ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

HOTĂRÂREA nr. 214
din 29 august 2024
privind aprobarea închirierii prin licitaţie publică a unor spaţii din imobilul situat în Săcueni, str. Morii nr. 16, aflate în proprietatea Judeţului Bihor

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 239 din 29.08.2024 privind aprobarea închirierii prin licitaţie publică a unor spaţii din imobilul situat în Săcueni, str. Morii nr. 16, aflate în proprietatea Judeţului Bihor, propus de Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor – dl. Ilie Gavril Bolojan, care este însoţit de Referatul de aprobare cu nr. 16998/27.08.2024 şi de Raportul de specialitate cu nr. 16999/27.08.2024, întocmit de Direcţia Tehnică – Compartimentul patrimoniu din cadrul Consiliului Judeţean Bihor;

Ţinând seama de: Raportul de avizare nr. 17114 din 29.08.2024 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al judeţului; Raportul de avizare nr. 17204 din 29.08.2024 al Comisiei juridice, dezvoltare regională şi cooperare transfrontalieră; Raportul de avizare nr. 17143 din 29.08.2024 al Comisiei de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură; adoptate în conformitate cu art. 182 alin. (4) coroborat cu art. 136 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

Ţinând cont de:

- Solicitările înaintate Consiliului Judeţean Bihor, pentru închirierea unor spaţii situate în localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16;
- Situaţia juridică a spaţiilor situate la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16, proprietatea Judeţului Bihor, care în prezent sunt libere de sarcini şi pot fi închiriate prin licitaţie publică;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 13 din 28.01.2020, privind aprobarea Regulamentului de organizare şi desfăşurare a licitaţiilor publice pentru închirierea imobilelor (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică şi privată a Judeţului Bihor;
- Raportul de evaluare înregistrat la Consiliul Judeţean Bihor sub nr. 16888/26.08.2024, întocmit de către evaluator Sabău Emil Dumitru – membru ANEVAR, pentru imobilul situat în localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16, înscris în CF nr. 50102-C1-U1 Săcueni;

În conformitate cu prevederile:

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

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

CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR,
H O T Ă R Ă Ş T E:

Art.1. Se însuşeşte Raportul de evaluare înregistrat la Consiliul Judeţean Bihor sub nr. 16888/26.08.2024, întocmit de către evaluator Sabău Emil Dumitru – membru ANEVAR, pentru

imobilul situat în localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16, înscris în CF nr. 50102-C1-U1 Săcueni, conform **Anexei nr. 1** parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă închirierea prin licitaţie publică a unui spaţiu cu suprafaţa utilă de 108,44 mp, situat la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16, înscris în CF nr. 50102-C1-U1 Săcueni, proprietatea Judeţului Bihor, conform **Anexei nr. 2** parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă documentaţia de atribuire pentru închirierea prin licitaţie publică a spaţiului cu suprafaţa utilă de 108,44 mp, situat la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16, înscris în CF nr. 50102-C1-U1 Săcueni, proprietatea Judeţului Bihor, conform **Anexei nr. 3** parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă închirierea prin licitaţie publică a unui spaţiu cu suprafaţa utilă de 56,12 mp, situat la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16, înscris în CF nr. 50102-C1-U1 Săcueni, proprietatea Judeţului Bihor, conform **Anexei nr. 4** parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă documentaţia de atribuire pentru închirierea prin licitaţie publică a spaţiului cu suprafaţa utilă de 56,12 mp, situat la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16, înscris în CF nr. 50102-C1-U1 Săcueni, proprietatea Judeţului Bihor, conform **Anexei nr. 5** parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6. Se mandatează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor să numească Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru închirierea prin procedura licitaţiei, a spaţiilor situate la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16, înscris în CF nr. 50102-C1-U1 Săcueni, proprietatea Judeţului Bihor.

Art.7. Cu punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri se încredinţează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor prin Direcţia Tehnică – Compartimentul Patrimoniu, respectiv Comisia de evaluare a ofertelor.

Art.8. Prezenta hotărâre se comunică: Instituţiei Prefectului Judeţului Bihor, Preşedintelui Consiliului Judeţean Bihor, Compartimentului Relaţii cu Consilierii, Direcţiei Tehnice – Compartimentului Patrimoniu, Direcţiei Economice – Compartimentului Financiar Contabil, şi se aduce la cunoştinţă publică prin afişare pe pagina de internet "www.cjbihor.ro".

PREŞEDINTE
Ilie Gavril Bolojan

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,
Mărioara Carmen Soltănel

Nr. 214 din 29.08.2024
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 32 voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă", 1 "abţineri" şi 0 membrii ai Consiliului judeţean nu au votat, fiind astfel respectate prevederile legale privind majoritatea de voturi necesară.
6 ex

RAPORT DE EVALUARE

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 213 din 29.08.2024

PROPRIETATE IMOBILIARA

Președinte
Ilie Gavril BOLOJAN

Vizat,
Secretar General al Județului
Mărioara Carmen SULTĂNEL

ADRESA:
Municipiul Sacueni, str. Morii, nr. 16, Et. S+P, ap. 1, jud. Bihor

Proprietar: DOMENIUL PUBLIC AL JUDETULUI BIHOR

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

ORADEA
AUGUST 2024

(Municipiul Sacueni, str. Morii, nr. 16, Et. S+P, ap. 1, jud. Bihor)

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂŢILOR IMOBILIARE

1.	**EVALUATOR**	**Sabau Emil Dumitru**
	Certificat/ Legitimaţie ANEVAR	**Nr. 15871/ 2024**
	Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	**10.000 EURO / 2024**
	Reprezentant –funcţia	**Sabau Emil Dumitru- administrator**
	Expert evaluator	**Sabau Emil Dumitru**
	Parafa	**Nr. 15871 – valabilă 2024**
	Adresa evaluatorului	▪ **Oraşul: Oradea** ▪ **Strada/ Bdul. Cantaretului nr. 5E, jud. Bihor** ▪ **Telefon: 0742-064280;** ▪ **E-mail: sabau.emil@gmail.com**

2.	**CLIENT**	**Persoană juridica:** DOMENIUL PUBLIC AL JUDETULUI BIHOR – **Consiliul Judetean Bihor**
	Adresa	▪ **localitatea: Adresa: Municipiul Oradea, str. Parcul Traian, nr. 5, jud. Bihor**
	DESTINATARUL RAPORTULUI	**Persoană juridica: DOMENIUL PUBLIC AL JUDETULUI BIHOR – Consiliul Judetean Bihor**

3.	**PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecţiei)**	**Proprietate comerciala compusă din:** **Teren intravilan:** **Nr. top 549/1, 550/1 inscris in CF 50102-C1-U1 Sacueni cote teren 681** **Constructie: Spatiu comercial - regim de înălţime S+ P** **- Su= 218 mp, Sc= 310 mp** **- Data construcţiei 1975**
	Proprietar	**Persoană juridica: DOMENIUL PUBLIC AL JUDETULUI BIHOR**
	Adresa proprietăţii	▪ **Loc: Sacueni** ▪ **Strada/B-dul.- Municipiul Sacueni, str. Morii, nr. 16, Et. S+P, ap. 1, jud. Bihor**
	Condiţii limitative deosebite	-

4.	**DECLARAREA VALORII** **VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII**	**603000 LEI echivalent 121200 EUR** **CHIRIE 4.29 EURO/MP LUNA**
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.		

5.	**TIP DE VALOARE**	**Valoarea de piaţă**
	SCOPUL EVALUĂRII	**Evaluare in vederea vanzarii**
	DATA INSPECŢIEI PROPRIETĂŢII	**Inspecţia a fost efectuată de către Sabau Emil Dumitru la data de 20.08.2024**
	DATA EVALUĂRII	**20.08.2024**
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	**20.08.2024**

	CURS DE SCHIMB BNR, LA DATA EVALUĂRII	**1 EURO = 4.9769 LEI**

6.	**DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE**	**Teren intravilan:** **Nr. top 549/1, 550/1 inscris in CF 50102-C1-U1 Sacueni cote teren 681** **Constructie: Spatiu comercial - regim de înălţime S+ P** **- Su= 218 mp, Sc= 310 mp** **- Data construcţiei 1975** **Proprietar şi dobândire, conform CF partea a II a:** **Temei legal:** **Temei contractual: Incheiere de autentificare** **În ANEXA nr. 1 este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate/ a provenienţei proprietăţii** ▪ **Sarcini, conform CF partea a IIIa – nu sunt** - **Dreptul de proprietate: Deplin** - **Cartea Funciară nr. 50102-C1-U1 Sacueni, judeţ Bihor** - **Număr TOP.: 385/13 inscris in CF 50102-C1-U1 Sacueni** - **Menţiuni speciale în Cartea Funciară: nu sunt** - **Extras de Cartea Funciară: nr. 2067/07.02.2022, ANCPI sector / judeţ Bihor** - **În ANEXA nr. 2 este prezentată copia xerox a Extrasului de Carte Funciară sau a încheierii de intabulare în Cartea Funciară.**
	MENŢIUNI 1: Situaţia privind Cartea Funciară	▪ -
	MENŢIUNI 2: Abateri / neconcordanţe de la înscrierea din Cartea Funciară	▪ -
7.	**DATE PRIVIND ISTORICUL TRANZACŢIILOR CU PROPRIETATEA**	▪ -
8.	**DATE PRIVIND DOCUMENTAŢIA CADASTRALĂ**	▪ **Exista documentatia cadastrala** **Teren intravilan:** **Nr. top 549/1, 550/1 inscris in CF 50102-C1-U1 Sacueni cote teren 681** **Constructie: Spatiu comercial - regim de înălţime S+ P** **- Su= 218 mp, Sc= 310 mp** **- Data construcţiei 1975** **În ANEXA C este prezentată copia planului de situaţie** **În ANEXA D sunt prezentate copiile releveului proprietăţii**
9.	**UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂŢII**	**libera**
10.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE	**urban: Central.**
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAŢIE ÎN APROPIERE	▪ **Auto:** - **E60 (177)** ▪ **Calitatea reţelelor de transport: asfaltate**
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	**Tipul zonei** ▪ **PROPRIETATI REZIDENTIALE SI COMERCIALE**

	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: *existentă* ▪ Rețea urbană de apă: *existentă* ▪ Rețea urbană de termoficare: *existentă* ▪ Rețea urbană de gaze: *inexistentă* ▪ Rețea urbană de canalizare: *existentă* ▪ Rețea urbană de telefonie: *existentă* ▪ Altele
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	▪ Absența poluării
	AMBIENT	▪ Liniștit ▪
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL		Zona de referință centrala , amplasare favorabilă, Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare redusă. Ambient civilizat.

11.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	
	DATE GENERALE	Constructie: Spatiu comercial - regim de înălțime S+ P - Su= 218 mp, Sc= 310 mp - Data construcției 1975 ▪ Suprafața teraselor, balcoanelor At=- mp ▪ Renovări, anul- ▪ Abateri de la CF-nu ▪ Modificări exterioare, interioare față de plan-nu ▪ Cartea construcției: existenta ▪ Alte caracteristici grad de seismicitate a zonei: VII
	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	▪ Fundații din beton, ▪ Structura: a) de rezistență: zidărie de cărămidă ▪ Pereți: a) de compartimentare cărămidă, b) de închidere cărămidă, ▪ Acoperiș tip a) șarpantă lemn ▪ Învelitoare tigla ceramica profilata, ▪ Finisaje exterioare pereti tencuiti. ▪ Instalații a) electrice (monofazate) b) sanitare (apă) ▪ Starea actuală: satisfacatoare ▪ Comentarii: -
	SUBSOL+PARTER	▪ Compartimentare nr. încăperi 17,. ▪ Planșeul peste subsol: beton armat ▪ Planșeul peste parter: beton armat ▪ Pardoseli ciment sclivisit, gresie podele melaminate . ▪ Tâmplărie: a) interioară: - lemn b) exterioară: pvc ▪ Finisaje interioare pe destinații: - medii ▪ Calitatea finisajelor: medii. ▪ Alte amenajări (terase.) -.
	ÎMPREJMUIRE	▪ -exista
	ALTE DOTĂRI ȘI AMENAJĂRI	

TEREN

12.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	▪ Amplasare in intravilanul localitatii central ▪ teren 681 mp ▪ Tip drum acces: asfaltat.

	DESCRIERE	▪ Forma: regulată ▪ Inclinare: plat. ▪ Alte observații.

13.	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	▪ Piața spatii comerciale si birouri
	NATURA ZONEI	▪ Zonă comerciala ▪ .
		▪ Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: zonă cu economie activă. ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: medii
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ medie
	CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ stagnare ▪
	ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI ▪
	PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 110000 EURO ▪ Maxim: 130000 EURO ▪
	CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 600 EURO / lună ▪ Maxim: 900 EURO / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII		▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI; Tendință de creștere în favoarea OFERTEI ▪ REZULTATUL CERCETĂRII: VANDABIL, ▪

14. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, EDIȚIA 2020	SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general) SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102) SEV 103 - Raportare (IVS 103) SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104) SEV 105 - Abordări și metode de evaluare SEV 200 - Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200) SEV 210 - Active necorporale (IVS 210) SEV 220 – Datorii nefinanciare (IVS 220) SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410) SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 500) SEV 300 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 300) SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP) SEV 400 - Verificarea evaluării SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară SEV 450 - Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN)
ALTE REGLEMENTĂRI	

Cea mai buna utilizare:

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

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii :

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

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

Astfel, CMBU trebuie sa fie :

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

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

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

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber:

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

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

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

Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea comerciala.

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

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

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

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

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

Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- Este permisa legal
- Este fizic posibila
- Este fezabila financar
- Este maxim productiva

14.1. Determinarea valorii de piaţă prin comparatii

Dintre metodele care pot fi utilizate pentru evaluarea proprietatilor imobiliarecare face obiectul prezentului raport am utilizat metoda comparatiei directe.

In abordarea prin metoda comparaţiei directe, proprietatea analizata, este comparata cu proprietăţi similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc valorile ofertate.

- Sunt folosite date despre proprietăţile comparabile, iar comparaţiile sunt realizate pentru a demonstra preţul probabil cu care s-ar vinde proprietatea respective, daca ar fi ofertata pe piaţa.
- Premisa majora de la care s-a pornit in aplicarea metodei a fost ca valoarea de piaţa a unei proprietăţi imobiliare este in relaţie directa cu preturile competitive ale unor proprietăţi comparabile.
- Abordarea prin comparaţia vânzărilor anterioare este folositoare atunci când exista un număr de proprietăţi similare care au fost vândute recent .
- Utilizând aceasta metoda se poate ajunge la o valoare , comparând proprietatea de evaluat cu alte proprietăţi similare , numite tranzacţii comparabile .
- Limitele metodei sunt date de disponibilitatea datelor reale si corecte ale unor tranzacţii de proprietăţi comparabile si nu pot fi aplicate intr-o piaţa limitata . In plus , estimarea raportului dintre valoarea terenului si a construcţiilor este dificil de fundamentat sau de justificat .
- Metoda comparatiei directe se aplica rareori la proprietati cu destinatie speciala pentru ca pe piata se vand putine asemenea proprietati.
- Schimbarea rapida a conditiilor economice si a legislatiei pot limita aplicabilitatea acestei metode.
- Metoda comparaţiilor directe constituie o parte esentiala a procesului de evaluare , chiar si atunci cand aplicabilitatea este limitata. De multe ori datele necesare in aplicarea acestor metode (rata de capitalizare, uzura functionala, etc) se obtin printr-o tehnica de analiza comparativa .
- Sursele de informatii pentru imobilele de comparabie au fost luate din baza proprie de date, de la agentiile imobiliare, de la persoanele direct implicate in tranzactii imobiliare si pg internet imobiliare.

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piaţă prin comparaţia vânzărilor.

Analizand valoarea corectiilor brute absolute se constata ca comparabila 1 cu corectia bruta absoluta de 20.245 este alegerea corecta , pretul este de 58000 euro .

Clasament (corecţii)

Comparabila 1: corecţie bruta : 20.245 (58000 Euro)

Comparabila 2: corecţie bruta: 48.521 (60027 Euro) .

In opinia evaluatorului, luând in consideraţie avantajele amplasamentului valoarea terenului evaluat este la 58000 Euro .

Determinarea valorii de piaţă prin comparatia vanzarilor	**603000 LEI echivalent 121200 EUR** **CHIRIE 4.29 EURO/MP LUNA**
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

14.2 Abordarea prin randament

14.2. Abordarea prin capitalizarea venitului

- In aplicarea acestei abordări se estimează valoarea actualizata a beneficiilor viitoare obţinute din utilizarea proprietăţi imobiliare . Cercetarea si analiza datelor se efectuează pe baza raportului dintre cerere si oferta , care oferă informaţii despre tendinţele si previziunile pieţei .
- Pentru a fi pertinenta metoda capitalizării directe impune existenta unei cantităţi mari de informaţii referitoare la proprietăţile comparabile .
- Principala condiţie de aplicabilitate a metodei impune existenta unor tranzacţii recente pentru a reflecta corect condiţiile actuale ale pieţei Metoda de randament reprezintă una din cele trei categorii mari de abordări ale evaluării unei proprietăţi imobiliare, considerând proprietatea ca o investiţie generatoare de venituri. Potenţialii comparatori nu sunt ocupanţii proprietăţii, ci sunt investitori interesaţi de veniturile realizate din exploatarea proprietăţii si nu de avantajele deţinerii acesteia .
- Valoarea de randament exprima valoarea de piaţa a proprietăţii imobiliare în întregul ei (teren+construcţii), presupunând ca aceasta este în perfecta stare si realizează venituri din chirii .
- Proprietăţile imobiliare care generează venituri se achiziţionează ca investiţii, proprietarul fiind interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul esenţial care influenţează valoarea proprietăţii.
- Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietăţi constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare . Valoarea unei proprietăţi este direct proporţionata cu capacitatea beneficiara a acesteia.
- Metodele de evaluare bazate pe capitalizarea / actualizarea câştigurilor constau în tehnici si formule

matematice folosite de evaluatori pentru a analiza capacitățile beneficiare ale unei proprietăți imobiliare (măsoară câștigurile realizate sub forma bănească), care transforma câștigurile viitoare în valori prezente.

- Metodele au la baza principiul previziunii – anticipând fluxurile viitoare , actualizarea lor realizându-se prin intermediul ratelor de actualizare respectiv capitalizare , obiectivul final al oricărui investitor fiind obținerea unor câștiguri care sa depășească investiția inițiala, obținând în final un profit .
- Metodele de randament încearcă deci, sa previzioneze fluxurile viitoare si sa determine valoarea prezenta a acestora.
- Tehnicile de capitalizare si de actualizare utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare reflecta faptul ca evoluția efectiva a veniturilor si cheltuielilor si deci a valorii proprietății poate fi diferita fata de cea anticipata la data evaluării.
- Măsurarea acestor câștiguri se face în principal sub forma randamentului așteptat sau a ratei de fructificare. Ratele de fructificare pot fi rate de capitalizare bazate pe câștiguri si rate de actualizare aferente costurilor.
- Metodele de randament cuprind deci o categorie de metode bazate pe capitalizarea veniturilor si o alta categorie de metode bazate pe actualizarea fluxurilor.
- In prezentul capitol se va determina valoarea proprietății imobiliare (teren + construcții) prin metoda capitalizării directe a veniturilor .
- Formula de baza pentru determinarea valorii unei proprietăți imobiliare este :

Valoare = Venitul Net din Exploatare (VNE) / Rata de capitalizare (c)

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN RANDAMENT	**646997 LEI echivalent 130000 EUR**
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

15. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

15.1 DEFINIȚII

- VALOAREA DE PIAȚĂ

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

15.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
8. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internaţionale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.
10. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.

15.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea proprietăţii imobiliare în zona şi fotografii din interiorul acesteia.
În procesul de evaluare se utilizeaza date şi informaţii în EURO şi LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

15.4. SURSE DE INFORMARE

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

16. DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

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

17. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii, pe care am efectuat-o la data 20.08.2024.
2. Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiţionată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele Internaţionale de Evaluare.
6. Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepţia persoanelor menţionate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

18. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA FINALĂ

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE , A ANALIZEI INFORMAŢIILOR APLICABILE ŞI A FACTORILOR RELEVANŢI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIAŢĂ	**603000 LEI echivalent 121200 EUR** **CHIRIE 4.29 EURO/MP LUNA**
VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	**METODA COMPARATIEI**
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

EXPERT EVALUATOR

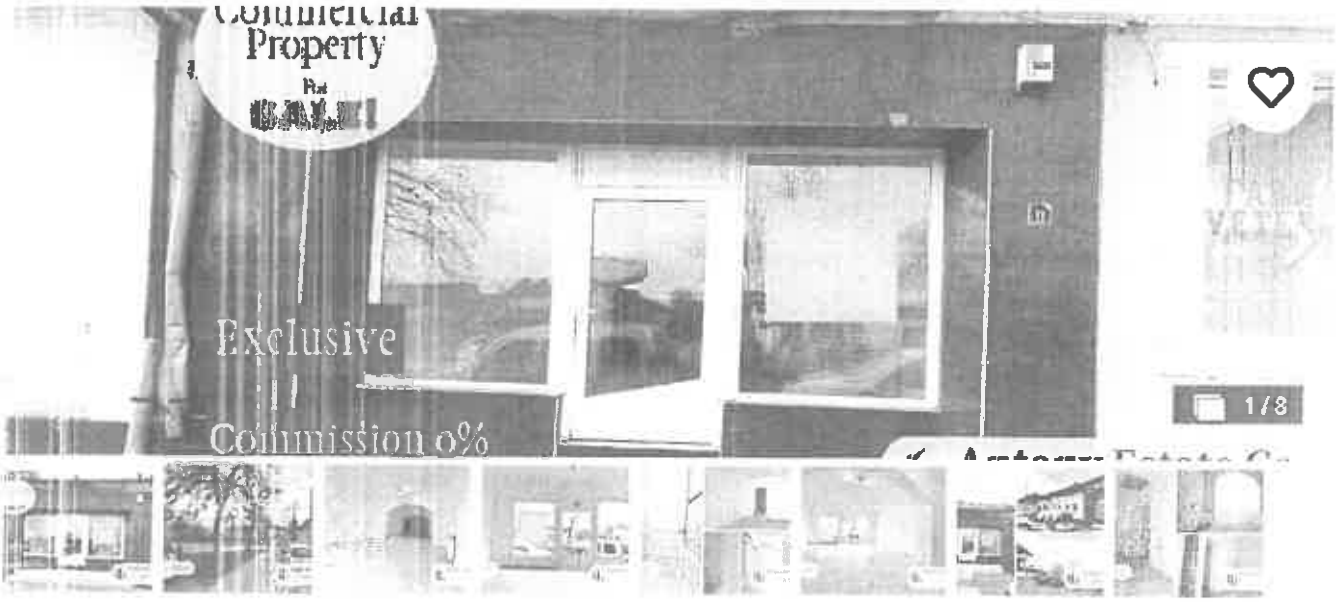
Sabau Emil Dumitru

ANEXE

ANEXA nr. 1	Determinarea valorii de piaţă a chiriei
ANEXA nr. 2A	Determinarea valorii de piaţă a proprietatii prin comparatii
ANEXA nr. 2B	Determinarea valorii de piaţă a proprietatii prin venit
ANEXA nr. 2C:	Extrase privind preturile/ chiriile pe segmentul de piaţă al proprietăţii
ANEXA nr. 3	Fotografii ale proprietăţii (color)
ANEXA A	Extras CF, Certificat de nomenclatura stradala si adresa, releveul proprietatii.

storia

← Înapoi la listă Spații comerciale de vânzare > Birouri de vânzare > Bihor > Beius > Spatiu Com



Spatiu Comercial, Salon, Showroom de vanzare - Central Beius, Bihor

Strada Burgundia Mare, Beius, Bihor

79 900 €

799 €/m²

Propune un pret

Rata estimată: 1.970 RON /luna
Avans: 59.326 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	**100 m²**
Destinatia proprietatii	**birouri, restaurant, magazin, servicii**
Etaj	**parter**
Tip clădire	**casa particulara**
Stare	**gata de utilizare**

storia

← Înapoi la listă Spații comerciale de vânzare › Birouri de vânzare › Bihor › Salonta › Gaminve

Gaminvest- Spatiu comercial de vanzare Salonta, Bihor V3364

Salonta, Bihor

106 000 €

707 €/m²

Propune un pret

Rata estimată: 2.614 RON /luna
Avans: 78.705 RON (15%)
Perioada împrumutului: 30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	150 m²
Destinatia proprietatii	birouri, restaurant, industrială, magazin, servicii
Etaj	parter
Tip clădire	Cere informații

Ce anume cauți? Toată țara Căutare

Container birou si de locuit

Personalizare containere la cererea clientului .
Asiguram livrare si montaj in toata tara

ceres-container.ro Deschideți >

Înapoi Pagina principală [/] / Imobiliare [/imobiliare/] / Birouri - Spatii comerciale [/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/] / Birouri - Spatii comerciale - Bihor [/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/bihor-judet/] / Birouri - Spatii comerciale - Beius [/imobiliare/birouri-spatii-comerciale/beius/]

PRIVAT

Rascov Anamaria
Pe OLX din februarie 2014
Activ pe 20 iulie 2024
[/oferte/user/lSrj/]

Trimite mesaj

074 264 3390 (tel:0742643390)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător > [/oferte/user/lSrj/]

LOCALITATE

Beius, Bihor

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Postat 27 iulie 2024

Afacere la cheie, spatiu comercial

5 €

PROMOVEAZĂ [/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=272798591&BS=ADPAGE_PROMOTE] REACTUALIZEAZĂ [/PURCHASE/REFRESH/PRO AD-ID=272798591&PRODUCTID=PUSHUP&BS=ADPAGE_P] Publicitate

Persoana fizica | Suprafata utila: 160 m²

[/] Mesaje [/myaccount/answers/] [/anunturi-salvate/search/] Contul tău [https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params][url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fafacere-la-cheie-spatiu-comercial-IDisDnh.html&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index]

storia

← Înapoi la listă Spaţii comerciale de închiriat › Bihor › Marghita › Gaminvest Spatiu comercial c

Gaminvest Spatiu comercial de inchiriat, pe 2 nivele, Marghita, A1595F

Marghita, Bi

3 680 €

4 €/m²

Propune un preţ

Prezentare generală

Suprafaţă utilă	**920 m²**
Destinatia proprietatii	Cere informaţii
Etaj	Cere informaţii
Tip clădire	Cere informaţii
Stare	**gata de utilizare**
Tip vânzător	**agenţie**
Vizionare la distanţă	Cere informaţii

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Marghita

Nr. cerere 2067
Ziua 07
Luna 02
Anul 2022
Cod verificare 100112041390

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50102-C1-U1 Săcueni

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Sacueni, Et. S+P, Ap. 1, Jud. Bihor
Părţi comune: acoperis, alte spatii comune, casa scarii

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	50102-C1-U1	310	218	23	681	STR. MORII, NR. 16

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
15838 / 18/12/2013		
Act Notarial nr. 822, din 16/12/2013 emis de NP Chindlea Ecaterina Lavinia;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEpreţ: 155000 lei, dobandit prin Conventie cota actuala 1/1	A1
	1) DOMENIUL PUBLIC AL JUDEŢULUI BIHOR, CIF:4244997	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Sacueni, Et. S+P, Ap. 1, Jud. Bihor
Părţi comune: acoperis, alte spatii comune, casa scarii,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	50102-C1-U1	310	218	23	681	STR. MORII, NR. 16

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

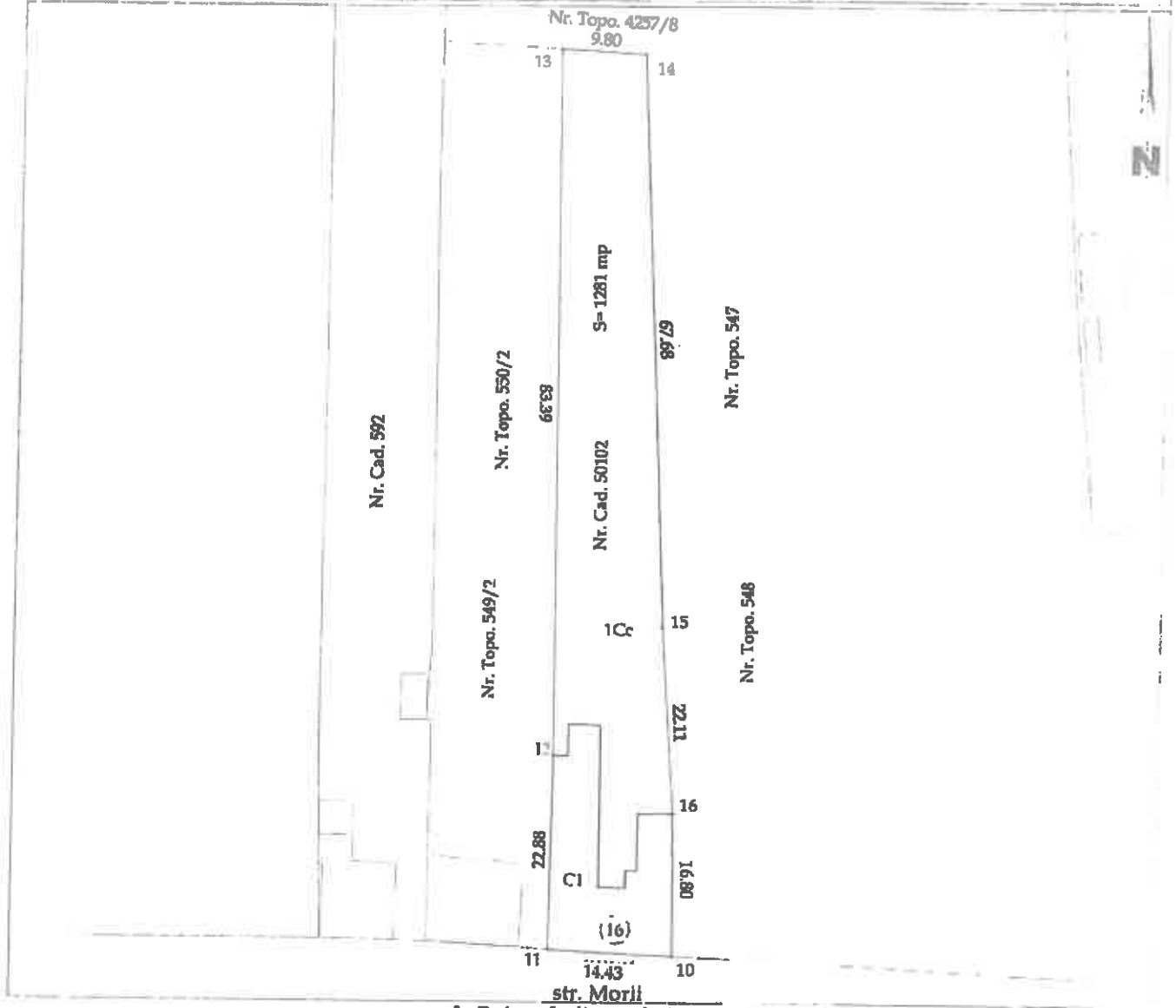
Data şi ora generării,
07/02/2022, 09:13

Anexa 1.35 la regulament

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:750

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
50102	1281	Intravilan Sacueni, UAT Sacueni, STR MORII nr. 16, judet BIHOR
Nr. carte funciara		**Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)**
50102		Sacueni



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	403	
2	A	878	TEREN IMPREJMUIT CU GARD DIN PLASA DE SARMA
TOTAL		1281	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CAS	250	CLADIRE ADMINISTRATIVA Sp+P+E, EDIFICATA IN ANUL 1975, DIN CARAMIDA ARSA Suprafata desfasurata=585 mp
TOTAL		250	

Suprafata totala masurata a imobilului = 1281 mp

Suprafata din act = 1281 mp

Executant DANCI PETRU
(nume, prenume)

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.
Semnatura si stampila
Data: 20.12.2016

Inspector

Confirm inregistrarea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral.
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara BIHOR
Semnatura si parafa
Data: IURAR IOSIF-MIHAI
- CONSILIER -

Stampila BCPI Marghita

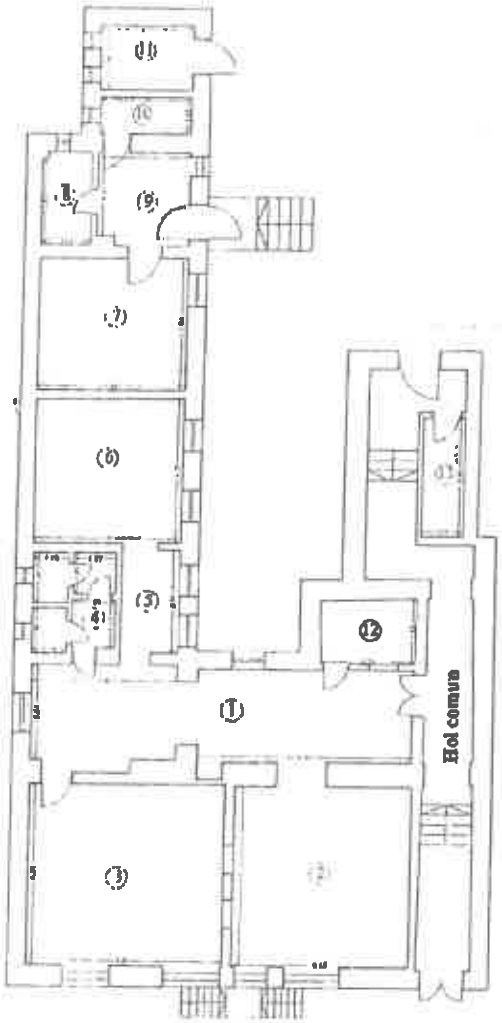
In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat

78/13.01.2017.

RELEVEU
Scara 1/200

Nr. cad ai terenului	50102	Adresa imobilului:	
Suprafata teren	681/1281 mp	Sacuieni, str. Morii, nr. 16, ap. 1, jud. Bihor.	
Carte Funciara Nr.	50102-C1-U...	UAT	Sacuieni
Cod unitate individuala (U)	U...		

PARTER



SUBSOL

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	32.28
2	Birou	27.76
3	Birou	31.42
4	Grup sanitar	6.36
5	Hol	5.32
6	Birou	19.06
7	Birou	17.43
8	Birou	4.13
9	Birou	7.38
10	Birou	2.80
11	Birou	5.28
12	Birou	5.30
13	Magazie	4.36

Suprafata utila=169.12 mp
Suprafata construita=231.25 mp

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
14	Boxa	7.11
15	Boxa	10.37
16	Boxa	13.24
17	Hol	8.22

Suprafata utila=40.94 mp
Suprafata construita=78.64 mp

Suprafata utila totala=209.06 mp
Suprafata construita totala=309.89 mp

Executant: Ing. Viorel Jurcut
Data: Iulie 2011

Receptionat:
Data: 12.08.2011

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Marghita

Nr.cerere	2100
Ziua	11
Luna	02
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN Intravilan
Adresa: Sacueni

Nr. CF vechi: 1729

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	Top: 549/ 1, 550/ 1	Din acte: 1281; Masurata: -	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 50102-C1

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte
2139 / 12.03.2009			
	Act administrativ nr. 74, din 27.06.2006, emis de Consiliul Judeţean Bihor		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 200 / 427		A1
	1	DOMENIUL PUBLIC AL JUDEŢULUI BIHOR	-
15838 / 18.12.2013			
	Act notarial nr. 822, din 16.12.2013, emis de NP Chindea Ecaterina Lavinia		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 227 / 427		A1
	1	DOMENIUL PUBLIC AL JUDEŢULUI BIHOR, CIF: 4244997	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini			Observatii / Referinte
2139 / 12.03.2009			
	Act administrativ nr. 74, din 27.06.2006, emis de Consiliul Judeţean Bihor		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, cota actuala 200 / 427		A1
	1	INSPECTORATUL JUDEŢEAN DE POLIŢIE BIHOR	-

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Sacueni

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
Top: 549/1, 550/1	-	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 50102-C1

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Date referitoare la teren

Nr crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:403; Masurata:-	-	-	549/1	-
2	arabil	DA	Din acte:878; Masurata:-	-	-	550/1	-

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 60 RON, chitanta nr. ANCPI_BH2031687/11-02-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 242,

Data solutionării,
21/02/2014

Asistent-registrator,
GAVRIL MIRCEA BABA

Referent,

Data eliberării,
__/__/____

ANCPI Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Marghita

Dosarul nr. 2100/11-02-2014

INCHEIERE Nr. 2100

REGISTRATOR Gross Ioan Gabriel

ASISTENT REGISTRATOR Baba Gavril Mircea

Asupra cererii introduse de NP CHINDLEA ECATERINA LAVINIA privind Notare, si in baza documentelor atasate:
- act notarial nr. 6/20-02-2014 emis de Chindlea Ecaterina Lavinia;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 60 lei achitat prin documentul de plata:
- chitanta nr. ANCPI_BH2031687/11-02-2014 in suma de 60 RON;

pentru serviciul cu codul: 242,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- Imobilul cu nr. cadastral -, nr. topografic 549/1, 550/1, inscris in cartea funciara 50102 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 1729) UAT Sacueni avand proprietarii: Domeniul Public Al Judeţului Bihor in cota de 200/427 de sub B.4,Domeniul Privat Al Judeţului Bihor in cota de 227/427 de sub B.10;
- Imobilul cu nr. cadastral 50102-C1-U1, inscris in cartea funciara 50102-C1-U1 UAT Sacueni avand proprietarii: Domeniul Privat Al Judeţului Bihor in cota de 1/1 de sub B.4;
- Se rectifică denumirea proprietarului de sub B. 10 din Domeniul Privat al Judeţului Bihor în Domeniul Public al Judeţului Bihor. sub B.11 din cartea funciara 50102 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 1729) UAT Sacueni;
- Se rectifică denumirea proprietarului de sub B. 4 din Domeniul Privat al Judeţului Bihor în Domeniul Public al Judeţului Bihor. sub B.5 din cartea funciara 50102-C1-U1 UAT Sacueni;

Prezenta se va comunica partilor:
Chindlea Ecaterina Lavinia.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Marghita, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluţionării:
Solutionata
la data de:
21-02-2014
Data eliberării,
__/__/____

Registrator,
Gross Ioan Gabriel

Asistent-registrator,
Baba Gavril Mircea

Referent,

(semnătura)

(semnătura)

(parafa, ştampila şi semnătura)

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BIHOR BIROUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ MARGHITA

* Se precizează, atunci când este cazul, înscrierea suspendării obligaţiei de plată a impozitului prevăzut de art. 77[1] din Codul fiscal.

FIŞA TEHNICĂ DE CALCUL
METODA COMPARATIILOR
METODA COMPARATIEI DIRECTE
ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Proprietatea de evaluat	Comparabile	
		inchiriere Helius 160 mp	Inchirieri Marghita 125
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral
Conditii de finantare		cash	cash
Conditii de inchiriere		independent	independent
Conditii ale pietei	20,08,2024	oferta	oferta
Localizare	central	inferior	inferior
Utilizare	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial
Suprafata utila [mp]	218,00	140,00	920,00
Utilitati		similar	similar
Finisaj	mediu	similar	similar
Acces		inferior	inferior
Instalatie de incalzire	apa geotermala	CT	similar
Pret inchiriere		5,00	4,00

	Pret		5,00	4,00
1	Drepturi de proprietate	integral	integral	integral
	Corectia drepturi de prop	0	0	0
	Pret corectat		5	4
2	Conditii de finantare		cash	cash
	Corectii		0	0
	Pret corectat		5,00	4,00
3	Conditii de vanzare		independent	independent
	Corectii		0	0
	Pret corectat		5,00	4,00
4	Conditii ale pietei	20,08,2024	oferta	oferta
	Corectii %		-5	-5
	Corectii		-0,25	-0,20
	Pret corectat		4,75	3,80
5	localizare		similar	inferior
	Corectii %		0	5
	Corectii		0,00	0,19
	Pret corectat		4,75	3,99

6	**Utilizare**	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial
	Corectii %		0	0
	Corectii [euro]		0	0
	Pret corectat		4,75	3,99
7	**Suprafata utila [mp]**	218,00	160	920
	Diferente		58	-702,0
	Corectii %		-5	10
	Corectii		-0,24	0,40
	Pret corectat		4,51	4,39
10	**Utilitati**		similar	similar
	Corectii %		0	0
	Corectii		0,00	0,00
	Pret corectat		4,51	4,39
11	**Finisaj**	mediu	superior	similar
	Corectii %		-5	0
	Corectii		0	0
	Pret corectat		4,29	4,39
12	**Accesul**		similar	similar
	Corectii %		0	0
	Corectii		0,00	0
	Pret corectat		4,29	4,39
13	**Instalatia de incalzire**	apa geotermala	CT	CT
	Corectii %		0	0
	Corectii		0	0
	Pret corectat		4,29	4,39
	Corectie totala neta		-1	0
	Corectie totala neta %		-14	10
	Corectie totala bruta		0,71	0,79
	Corectie totala bruta %		14	20

$V_{comparatii\ concesiune}$	4,29 Euro/luna/mp
Rotund	21,09 Lei/luna/mp

20,08,2024 4,9769 lei/euro

FIŞA TEHNICĂ DE CALCUL
METODA COMPARATIILOR
METODA COMPARATIEI DIRECTE
ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Proprietatea de evaluat	Comparabile	
		Salonta 150 mp	Beius 100
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral
Conditii de finantare		cash	cash
Conditii de vanzare		independent	independent
Conditii ale pietei	20,08,2024	oferta	oferta
Localizare	central	inferior	similar
Utilizare	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial
Suprafata utila [mp]	218,00	150,00	100,00
Teren [mp]	681	700	350
Anul constructiei	1975	1980	similar
Utilitati		similar	similar
Finisaj	mediu	similar	similar
Acces		similar	similar
Instalatie de incalzire	apa geotermala	inferior	inferior
Pret		106.000	79.900

	Pret		106.000	79.900
1	Drepturi de proprietate	integral	integral	integral
	Corectia drepturi de prop	0	0	0
	Pret corectat		106.000	79.900
2	Conditii de finantare		cash	cash
	Corectii		0	0
	Pret corectat		106.000	79.900
3	Conditii de vanzare		independent	independent
	Corectii		0	0
	Pret corectat		106.000	79.900
4	Conditii ale pietei	20,08,2024	oferta	oferta
	Corectii %		-10	-10
	Corectii		-10600	-7990
	Pret corectat		95.400	71.910
5	localizare		similar	similar
	Corectii %		0	0
	Corectii		0	0
	Pret corectat		95.400	71.910

6	**Utilizare**	Spatiu comercial	Spatiu comercial	Spatiu comercial
	Corectii %		0	0
	Corectii [euro]		0	0
	Pret corectat		95.400	71.910
7	**Suprafata utila [mp]**	218	150	100
	Diferente		68	118,0
	Corectii %		10	35
	Corectii		9540	25169
	Pret corectat		104.940	97.079
8	**Teren [mp]**	681		350
	Corectii %		10	20
	Corectii		10494	19416
	Pret corectat		115.434	116.494
9	**Anul constructiei**	1975	1980	similar
	Corectii %		0	0
	Corectii		0	0
	Pret corectat		115.434	116.494
10	**Utilitati**		similar	similar
	Corectii %		0	0
	Corectii		0	0
	Pret corectat		115.434	116.494
11	**Finisaj**	mediu	similar	similar
	Corectii %		0	0
	Corectii		0	0
	Pret corectat		115.434	116.494
12	**Accesul**		similar	similar
	Corectii %		0	0
	Corectii		0	0
	Pret corectat		115.434	116.494
13	**Instalatia de incalzire**	apa geotermala	inferior	inferior
	Corectii %		5	5
	Corectii		5772	5825
	Pret corectat		121.206	122.319
	Corectie totala neta		15.206	42.419
	Corectie totala neta %		14	53
	Corectie totala bruta		36.406	58.399
	Corectie totala bruta %		34	73

$V_{comparatii}$ =	**121.200 Euro**
Rotund	**603.000 Lei**

20,08,2024 4,9769 lei/euro

Proprietar:	**DOMENIUL PUBLIC AL JUDETULUI BIHOR**
Adresă obiectiv:	**Municipiul Sacueni, str. Morii, nr. 16, Et. S+P, ap. 1, jud. Bihor**
Cursa valutar:	4,9769
Suprafata utila	Su (mp) = 218,00
Data evaluării:	20.08.2024

FIŞA TEHNICĂ DE CALCUL

CAPITALIZAREA VENITURILOR
CAPITALIZAREA DIRECTA

Specificatie	Comparabile			Proprietatea de evaluat
	A	B	C	
Amplasament (zonă)	similara	similara	similara	
Oferta	2024	2024	2024	2024
Suprafata utila	170	175	180	218
Pretul tranzacţiei (Euro)	55.000	58.000	60.000	
Chiria unitară brută /mp	4,0	4,0	4,0	
Venit brut potenţial VBP (Euro)	8.160	8.400	8.640	
- pierderi din neînchirieri	816	840	864	
- pierderi din neplată	0	0	0	
+ alte venituri	0	0	0	
Venitul brut efectiv VBE (Euro)	7.344	7.560	7.776	
- cheltuieli fixe	367	378	389	
- cheltuieli variabile	514	529	544	
- rezerve pentru reparaţii capitale	220	227	233	
Cheltuieli totale(Euro)	1.102	1.134	1.166	
Venit net din exploatare(Euro)	6.242	6.426	6.610	
Rata de capitalizare	11,35%	11,08%	11,02%	

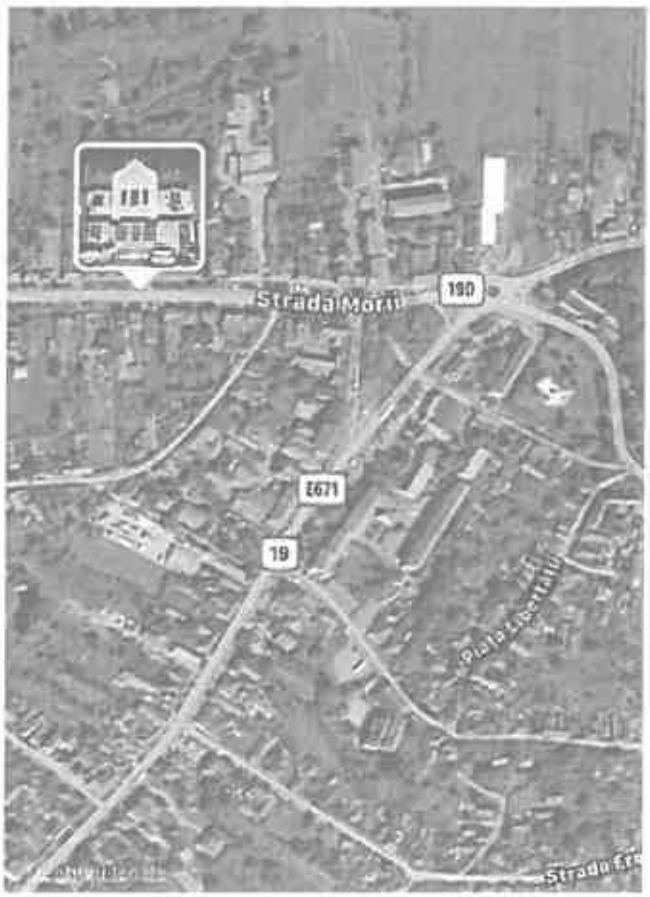
Rata de capitalizare aleasă **6,50%**

(din analiza perechilor de date prezentate, cazul a este aplicabil proprietăţii imobiliare evaluate)

Specificatie	Proprietatea de evaluat
Amplasament (zonă)	central
Suprafata utila	218,00
Chiria unitară brută /mp	4,00
Venit brut potenţial VBP (Euro)	10.464
- pierderi din neînchirieri	523
- pierderi din neplată	0
+ alte venituri	0
Venitul brut efectiv VBE (Euro)	9.941
- cheltuieli fixe	497
- cheltuieli variabile	696
- rezerve pentru reparaţii capitale	298
Cheltuieli totale(Euro)	1.491
Venit net din exploatare(Euro)	8.450
Rata de capitalizare	6,50%
$V_{randament}$ (Euro)	129.995

Valoare randament (Euro) rotund **130.000**

Valoare randament (Lei) **646.997**


Strada Morii
190
E671
19

Președinte
Ilie Gavril Bolojan

Vizat,
Secretar general al județului
Mărioara Carmen Soltănel

Anexa nr. 2

la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 214 din 29.08.2024

Datele de identificare ale bunui care face obiectul închirierii	Valoarea de inventar	Destinația bunului	Durata de închiriere	Prețul minim de închiriere
Spațiu cu surpafața utilă de 108,44 mp, situat la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16, înscris în CF nr. 50102-C1-U1 Săcueni	324.389,69 lei	Cabinet medical	3 ani, cu posibilitate de prelungire prin act adițional pe maximum 2 ani	4,29 euro/mp/lună fără TVA, 465,21 euro/lună, fără TVA Respectiv 21.35 lei/mp fără TVA, 2315,29 lei/lună, fără TVA

Președinte,
Ilie Gavril Bolojan

Vizat,
Secretar general al județului
Mărioara Carmen Soltănel

Anexa nr. 3 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 217 din 29.08.2024

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

Pentru închirierea unui spațiu cu destinația de cabinet medical, cu surpafața utilă de 108,44 mp, situat la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16, înscris în CF nr. 50102-C1-U1 Săcueni

Cap. I INFORMAȚII GENERALE PRIVIND AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

1.1 **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - JUDEȚUL BIHOR - CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR,**
1.2 Adresa: municipiul Oradea, Parcul Traian nr. 5, județul Bihor,
1.3 Cod fiscal 4244997
1.4 Cont pentru plata taxei de participare RO44TREZ07621330250XXXXX, deschis la Trezorieria Oradea, titular Județul Bihor
1.5 Cont garanții RO72TREZ0765006XXX000161, deschis la Trezoreria Municipiului Oradea
1.6 Telefon: 0259.413.825
1.7 E-mail: registratura@cjbihor.ro; patrimoniu@cjbihor.ro;
1.8 Informații suplimentare: Compartimentul Patrimoniu, tel - 0259.413.825, persoană de contact: Aurelian Cismaș.

Cap. II INSTRUCȚIUNI PRIVIND 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 Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor, la sediul din jud. Bihor, Mun. Oradea, Parcul Traian, nr.5;

Art.3.(1) 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.

(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) În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte, Consiliul Județean Bihor va proceda la repetarea licitației.

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 organizatorul procedurii 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) Garanţia pentru participare stabilită conform caietului de sarcini - poate fi constituită prin ordin de plată în contul nr. RO72TREZ0765006XXX000161, deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, titular de cont Judeţul Bihor, cod fiscal 4244997 sau numerar la casieria unităţii.

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

(5) Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanţia pentru participare la bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situaţii:

a) îşi retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
b) oferta sa fiind stabilită câştigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;
c) înainte de semnarea contractului de închiriere **nu achită garanţia de neplată a chiriei ce reprezintă contravaloarea a 2 chirii lunare.** Garanţia de neplată a chiriei va fi executată de către Organizatorul procedurii în situaţia în care ofertantul nu îşi îndeplineşte în totalitate, corespunzător şi la termen toate obligaţiile contractuale.

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

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

(8) Taxa de participare la licitaţie este în sumă de 50 (cincizeci) lei şi nu se restituie ofertanţilor.

(9)Taxa de participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul RO44TREZ07621330250XXXXX, deschis la Trezorieria Oradea, titular Judeţul Bihor, cod fiscal 4244997 sau prin depunere numerar la casieria unităţii.

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

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;
b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;
c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;
d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare, activitatea comerciala a acesteia nu este administrată de către un judecător sindic si nici nu a fost inceputa procedura insolventei, falimentului sau lichidării împotriva acestuia;
e) Nu au fost condamnate prin hotărâre definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracţiuni: economice, spalarea banilor, corupţie (declarative pe proprie raspundere sau cazier).

(2) Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

Cap. III MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR

Art.6 - Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire, acestea vor fi redactate în limba română şi se depun la sediul , în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează la registratura Judeţului Bihor – Consiliul Judeţean Bihor, în ordinea primirii lor şi în registrul de Oferte, precizându-se data şi ora.

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

- Plicul exterior va trebui sa conţină:

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

c) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor:

- **pentru societăţi comerciale:**

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerţului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiţionale relevante şi de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- certificat privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice - Agenţia Naţională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
- certificat de atestare fiscală privind plata obligaţiilor la bugetul local eliberat de direcţia de specialitate din cadrul primăriei în a cărei raza teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;
- în cazul ofertanţilor persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceştia nu înregistrează obligaţii fiscale restante în condiţiile legii incidente în ţara de rezidenţă, la momentul prezentării.
- dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu (dacă este cazul);
- dovada privind cash-flow-ul (bilanţ contabil pe ultimul an)
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerţului cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte asemenea fapte,
- declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al societăţii comerciale sau al organizaţiei cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- documentele justificative privind constituirea taxei şi/sau garanţiei de participare;
- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu menţiunea „conform cu originalul" şi semnătura reprezentantului;
- declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului (Formular nr.4);
- angajament pentru îndeplinirea condiţiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (Formular nr.5);
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitaţia publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum şi actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu menţiunea „conform cu originalul" şi semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împutemicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

➢ **pentru persoane fizice autorizate:**

- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu menţiunea „conform cu originalul" şi semnătura reprezentantului;
- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerţului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiţionale relevante şi de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- certificat de atestare fiscală privind plata obligaţiilor la bugetul local eliberat de direcţia de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;
- certificat privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice - Agenţia Naţională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
- autorizaţie de funcţionare, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală - pentru persoanele fizice autorizate;
- dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu (dacă este cazul);
- dovada privind cash-flow-ul (bilanţ contabil pe ultimul an);
- fişa ofertantului;
- declaraţie de participare;
- documentele justificative privind constituirea garanţiei de participare;
- declaraţie pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului (Formular nr.4);
- angajament pentru îndeplinirea condiţiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (Formular nr.5);
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitaţia publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu menţiunea „conform cu originalul" şi semnătură reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

Notă:

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

(2) - Pe plicul interior, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interior se vor introduce:
- **oferta financiară** în lei/mp/lună, pentru închirierea spaţiului cu destinaţia de cabinet medical, situat la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16,
- **oferta tehnică**, pentru închirierea spaţiului cu destinaţia de cabinet medical, situat la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16.

Obs. Oferta tehnică se va întocmi cu respectarea cerinţelor cuprinse în caietul de sarcini şi va conţine în special ceea ce ofertantul doreşte să efectueze în imobil (ex: reabilitare imobil, dotare cu aparatură, etc). Ofertele tehnice care nu conţin informaţiile minime solicitate prin caietul de sarcini sunt considerate neconforme şi vor fi respinse.

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

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

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

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

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

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

(9) Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Judeţul Bihor - Consiliul Judeţean Bihor urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

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

Art.9 Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute la art. 6. În caz contrar, Judeţul Bihor - Consiliul Judeţean Bihor este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

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

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

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

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

CAP. IV – CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

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

- **a)** cel mai mare nivel al chiriei - 40% - oferta financiară conform Formular nr. 3;
- **b)** capacitatea economico - financiară a ofertanţilor (cash-flow) - 20% - fluxul net de numerar – bilanţ contabil;
- **c)** protecţia mediului înconjurător – 20% - declaraţie privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului - Formular nr. 4;
- **d)** condiţii specifice impuse de natura bunului – 20% - angajament privind îndeplinirea condiţiilor specifice – Formular nr.5.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Judeţul Bihor - Consiliul Judeţean Bihor are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către Judeţul Bihor - Consiliul Judeţean Bihor ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea Judeţului Bihor - Consiliul Judeţean Bihor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
(5) Judeţul Bihor - Consiliul Judeţean Bihor nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.
(6) Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte, ţinând seama de ponderile prevăzute la art. 14 alin. (1). Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
(7) În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
(8) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
Art.15 Judeţul Bihor - Consiliul Judeţean Bihor are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.

CAP. V – ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.16 (1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosinţa spaţiului închiriat, potrivit specificului acestuia.
(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.
(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situaţia denunţării contractului înainte de expirarea termenului.
(4) Predarea-primirea spaţiului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanţiei pentru neplata chiriei.
(5) Garanţia pentru neplata chiriei se constituie la data semnării contractului de închiriere şi va fi **în echivalentul a 2 chirii lunare.**
(6) Contractul se va încheia în termen de 20 de zile de la data realizării comunicării ofertanţilor.

CAP. VI – NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

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

fi ajustată, la cererea oricărei părţi, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentaţia de atribuire.

CAP. VII - ANULAREA LICITAŢIEI:

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

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

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

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

CAP. VIII – MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Art.21 (1) Împotriva hotărârii Comisiei de licitaţie prin care a fost stabilit ofertantul câştigător, ceilalţi participanţi au dreptul să formuleze contestaţie.

(2) Contestaţia trebuie formulată în scris şi depusă la sediul Judeţului Bihor - Consiliul Judeţean Bihor, Mun. Oradea, Parcul Traian nr.5 în cel mult 3 (trei) zile lucrătoare de la data comunicării raportului final de adjudecare.

(3) Contestaţia trebuie să precizeze explicit actul invocat ca nelegal, interesele lezate, modul în care aşteaptă să fie rezolvat cazul în speţă.

(4) Formularea contestaţiilor va conduce la suspendarea procedurii de închiriere a spaţiului respectiv până la soluţionarea acestora.

(5) Comisia analizează contestaţia depusă, prezentând propuneri într-un raport înaintat către autoritatea contractantă.

(6) Comisia analizează contestaţia, verifică temeinicia acesteia şi în termen de 3 (trei) zile lucrătoare anunţă în scris contesatatorul că:

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

CAP. IX – CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Art.22 Principalele drepturi şi obligaţii:

(1) Judeţul Bihor - Consiliul Judeţean Bihor are următoarele drepturi şi/sau obligaţii:

a) să predea spaţiile pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut la art. 16 alin. (4);
b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile contractului de închiriere;
c) să beneficieze de garanţia constituită de titularul dreptului de închiriere în condiţiile art. 16 alin. (5); în caz contrar, Judeţul Bihor - Consiliul Judeţean Bihor, după caz, are obligaţia să restituie garanţia la încetarea contractului;

d) să menţină spaţiile în stare corespunzătoare de folosinţă pe toată durata închirierii, potrivit destinaţiilor şi să suporte cheltuielile reparaţiilor necesare în acest scop;
e) să controleze executarea obligaţiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa spaţiilor de către titularul dreptului de închiriere, starea integrităţii spaţiilor şi destinaţia pentru care sunt folosite;
f) să asigure folosinţa netulburată a spaţiului pe tot timpul închirierii.

(2)Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi şi obligaţii:

a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele şi actele juridice săvârşite;
b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul şi la termenele stabilite prin contract;
c) să constituie garanţia în cuantumul, în forma şi la termenul prevăzut în documentaţia de atribuire;
d) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparaţiile necesare pentru menţinerea spaţiilor în stare corespunzătoare de folosinţă sau contravaloarea reparaţiilor care nu pot fi amânate;
e) să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce îi incumbă, în vederea menţinerii spaţiilor închiriate în starea în care le-a primit în momentul încheierii contractului;
f) să restituie spaţiile, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;
g) să suporte toate cheltuielile legate de autorizarea şi funcţionarea activităţii;
h) să răspundă de paza şi protecţia spaţiului închiriat;
i) să încheie contractul de închiriere în termenul de 20 de zile calendaristice, conform art.16 alin. (6) şi să preia spaţiul închiriat în termenul prevăzut în contract.

(3) Neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul Judeţului Bihor - Consiliul Judeţean Bihor, la reţinerea contravalorii acesteia din garanţie. **Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanţia.**

CAP. X - CUANTUMUL TAXEI DE PARTICIPARE ŞI A GARANŢIEI DE PARTICIPARE

Art.23 Taxa de participare la licitaţie - este stabilită astfel încât să fie acoperite cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii. Taxa de participare în valoare de ***50 lei***, se va percepe în momentul înscrierii la procedura de licitaţie, este valabilă pentru o singură licitaţie şi nu se restituie.

Art.24 Garanţia de participare la licitaţie:

(1) Garanţia de participare este obligatorie şi se stabileşte la nivelul contravalorii a două chirii (stabilita conform pretului de pornire a licitaţiei - din raportul de evaluare), respectiv: **4630,58 lei, echivalentul a 930,42 euro.**

CAIET DE SARCINI

pentru închirierea unui spaţiu cu destinaţia de cabinet medical, cu surpafaţa utilă de 108,44 mp, situat la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16, înscris în CF nr. 50102-C1-U1 Săcueni

Art.25 Informaţii generale privind obiectul închirierii

Descrierea şi identificarea spaţiului:
Spaţiul licitat pentru închiriere se află situat la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16, înscris în CF nr. 50102-C1-U1 Săcueni, proprietatea Consiliului Judeţean Bihor.

Suprafaţa spaţiului- conform schiţelor anexate:

Datele de identificare ale bunui care face obiectul închirierii	Valoarea de inventar
Spaţiu cu surpafaţa utilă de 108,44 mp, situat la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16, înscris în CF nr. 50102-C1-U1 Săcueni	324.389,69 lei

Art.26 Condiţii generale ale închirierii

(1) Destinaţia spaţiului care face obiectul închirierii :
Spaţiul licitat pentru închiriere va avea destinaţia de cabinet medical

(2) Condiţii de exploatare a spaţiului :

- Locatarul (chiriaşul) trebuie să întreţină spaţiul dat spre folosinţă, restituirea acestuia la sfârşitul închirierii făcându-se în starea în care a fost preluat, stare consemnată în procesul-verbal de predare-primire. Nici o lucrare de construcţie, nu va putea fi efectuată fără acordul prealabil al administratorilor (nu se va schimba destinaţia pentru care a fost închiriat spaţiul).

(3) Obligaţiile locatarului:

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

(4) Interdicţia subînchirierii spaţiului închiriat:

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

Art.27 Condiţii de valabilitate a ofertelor

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

Art.28 Încetarea contractului de închiriere

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

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

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

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

a) a subînchiriat spaţiul;
b) a cedat folosinţa spaţiului unor terţi;
c) a folosit spaţiul împreună cu terţi, prin asociere cu aceştia, fără acordul scris al administratorului;
d) nu a folosit, în fapt, spaţiul, timp de 3 luni consecutiv;
e) a schimbat destinaţia ori profilul de activitate al spaţiului, fără acordul scris al administratorului;
f) nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a chiriei şi utilităţilor inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;
g) se găseşte în reorganizare judiciară;
h) chiriaşul nu permite accesul administratorului (locatorului) în spaţiul închiriat pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc., sau pentru a controla modul în care este folosit şi întreţinut spaţiul închiriate, precum şi pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.

(4) Contractul încetează prin denunţarea unilaterală a acestuia, de către chiriaş, cu prealabila notificare a administratorului, făcută cu cel puţin 30 de zile înainte de data la care se doreşte încetarea contractului, în situaţia în care chiriaşul renunţă la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea administratorului, chiriaşul este obligat la plata în favoarea administratorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinţei spaţiilor pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

(5) Contractul încetează prin denunţarea unilaterală a acestuia, de către administrator, cu prealabila notificare a chiriaşului, făcută cu o lună înainte de data la care se doreşte încetarea contractului, în situaţia în care interesele publice sau cerinţele urbanistice impun eliberarea spaţiilor.

(6) Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în situaţia în care administratorul (locatorul) urmează să desfăşoare activităţi de conservare, restaurare şi repunere în valoare a imobilului în care este situat spaţiul închiriat.

(7) Contractul de închiriere, poate fi suspendat, de către locator, printr-o notificare scrisă, dacă locatarul nu respectă normele de protecţie a mediului şi normele P.S.I.

Art.29 Durata închirierii

Contract se încheie pe o perioadă de 3 (trei) ani şi va putea fi prelungit numai prin acordul scris al ambelor părţi contractante, cu maxim 2 (doi) ani.

Art.30 Preţul minim al închirierii

- **21.35 lei/mp** fără TVA, **2315,29 lei/lună,** fără TVA, echivalentul a 4,29 euro/mp/lună fără TVA, 465,21 euro/lună, fără TVA (4,29 euro x 108,44 mp);

CAP. XII – FISA DE DATE A PROCEDURII:

Art.31 Fisa de date conţine informaţiile specifice referitoare la aplicarea concretă a procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere, care sunt destinate potenţialilor ofertanţi interesaţi să participe la procedura aplicată pentru atribuirea contractului de închiriere.

INTRODUCERE

(1) **Informaţii privind Locatorul**

- Denumirea: **Judeţul Bihor - Consiliul Judeţean Bihor**
- Cod fiscal: **4244997**
- Adresa: **Oradea, str. Parcul Traian nr.5**
- Telefon: 0259.413.825
- E-mail: registratura@cjbihor.ro, patrimoniu@cjbihor.ro,
- Cadru legal: Ordonanta de urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

(2) **Obiectul contractului de închiriere** :

Obiectul contratului de închiriere îl constituie închirierea unui spaţiu cu destinaţia de cabinet medical.

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

Art.32 Criterii de calificare şi selecţie:

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

Art.33 Elaborarea oferte :

1. Limba de redactare a ofertei: **Limba română.**
2. Cuantumul taxei şi a garanţiei pentru participare la licitaţie este specificată la art. 23 şi art. 24 din documentaţia de atribuire .
3. Valoarea de pornire a tarifului unitar de închiriere este de: 21.35 lei/mp fără TVA, 2315,29 lei/lună, fără TVA, echivalntul a 4,29 euro/mp/lună fără TVA, respectiv 465,21 euro/lună, fără TVA;

Art.34 Prezentarea ofertei:

Adresa la care se depune oferta: Judeţul Bihor - Consiliul Judeţean Bihor – jud. Bihor, Mun. Oradea, str. Parcul Traian nr.5, registratură.

- Data limita pentru depunerea ofertei: - _____/____/**2024, ora – 09.00.**
- Număr de exemplare care se depun: 1 exemplar
- Ora, data şi locul de deschidere a plicurilor care conţin documentele: - _____/____/2024, ora – 14.00, la sediul Judeţului Bihor - Consiliul Judeţean Bihor – municipiul Oradea, Parcul traian nr.5.
- Perioada de valabilitate a ofertelor este de - **90 zile.**

Art.35 Condiţii pentru ofertanţi:

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

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

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

Art.35 Perioada de vizitare a spaţiilor:

De la apariţia anunţului până la adjudecare, la cerere, de comun acord cu reprezentanţii Consiliului Judeţean Bihor.

Art.36 Data organizării licitaţiei:

Licitaţia va avea loc la sediul Judeţului Bihor - Consiliul Judeţean Bihor, jud. Bihor, Mun. Oradea, Parcul Traian nr. 5, in data de _____/___/2024, ora 14.00
Informaţii suplimentare la telefon 0259.413.825, - persoană de contact Cismaş Aurelian.

CAP. XIII CONTRACTUL CADRU

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. PĂRŢILE CONTRACTULUI

1. _____, cu sediul în municipiul Oradea, Str._____ nr. _____, judeţul Bihor, CUI / CIF _____, cod IBAN _____reprezentat legal prin _____, în calitate de ADMINSTRATOR/ LOCATOR,

Şi

2. S.C. _____S.R.L, cu sediul în _____, Str._____ nr. ___, judeţul _____, având C.I.F..... reprezentată legal prin ....., în calitate de CHIRIAŞ / LOCATAR,

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI. DESTINAŢIA PERMISĂ

Art. 2.1. - Obiectul contractului

(1) Contractul are drept obiect închirierea unui imobil, având o suprafaţă utilă de_____ mp şi o suprafaţă de teren aferent imobilului _____mp. din imobilul situat în _____, înscris in C.F _____, aflat în domeniul public/privat al judeţului Bihor şi în administrarea _____, înscris în CF nr. _____Oradea, nr. cadastral _____, identificat în Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. _____ din _____

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

Art. 2.2 - Destinaţia bunului

(1) Spaţiul va fi folosit de către Chiriaş în mod exclusiv în vederea desfăşurării următoarelor activităţi: _____, _____ mp (ex. comerţ, producţie, prestări servicii, alte fapte de comerţ, cu caracter politic, activităţi sindicale, cu caracter umanitar, socio-profesionale sau alte activitati), conform cod CAEN_____

III. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

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

- Anexa nr. 1 – Procesul Verbal de predare – primire a bunului imobil;
- Anexa nr. 2 – Fişa suprafeţei imobilului + Releveu
- Anexa nr. 3 – Fişa de calcul a chiriei
- Anexa nr. 4 – Modul de constituire, utilizare şi restituire a garanţiei

IV. DURATA CONTRACTULUI

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

V. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Art. 5.1 Chiriaşul are următoarele drepturi şi obligaţii:

a) să constituie garanţia pentru neplata chiriei echivalenta cu chiria datorata pe o perioadă de 2 (două) luni. Câştigătorul licitaţiei, va putea opta pentru returnarea garanţiei de participare sau transformare a acesteia în garanţie pentru neplata chiriei, caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate.
b) după semnarea contractului de închiriere, în maximum 30 de zile de la data constituirii garanţiei pentru neplata chiriei, să preia bunul, în starea tehnică în care acesta se găseşte, de la administrator;
c) în termen de 30 de zile de la încheierea contract, chiriaşul este obligat să depună declaraţia fiscală în vederea stabilirii taxei pe clădire şi teren, conform art. 461 şi art.466 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal.
e) să încheie contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilităţi (energie electrică, energie termică, apă caldă, apă rece, salubritate, etc.), potrivit legii şi să îşi îndeplinească obligaţiile contractuale faţă de aceştia. În situaţiile prevăzute de art.9.6, din prezentul contract (referitoare la rezilierea contractului de închiriere), obligaţiile curente şi restante ale chiriaşului faţă de prestatorii de utilităţi rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spaţiul închiriat.
f) în cazuri speciale (spaţiul închiriat nu este contorizat separat şi plata utilităţilor se va face în sistem pauşal) chiriaşul va încheia convenţii pentru plata contravalorilor consumurilor de utilităţi în calitate de beneficiar, cu titularul dreptului de administrare. În această situaţie va depune şi o garanţie pentru neplata utilităţilor, echivalentă cu contravaloarea utilităţilor datorate pe 2 (două) luni.
g) să folosească bunul cu buna credinţă, ca un bun gospodar, conform destinaţiilor şi profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris şi

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

acceptate de administrator;
h) să achite administratorului, chiria în cuantumurile, prin modalităţile şi la termenul stabilit prin prezentul contract;
i) neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către chiriaş, dau dreptul administratorului, la reţinerea contravalorii acesteia din garanţie. Chiriaşul este obligat să reîntregească garanţia
j) să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce îi incumbă, în vederea menţinerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului şi pentru folosinţa în scopul pentru care a fost închiriat;
k) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparaţiile necesare pentru menţinerea bunului în stare corespunzătoare de folosinţă sau contravaloarea reparaţiilor care nu pot fi amânate;
l) să asigure bunul închiriat potrivit legii;
m) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele şi actele juridice săvârşite;
n) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte.
o) să nu schimbe destinaţia imobilului, fără acordul prealabil al administratorului (locatorului);
p) să nu aducă modificări de construcţie la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistenţă, etc.), să nu modifice cursul reţelelor de utilităţi, fără acordul prealabil al administratorului
q) să permită accesul administratorului (locatorului) în spaţiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc;
r) să permită accesul administratorului (locatorului) în spaţiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit şi întreţinut imobilul închiriat, precum şi pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului ;
s) în conformitate cu prevederile art.9 din Legea 307/2006 :

- să cunoască şi să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor
- să întreţină şi să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea incendiilor
- să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităţilor pe care le organizează sau le desfăşoară
- să aducă la cunoştinţa proprietarului/administratorului orice defecţiune tehnică ori altă situaţie care să constituie pericol de incendiu.

t) responsabilităţile de mediu, revin în exclusivitate chiriaşului, acesta având obligaţia de a obţine pe cheltuiala sa toate avizele impuse de legislaţia de mediu în vigoare;
u) să asigure, pe cheltuiala proprie, securitatea spaţiilor primite în folosinţă; administorul nu răspunde pentru tulburările de fapt provenite de la terţi;
să răspundă de toate pagubele pricinuite imobilului de: incendiu, inundaţie, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forţă majoră
v) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;
x) chiriaşul declară că este de acord că, la momentul încetării contractului şi predării spatiului către administrator, toate imbunătăţirile şi amenajările efectuate la spaţiu ce nu au fost ridicate de către chiriaş în condiţiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a administratorului, fără nici o pretenţie din partea chiriaşului.

Art.5.2 Administratorul are următoarele drepturi şi obligaţii:
a) după semnarea contractului, în maxim 30 de zile de la data constituirii garanţiei pentru neplata chiriei, să predea chiriaşului, bunul în stare tehnică în care acesta se găseşte;
b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile prezentului contract de închiriere;
c)să beneficieze de garanţia pentru neplata chiriei şi garanţia de neplata utilităţilor, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanţiile la încetarea contractului ;
d) să confere, chiriaşului, dreptul de folosinţă asupra bunului, conform destinaţiei sale şi să suporte cheltuielile reparaţiilor care conform legii revin proprietarului, necesare menţinerii bunului în bune condiţii;

e) să asigure chiriaşul împotriva oricăror evicţiuni ce s-ar putea produce din partea terţilor, privind proprietatea bunului;
f) să controleze executarea obligaţiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrităţii bunului şi destinaţia în care este folosit;
g) să solicite chiriaşului efectuarea lucrărilor de reparaţii
f) să asigure folosinţa netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.
g) să preia bunul, de la fostul chiriaş la încetarea contractului, în baza unui proces-verbal de predare-primire în starea iniţială, cu excepţia uzurii normale.
Art.5.3 La obligaţiile prevăzute art.5.1 şi art.5.2 se adaugă orice alte obligaţii prevăzute de lege cu aplicabilitate în domeniul spaţiilor cu altă destinaţie.

VI. CHIRIA. MODALITĂŢI DE PLATĂ

Art. 6.1– Chiria
a) Pentru folosinţa imobilului, chiriaşul datorează lunar, administratorului - chirie, respectiv Municipiului Oradea - taxă clădire şi teren aferent.
b) Chiria se stabileşte în baza Hotărârii de adjudecare nr. _____, a Comisiei de licitaţie, numită prin _____.
c) Chiria, la data încheierii prezentului contract este de _____ lei/lună.
d) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflaţie prognozat, urmând a se regulariza la prima scadenţă a anului următor conform indicelui preţului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Naţional de Statistică;
e) Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să se efectueze plata.
f) Chiria se achită până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă;
g) În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanţe fiscale;
h) În caz de neprimire a facturii, chiriaşul îl va sesiza de urgenţă pe administrator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaş de plata chiriei.
i) Chiriaşul datorează administratorului chirie până la data de întâi a lunii următoare celei în care se predă spaţiul pe bază de Proces Verbal;
j) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul schimbării suprafeţei închiriate, atrag după sine şi modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către administrator;
Art.6.2 – Plata chiriei, a taxei pe clădire şi teren aferent
a) Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul administratorului _____ sau în numerar la casieria Administratorului;
b) Plata taxei pe clădire şi teren se va face lunar până la data de 25 a lunii următoare pe perioada valabilităţii contractului de închiriere, conform art. nr. 455 şi nr. 463 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal, prin virament bancar în contul Municipiului Oradea _____ sau în numerar la casieria Municipiului Oradea;

VII. LUCRĂRI

Art.7.1 In termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentului contract, chiriaşul va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreţinere şi reparaţii necesare în vederea desfăşurării activităţii conform destinaţiei spaţiului închiriat, respectiv lucrările impuse prin caietul de sarcini (dacă este cazul) : _____
_____
_____.

Art.7.2 Lucrările vor fi executate în strictă concordanţă cu prevederile legii, inclusiv cu

Hotărârile Consiliului Județean Bihor / Hotărârile Consiliului Local al localității pe raza căruia se află situat spațiul și vor fi avizate și confirmate, în scris de către administrator.

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

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

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

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.8.1 Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părți, după caz:

a) majorări de întârziere;

b) daune interese;

Art.8.2 Majorările de întârziere se datorează pentru :

a) neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a chiriei;

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

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

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

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

Art.8.3 Daunele - interese reprezintă :

a) paguba efectivă ;

b) câștigul nerealizat ;

Constituie paguba efectivă:

a) contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizată cu rata inflației;

b) contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată cu rata inflatiei ;

Constituie câștig nerealizat:

a) echivalentul chiriei trimestriale;

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

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

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

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

a) forța majoră;

b) cazul fortuit;

c) starea de necesitate;

Art.8.6 Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

a) lipsa capacității de plată;

b) greva;

c) lichidarea judiciară

IX MOFICAREA, SUSPENDAREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.9.1 Orice modificare a clauzelor contractuale, se va face prin incheierea unor acte adiţionale.

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

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

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

a) expirarea duratei acestuia ;
b) acordul partilor;
c) denunţarea unilaterală a contractului ;
d) rezilierea în condiţiile art.9.6, art.9.7, art.9.8 şi art.9.9 din contract
e) alte situaţii -expres prevăzute de lege.

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

Art.9.6 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în cazul în care chiriaşul se găseşte în una sau mai multe din următoarele situaţii:

a) a subînchiriat bunul;
b) a cedat folosinţa bunului unor terţi;
c) a folosit bunul împreună cu terţi, prin asociere cu aceştia, fără acordul scris al administratorului;
d) nu a folosit, în fapt, bunul, timp de 3 luni consecutiv;
e) a schimbat destinaţia ori profilul de activitate al bunului, fără acordul scris al administratorului;
f) nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;
g) a întârziat cu 3 luni efectuarea lucrărilor prevăzute la art.7.1, fără justă întemeiere;
h) se găseşte în reorganizare judiciară ;
i) neplata către agenţii economici prestatori de servicii a contravalorii serviciilor facturate;
j) neconstituirea garanţiei prevăzută art.5.1, lit.a);
k) neasigurarea bunului închiriat în termen de 6 (şase) luni de la data încheierii prezentului contract;
l) neefecutarea lucrărilor prevăzute de art. 7.1 din prezentul contract;
m) chiriaşul nu permite accesul administratorului (locatorului) în spaţiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc., sau pentru a controla modul în care este folosit şi întreţinut imobilul închiriat, precum şi pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.

Art.9.7 Contractul încetează prin denunţarea unilaterală a acestuia, de către chiriaş, cu prealabila notificare a administratorului, făcută cu cel puţin 30 de zile înainte de data la care se doreşte încetarea contractului, în situaţia în care chiriaşul renunţă la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea administratorului, chiriaşul este obligat la plata în favoarea administratorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinţei spaţiului pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

Art.9.8 Contractul încetează prin denunţarea unilaterală a acestuia, de către administrator, cu prealabila notificare a chiriaşului, făcută cu o lună înainte de data la care se doreşte încetarea contractului, în situaţia în care interesele publice sau cerinţele urbanistice impun eliberarea spaţiului.

Art.9.9 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în situaţia în care administratorul (locatorul) urmează să desfăşoare activităţi de conservare, restaurare şi repunere în valoare a imobilului în care este situat spaţiul închiriat.

Art.9.10 În cazul neexecutării sau a executării necorespunzătoare de către chiriaş a obligaţiilor sale contractuale, altele decât cele menţionate la art.9.6, devine aplicabil acelaşi pact comisoriu expres, prevăzut la art. 9.6, contractul încetând de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice

formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată.

X. DIFERENDE, LITIGII

Art.10.1 Părţile vor încerca să soluţioneze pe cale amiabilă orice diferende ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract.

Art.10.2 În cazul în care părţile au efectuat procedura prealabilă judecăţii prevăzută de art. 10.1, dar nu au reuşit soluţionarea diferendelor ivite, partea interesată se va putea adresa justiţiei.

Art.10.3 Litigiile dintre părţi altele decât cele prevăzute la art. 9.6, art. 9.8, art. 9.9 si art. 9.10 se soluţionează de către instanţele judecătoreşti, potrivit dreptului comun.

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

XI. PREDAREA – PRIMIREA BUNULUI

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

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

Art.11.3 Administratorul va putea proceda la încheierea procesului verbal de predare-primire în lipsa chiriaşului, în situaţia în care acesta nu se prezintă la data şi ora stabilită pentru derularea procedurii de predare primire, chiriaşul pierzând dreptul de a ridica eventuale obiecţii cu privire la cele consemnate în cuprinsul procesului verbal ori starea spaţiului de la momentul predării.

Art.11.4 Starea spaţiului de la momentul predării-primirii se va putea dovedi numai prin procesul verbal de predare primire încheiat precum şi planşele fotografice realizate la momentul predării, părţile convenind că nici o altă probă suplimentară faţă de procesul verbal şi planşele fotografice nu va putea fi admisă pentru a demonstra starea Spaţiului.

Art.11.5 Bunurile chiriaşului, amenajările, îmbunătăţirile şi siglele amplasate de căte chiriaş ce sunt situate în incinta/exteriorul spaţiului, vor fi ridicate de către chiriaş la momentul încheierii procesului verbal de predare primire ori în termenul convenit de către părţi în cuprinsul procesului verbal, fără a produce degradări spaţiului administratorului. În situaţia în care ridicarea acestora nu este posibilă datorită riscului de degradare a spaţiului ca urmare a operaţiunii de ridicare, ori în cazurile în care acestea au fost încorporate în imobil, bunurile, lucrările de îmbunătăţire sau amenajare, siglele devin proprietatea administratorul, chiriaşul neavând dreptul de a solicita plata vreunei despăgubiri din partea administratorului.

Art.11.6 Bunurile şi lucrările de îmbunătăţire şi amenajare ce nu au fost ridicate de către ahiriaş la momentul predări primirii, ori în termenul convenit de către părţi prin procesul verbal de predare primire sau cel târziu până la finalizarea lucrărilor de remediere a deficienţelor de către chiriaş, devin de drept proprietatea administratorului, chiriaşul pierzând dreptul de a solicita restituirea acestora ori plata vreunei sume cu titlu de despăgubire pentru acestea

XII. DISPOZIŢII FINALE

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

Art.12.3 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părţi şi încetează potrivit dispoziţiilor sale şi prevederilor legii.

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

ADMINISTRATOR **CHIRIAŞ**

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

PROCES – VERBAL
de predare-primire a spaţiului din imobilul situat în _____, str. _____ nr.____, jud. Bihor, înscris în CF nr. _____, nr. Cadastral _____, proprietatea privată/publică a Judeţului Bihor

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

- _____, cu sediul în municipiul Oradea, Str._____ nr. _____, judeţul Bihor, CUI / CIF _____, cod IBAN _____reprezentat legal prin _____, în calitate de **ADMINSTRATOR/ LOCATOR,**

Şi

- _____, cu sediul în _____, Str._____ nr. ___, judeţul _____, având C.I.F..... reprezentată legal prin ....., în calitate de **CHIRIAŞ,**

2. Inventarul şi starea în care se predă şi se primeşte spaţiul sunt următoarele:

a) – pereţii, duşumelele şi tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc):
- _____

b) – uşile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, drukerele, broaştele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.):
- ÎN STARE _____ DE FUNCŢIONARE, UŞI ____ buc, FERESTRE ___ buc,

c) – instalaţia electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablouri electrice, globurile, candelabrele, etc.):
PRIZE _____ buc, PRIZE TEL/INTERNET _____buc, ÎNTRERUPĂTOARE simple ____ buc, multi ___ buc, corp NEON ___buc, SPOTURI ___ buc,

d) – instalaţia de încălzire (radiatoare, convertoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc.) :
RADIATOARE, _____X____ CM.

e) – instalaţia sanitară (cazan, baie, cadă, duşuri, vase, scaune şi capace, wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete, etc.) :
- Lavoare+baterie ___ buc, vas WC+rezervor __ buc, suport hartie igienică ____ buc, oglinzi ____ buc, pisoar ____ buc, etajere _____ buc, montură _____ buc, suport prosop ____ buc

f) – altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, unităţi de calcul, videoproiector etc.) : _____

3. Starea spaţiului de la momentul predării-primirii se dovedeşte prin prezentul proces verbal de predare primire încheiat între părţi, precum şi planşele fotografice realizate la momentul predării primirii, care constituie anexe la prezentul proces verbal şi fac parte integrantă din acesta.
4. La data predării primirii s-au înregistrat :

INDEX CONTOR ENRGIE ELECTRICĂ.....
INDEX CONTOR ENRGIE TERMICĂ.....
INDEX CONTOR APĂ RECE.....
INDEX CONTOR APĂ CALDĂ.....

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

Administrator
AM PREDAT,

Chiriaş
AM PRIMIT,

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

FIŞA
SUPRAFEŢEI SPAŢIULUI CU ALTĂ DESTINAŢIE ÎNCHIRIAT ÎN:
municipiul/oraşul/comuna_____, Str._____ nr.____, et____a) incalzirea DA/NU - c) apa curenta DA/NU ; d) Instalaţia electrică DA/NU; e) construite din .....

Nr. Crt.	Destinaţia spaţiului	Suprafaţa (mp)	În folosinţă	
			Exclusivă	Comună
TOTAL GENERAL				

ADMINISTRATOR

_____

CHIRIAŞ

_____

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

FIŞA DE CALCUL*)
a chiriei pentru spaţiul cu destinaţia de _____, situat municipiul/oraşul/comuna_____, Str._____ nr.____, et____

Chiriaş: _____

Nr Crt	Denumire indicator		Suprafaţa/ mp	Tarif lei/mp	Valoarea totală lei /lună
1.	Profil de activitate	1.Spaţiu Licitat - Cod CAEN.....			
		2.			
		3.			
		4.			
2.	**Tarife calculate pentru utilităţi** (dacă este cazul)				
3.	**Tarife calculate pentru terenul aferent** (dacă este cazul : ex-curţi)				
TOTAL I (rd.1 + rd.2 + rd. 3)					**_____ lei/lună**

ÎNTOCMIT

_____

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

Constituirea, utilizarea şi restituirea garanţiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităţilor, constituite conform art. 5, din contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____ din ___.____.____.

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

Dobânda aferentă garanţiilor rămâne la dispoziţia administratorului pe perioada derulării prezentului contract.

Încheierea contractului de închiriere este condiţionată de constituirea garanţiilor pentru neplata chiriei şi a utilităţilor (după caz).

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

Utilizarea garanţiei pentru neplata chiriei şi a utilităţilor, precum şi a dobânzilor aferente acesteia, se va face în următoarele situaţii:

- neplata la scadenţă a contravalorii trimestriale a chiriei, respectiv a utilităţilor;
- neplata majorărilor de întârziere calculate pentru neplata în termen a sumelor datorate în baza prezentului contract;
- chiriaşul nu respectă obligaţiile prevăzute în prezentul contract;

Restituirea garanţiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităţilor, se face în următoarele situaţii:

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

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

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

Garanţiile se pierd în întregime atunci când chiriaşul se află în situaţiile prevăzute de art. 9.6 din contract, fiind utilizate cu prioritate de către administrator la recuperarea datoriilor restante ale chiriaşului faţă de administrator.

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

ADMINISTRATOR **LOCATAR**

_____ _____

Cap XIV. FORMULARE ŞI MODELE DE DOCUMENTE

Formular nr. 1 Model

OFERTANTUL .....
(denumirea/numele)

DECLARAŢIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

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

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

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

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

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

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

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

Ofertant,

.....

(semnatura autorizata)

Formular nr. 2 Model

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

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

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

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

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

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

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

Formular nr. 3 Model

OFERTANTUL

.....

(denumirea/numele soc.com. ofertantului)

OFERTĂ FINANCIARĂ

1. Examinând documentaţia de atribuire, subsemnaţii, reprezentanţi ai ofertantului _____ (denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse în documentaţia de atribuire nr. _____din_____, să facem o ofertă, după cum urmează:

Nr. crt.	Denumire serviciu/documentatie	Tarif unitar lei/mp/lună, fara TVA	Tarif unitar lei/lună, fara TVA
1	Spaţiu cu destinaţia de de cabinet medical, cu surpafaţa utilă de 108,44 mp, situat la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16, înscris în CF nr. 50102-C1-U1 Săcueni, aflat în domeniul public al judeţului Bihor şi în administrarea Judeţului Bihor - Consiliul Judeţean Bihor		

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

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

Data:

Ofertant,

(semnătura autorizată)

Nume, semnatură si ştampila

Formular nr. 4 Model

OFERTANTUL .....
(denumirea/numele)

Declaraţie privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului

Subsemnatul ....., reprezentant / împuternicit al (denumirea şi sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancţiunea aplicată faptei de fals în acte publice, că mă angajez să prestez activităţi în cadrul spaţiului închiriat, pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare privind protecţia mediului.

Data

Ofertant,
(semnătura autorizată)
Nume, semnatură si ştampila

Formular nr. 5 Model

OFERTANTUL .....
(denumirea/numele)

ANGAJAMENTUL ÎNDEPLINIRII CONDIŢIILOR SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI ÎNCHIRIAT

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

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

Data

Ofertant,
(semnătura autorizată)
Nume, semnatură si ştampila

Președinte
Ilie Gavril Bolojan

Vizat,
Secretar general al județului
Mărioara Carmen Soltănel

Anexa nr. 4

la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 214 din 29.08.2024

Datele de identificare ale bunui care face obiectul închirierii	Valoarea de inventar	Destinația bunului	Durata de închiriere	Prețul minim de închiriere
Spațiu cu surpafața utilă de 56,12 mp, situat la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16, înscris în CF nr. 50102-C1-U1 Săcueni	167.878,55 lei	Birou sau pentru alte activități colective, de deservire ori pentru executarea atribuțiilor specifice	3 ani, cu posibilitate de prelungire prin act adițional pe maximum 2 ani	4,29 euro/mp/lună fără TVA, 240,75 euro/lună, fără TVA Respectiv 21.35 lei/mp fără TVA, 1198,21 lei/lună fără TVA

Președinte,
Ilie Gavril Boloian

Vizat,
Secretar general al județului
Mărioara Carmen Soltănel

Anexa nr. 5 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 214 din 29.08.2024

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

Pentru închirierea unui spațiu cu destinația de birou, cu surpafața utilă de 56,12 mp, situat la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16, înscris în CF nr. 50102-C1-U1 Săcueni

Cap. I INFORMAȚII GENERALE PRIVIND AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

1.1 **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - JUDEȚUL BIHOR - CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR,**
1.2 Adresa: municipiul Oradea, Parcul Traian nr. 5, județul Bihor,
1.3 Cod fiscal 4244997
1.4 Cont pentru plata taxei de participare RO44TREZ07621330250XXXXX, deschis la Trezorieria Oradea, titular Județul Bihor
1.5 Cont garanții RO72TREZ0765006XXX000161, deschis la Trezoreria Municipiului Oradea
1.6 Telefon: 0259.413.825
1.7 E-mail: registratura@cjbihor.ro; patrimoniu@cjbihor.ro;
1.8 Informații suplimentare: Compartimentul Patrimoniu, tel - 0259.413.825, persoană de contact: Aurelian Cismaș.

Cap. II INSTRUCȚIUNI PRIVIND 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 Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor, la sediul din jud. Bihor, Mun. Oradea, Parcul Traian, nr.5;

Art.3.(1) 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.

(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) În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte, Consiliul Județean Bihor va proceda la repetarea licitației.

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 organizatorul procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă derulată până la

semnarea contractului de închiriere. În cazul Ofertantului câştigător, garanţia de participare va putea fi transformată în Garanţie pentru neplata chiriei.

(3) Garanţia pentru participare stabilită conform caietului de sarcini - poate fi constituită prin ordin de plată în contul nr. RO72TREZ0765006XXX000161, deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, titular de cont Judeţul Bihor, cod fiscal 4244997 sau numerar la casieria unităţii.

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

(5) Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanţia pentru participare la bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situaţii:

a) îşi retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
b) oferta sa fiind stabilită câştigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;
c) înainte de semnarea contractului de închiriere **nu achită garanţia de neplată a chiriei ce reprezintă contravaloarea a 2 chirii lunare.** Garanţia de neplată a chiriei va fi executată de către Organizatorul procedurii în situaţia în care ofertantul nu îşi îndeplineşte în totalitate, corespunzător şi la termen toate obligaţiile contractuale.

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

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

(8) Taxa de participare la licitaţie este în sumă de 50 (cincizeci) lei şi nu se restituie ofertanţilor.

(9)Taxa de participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul RO44TREZ07621330250XXXXX, deschis la Trezorieria Oradea, titular Judeţul Bihor, cod fiscal 4244997 sau prin depunere numerar la casieria unităţii.

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

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;
b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;
c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;
d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare, activitatea comerciala a acesteia nu este administrată de către un judecător sindic si nici nu a fost inceputa procedura insolventei, falimentului sau lichidării împotriva acestuia;
e) Nu au fost condamnate prin hotărâre definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracţiuni: economice, spalarea banilor, corupţie (declarative pe proprie raspundere sau cazier).

(2) Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia

operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

Cap. III MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR

Art.6 - Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire, acestea vor fi redactate în limba română şi se depun la sediul , în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează la registratura Judeţului Bihor – Consiliul Judeţean Bihor, în ordinea primirii lor şi în registrul de Oferte, precizându-se data şi ora.

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

- Plicul exterior va trebui sa conţină:

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

c) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor:

➢ **pentru societăţi comerciale:**

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerţului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiţionale relevante şi de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- certificat privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice - Agenţia Naţională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
- certificat de atestare fiscală privind plata obligaţiilor la bugetul local eliberat de direcţia de specialitate din cadrul primăriei în a cărei raza teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;
- în cazul ofertanţilor persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceştia nu înregistrează obligaţii fiscale restante în condiţiile legii incidente în ţara de rezidenţă, la momentul prezentării.
- dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu (dacă este cazul);
- dovada privind cash-flow-ul (bilanţ contabil pe ultimul an)
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerţului cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte asemenea fapte,
- declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al societăţii comerciale sau al organizaţiei cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- documentele justificative privind constituirea taxei şi/sau garanţiei de participare;
- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu menţiunea „conform cu originalul" şi semnătura reprezentantului;
- declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului (Formular nr.4);
- angajament pentru îndeplinirea condiţiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (Formular nr.5);

- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitaţia publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum şi actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu menţiunea „conform cu originalul" şi semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împutemicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

➢ **pentru persoane fizice autorizate:**

- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu menţiunea „conform cu originalul" şi semnătura reprezentantului;
- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerţului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiţionale relevante şi de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- certificat de atestare fiscală privind plata obligaţiilor la bugetul local eliberat de direcţia de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;
- certificat privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice - Agenţia Naţională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
- autorizaţie de funcţionare, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală - pentru persoanele fizice autorizate;
- dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu (dacă este cazul);
- dovada privind cash-flow-ul (bilanţ contabil pe ultimul an);
- fişa ofertantului;
- declaraţie de participare;
- documentele justificative privind constituirea garanţiei de participare;
- declaraţie pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului (Formular nr.4);
- angajament pentru îndeplinirea condiţiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (Formular nr.5);
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitaţia publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu menţiunea „conform cu originalul" şi semnătură reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

Notă:

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

(2) - Pe plicul interior, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, iar în interior se vor introduce:
- **oferta financiară** în lei/mp/lună, pentru închirierea spaţiului cu destinaţia de birou, situat la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16,
- **oferta tehnică**, pentru închirierea spaţiului cu destinaţia de birou, situat la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16.

Obs. Oferta tehnică se va întocmi cu respectarea cerinţelor cuprinse în caietul de sarcini şi va conţine în special ceea ce ofertantul doreşte să efectueze în imobil (ex: reabilitare imobil, dotare cu aparatură, etc). Ofertele tehnice care nu conţin informaţiile minime solicitate prin caietul de sarcini sunt considerate neconforme şi vor fi respinse.

(3) Oferta va fi depusă într-un exemplar şi trebuie să fie semnată de către ofertant.
(4) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
(5) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate de 90 de zile.
(6) Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.
(7) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
(8) Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
(9) Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Judeţul Bihor - Consiliul Judeţean Bihor urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.
Art.7 Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.
Art.8 După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 6.
Art.9 Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute la art. 6. În caz contrar, Judeţul Bihor - Consiliul Judeţean Bihor este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.
Art.10 După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
Art.11 Deschiderea plicurilor interioare se face în şedinţa de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare şi reprezentanţii ofertanţilor calificaţi. Ofertele depuse în plicul interior de către ofertanţii respinşi conform Art. 8 nu se deschid.
Art.12 Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la Art.10, de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţii prezenţi. Refuzul ofertanţilor prezenţi de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.
Art.13 În urma deschiderii plicurilor interioare şi analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmeste un proces-verbal în care menţionează preţurile, documentele doveditoare pentru cash-flow (conform bilanţului contabil), declaraţia privind protecţia mediului, angajamentul pentru îndeplinirea condiţiilor specifice impuse de natura bunului închiriat , nivelul punctajelor obţinute pentru criteriile de evaluare. Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

CAP. IV – CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

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

- **a)** cel mai mare nivel al chiriei - 40% - oferta financiară conform Formular nr. 3;
- **b)** capacitatea economico - financiară a ofertanţilor (cash-flow) - 20% - fluxul net de numerar – bilanţ contabil;
- **c)** protecţia mediului înconjurător – 20% - declaraţie privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului - Formular nr. 4;
- **d)** condiţii specifice impuse de natura bunului – 20% - angajament privind îndeplinirea condiţiilor specifice – Formular nr.5.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Judeţul Bihor - Consiliul Judeţean Bihor are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.
(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către Judeţul Bihor - Consiliul Judeţean Bihor ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
(4) Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea Judeţului Bihor - Consiliul Judeţean Bihor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
(5) Judeţul Bihor - Consiliul Judeţean Bihor nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.
(6) Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte, ţinând seama de ponderile prevăzute la art. 14 alin. (1). Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
(7) În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
(8) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
Art.15 Judeţul Bihor - Consiliul Judeţean Bihor are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.

CAP. V – ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.16 (1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosinţa spaţiului închiriat, potrivit specificului acestuia.
(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.
(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situaţia denunţării contractului înainte de expirarea termenului.
(4) Predarea-primirea spaţiului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanţiei pentru neplata chiriei.
(5) Garanţia pentru neplata chiriei se constituie la data semnării contractului de închiriere şi va fi **în echivalentul a 2 chirii lunare.**
(6) Contractul se va încheia în termen de 20 de zile de la data realizării comunicării ofertanţilor.

CAP. VI – NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.17- (1) Neîncheierea contractului în termenul prevăzut la art.16 (6) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.
(2) Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
(3) În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.
(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către proprietarul spaţiului.
(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în

imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.
(6) În cazul în care, în situaţia prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).
(7) În situaţia în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunţarea la anumite taxe/impozite naţionale sau locale al căror efect se reflectă în creşterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat preţul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părţi, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentaţia de atribuire.

CAP. VII - ANULAREA LICITAŢIEI:

Art.18 În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.
Art.19 Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie. Cea de-a doua licitaţie se organizează în aceleaşi condiţii ca procedura iniţială.
Art.20 (1) Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.
(2) Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 (trei) zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAP. VIII – MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Art.21 (1) Împotriva hotărârii Comisiei de licitaţie prin care a fost stabilit ofertantul câştigător, ceilalţi participanţi au dreptul să formuleze contestaţie.
(2) Contestaţia trebuie formulată în scris şi depusă la sediul Judeţului Bihor - Consiliul Judeţean Bihor, Mun. Oradea, Parcul Traian nr.5 în cel mult 3 (trei) zile lucrătoare de la data comunicării raportului final de adjudecare.
(3) Contestaţia trebuie să precizeze explicit actul invocat ca nelegal, interesele lezate, modul în care aşteaptă să fie rezolvat cazul în speţă.
(4) Formularea contestaţiilor va conduce la suspendarea procedurii de închiriere a spaţiului respectiv până la soluţionarea acestora.
(5) Comisia analizează contestaţia depusă, prezentând propuneri într-un raport înaintat către autoritatea contractantă.
(6) Comisia analizează contestaţia, verifică temeinicia acesteia şi în termen de 3 (trei) zile lucrătoare anunţă în scris contesatatorul că:

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

CAP. IX – CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Art.22 Principalele drepturi şi obligaţii:

(1) Judeţul Bihor - Consiliul Judeţean Bihor are următoarele drepturi şi/sau obligaţii:

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

(2)Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi şi obligaţii:

a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele şi actele juridice săvârşite;
b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul şi la termenele stabilite prin contract;
c) să constituie garanţia în cuantumul, în forma şi la termenul prevăzut în documentaţia de atribuire;
d) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparaţiile necesare pentru menţinerea spaţiilor în stare corespunzătoare de folosinţă sau contravaloarea reparaţiilor care nu pot fi amânate;
e) să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce îi incumbă, în vederea menţinerii spaţiilor închiriate în starea în care le-a primit în momentul încheierii contractului;
f) să restituie spaţiile, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;
g) să suporte toate cheltuielile legate de autorizarea şi funcţionarea activităţii;
h) să răspundă de paza şi protecţia spaţiului închiriat;
i) să încheie contractul de închiriere în termenul de 20 de zile calendaristice, conform art.16 alin. (6) şi să preia spaţiul închiriat în termenul prevăzut în contract.

(3) Neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul Judeţului Bihor - Consiliul Judeţean Bihor, la reţinerea contravalorii acesteia din garanţie. **Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanţia.**

CAP. X - CUANTUMUL TAXEI DE PARTICIPARE ŞI A GARANŢIEI DE PARTICIPARE

Art.23 Taxa de participare la licitaţie - este stabilită astfel încât să fie acoperite cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii. Taxa de participare în valoare de ***50 lei***, se va percepe în momentul înscrierii la procedura de licitaţie, este valabilă pentru o singură licitaţie şi nu se restituie.

Art.24 Garanţia de participare la licitaţie:

(1) Garanţia de participare este obligatorie şi se stabileşte la nivelul contravalorii a două chirii (stabilita conform pretului de pornire a licitaţiei - din raportul de evaluare), respectiv: 2396,43, echivalentul a 481,51 euro.

CAIET DE SARCINI

pentru închirierea unui spaţiu cu destinaţia de birou, cu surpafaţa utilă de 56,12 mp, situat la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16, înscris în CF nr. 50102-C1-U1 Săcueni

Art.25 Informaţii generale privind obiectul închirierii

Descrierea şi identificarea spaţiului:
Spaţiul licitat pentru închiriere se află situat la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16, înscris în CF nr. 50102-C1-U1 Săcueni, proprietatea Consiliului Judeţean Bihor.

Suprafaţa spaţiului- conform schiţelor anexate:

Datele de identificare ale bunui care face obiectul închirierii	Valoarea de inventar
Spaţiu cu surpafaţa utilă de 56,12 mp, situat la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16, înscris în CF nr. 50102-C1-U1 Săcueni	167.878,55 lei

Art.26 Condiţii generale ale închirierii
(1) Destinaţia spaţiului care face obiectul închirierii :
Spaţiul licitat pentru închiriere va avea destinaţia de birou
(2) Condiţii de exploatare a spaţiului :

- Locatarul (chiriaşul) trebuie să întreţină spaţiul dat spre folosinţă, restituirea acestuia la sfârşitul închirierii făcându-se în starea în care a fost preluat, stare consemnată în procesul-verbal de predare-primire. Nici o lucrare de construcţie, nu va putea fi efectuată fără acordul prealabil al administratorilor (nu se va schimba destinaţia pentru care a fost închiriat spaţiul).

(3) Obligaţiile locatarului:

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

(4) Interdicţia subînchirierii spaţiului închiriat:

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

Art.27 Condiţii de valabilitate a ofertelor

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

Art.28 Încetarea contractului de închiriere

(1) Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situaţii:
   a) expirarea duratei acestuia;
   b) acordul părţilor;
   c) denunţarea unilaterală a contractului;
   d) alte situaţii – expres prevăzute de lege.

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

(3) Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în cazul în care chiriaşul se găseşte în una sau mai multe din următoarele situaţii:
   a) a subînchiriat spaţiul;
   b) a cedat folosinţa spaţiului unor terţi;
   c) a folosit spaţiul împreună cu terţi, prin asociere cu aceştia, fără acordul scris al administratorului;
   d) nu a folosit, în fapt, spaţiul, timp de 3 luni consecutiv;
   e) a schimbat destinaţia ori profilul de activitate al spaţiului, fără acordul scris al administratorului;
   f) nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a chiriei şi utilităţilor inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;
   g) se găseşte în reorganizare judiciară;
   h) chiriaşul nu permite accesul administratorului (locatorului) în spaţiul închiriat pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc., sau pentru a controla modul în care este folosit şi întreţinut spaţiul închiriate, precum şi pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.

(4) Contractul încetează prin denunţarea unilaterală a acestuia, de către chiriaş, cu prealabila notificare a administratorului, făcută cu cel puţin 30 de zile înainte de data la care se doreşte încetarea contractului, în situaţia în care chiriaşul renunţă la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea administratorului, chiriaşul este obligat la plata în favoarea administratorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinţei spaţiilor pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

(5) Contractul încetează prin denunţarea unilaterală a acestuia, de către administrator, cu prealabila notificare a chiriaşului, făcută cu o lună înainte de data la care se doreşte încetarea contractului, în situaţia în care interesele publice sau cerinţele urbanistice impun eliberarea spaţiilor.

(6) Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în situaţia în care administratorul (locatorul) urmează să desfăşoare activităţi de conservare, restaurare şi repunere în valoare a imobilului în care este situat spaţiul închiriat.

(7) Contractul de închiriere, poate fi suspendat, de către locator, printr-o notificare scrisă, dacă locatarul nu respectă normele de protecţie a mediului şi normele P.S.I.

Art.29 Durata închirierii

Contract se încheie pe o perioadă de 3 (trei) ani şi va putea fi prelungit numai prin acordul scris al ambelor părţi contractante, cu maxim 2 (doi) ani.

Art.30 Preţul minim al închirierii

- 21.35 lei/mp fără TVA, 1198,21 lei/lună fără TVA, echivalentul a 4,29 euro/mp/lună fără TVA, respectiv 240,75 euro/lună, fără TVA (4,29 euro x 56,12 mp);

CAP. XII – FISA DE DATE A PROCEDURII:

Art.31 Fisa de date conţine informaţiile specifice referitoare la aplicarea concretă a procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere, care sunt destinate potenţialilor ofertanţi interesaţi să participe la procedura aplicată pentru atribuirea contractului de închiriere.

INTRODUCERE

(1) **Informaţii privind Locatorul**

- Denumirea: **Judeţul Bihor - Consiliul Judeţean Bihor**
- Cod fiscal: **4244997**
- Adresa: **Oradea, str. Parcul Traian nr.5**
- Telefon: 0259.413.825
- E-mail: registratura@cjbihor.ro, patrimoniu@cjbihor.ro,
- Cadru legal: Ordonanta de urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

(2) **Obiectul contractului de închiriere** :

Obiectul contratului de închiriere îl constituie închirierea unui spaţiu cu destinaţia de birou.

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

Art.32 Criterii de calificare şi selecţie:

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

Art.33 Elaborarea oferte :

1. Limba de redactare a ofertei: **Limba română**.
2. Cuantumul taxei şi a garanţiei pentru participare la licitaţie este specificată la art. 23 şi art. 24 din documentaţia de atribuire .
3. Valoarea de pornire a tarifului unitar de închiriere este 21.35 lei/mp fără TVA, 1198,21 lei/lună fără TVA, echivalentul a 4,29 euro/mp/lună fără TVA, respectiv 240,75 euro/lună, fără TVA (4,29 euro x 56,12 mp);

Art.34 Prezentarea ofertei:

Adresa la care se depune oferta: Judeţul Bihor - Consiliul Judeţean Bihor – jud. Bihor, Mun. Oradea, str. Parcul Traian nr.5, registratură.

- Data limita pentru depunerea ofertei: - _____/____/**2024, ora – 09.00.**
- Număr de exemplare care se depun: 1 exemplar
- Ora, data şi locul de deschidere a plicurilor care conţin documentele: - _____/____/2024, ora – 14.00, la sediul Judeţului Bihor - Consiliul Judeţean Bihor – municipiul Oradea, Parcul traian nr.5.

- Perioada de valabilitate a ofertelor este de - **90 zile.**

Art.35 Condiţii pentru ofertanţi:

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

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

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

Art.35 Perioada de vizitare a spaţiilor:

De la apariţia anunţului până la adjudecare, la cerere, de comun acord cu reprezentanţii Consiliului Judeţean Bihor.

Art.36 Data organizării licitaţiei:

Licitaţia va avea loc la sediul Judeţului Bihor - Consiliul Judeţean Bihor, jud. Bihor, Mun. Oradea, Parcul Traian nr. 5, in data de _____/___/2024, ora 14.00
Informaţii suplimentare la telefon 0259.413.825, - persoană de contact Cismaş Aurelian.

CAP. XIII CONTRACTUL CADRU

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. PĂRŢILE CONTRACTULUI

1. _____, cu sediul în municipiul Oradea, Str._____ nr. _____, judeţul Bihor, CUI / CIF _____, cod IBAN _____reprezentat legal prin _____, în calitate de **ADMINSTRATOR/ LOCATOR,**

Şi

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

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI. DESTINAŢIA PERMISĂ

Art. 2.1. - Obiectul contractului

(1) Contractul are drept obiect închirierea unui imobil, având o suprafaţă utilă de _____mp şi o suprafaţă de teren aferent imobilului _____mp. din imobilul situat în _____, înscris in C.F _____, aflat în domeniul public/privat al judeţului Bihor şi în administrarea _____, înscris în CF nr. _____Oradea, nr. cadastral _____, identificat în Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. _____ din _____

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

Art. 2.2 - Destinaţia bunului

(1) Spaţiul va fi folosit de către Chiriaş în mod exclusiv în vederea desfăşurării următoarelor activităţi:_____, _____ mp (ex. comerţ, producţie, prestări servicii, alte fapte de comerţ, cu caracter politic, activităţi sindicale, cu caracter umanitar, socio-profesionale sau alte activitati), conform cod CAEN_____

III. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

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

- Anexa nr. 1 – Procesul Verbal de predare – primire a bunului imobil;
- Anexa nr. 2 – Fişa suprafeţei imobilului + Releveu
- Anexa nr. 3 – Fişa de calcul a chiriei
- Anexa nr. 4 – Modul de constituire, utilizare şi restituire a garanţiei

IV. DURATA CONTRACTULUI

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

V. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Art. 5.1 Chiriaşul are următoarele drepturi şi obligaţii:

a) să constituie garanţia pentru neplata chiriei echivalenta cu chiria datorata pe o perioadă de 2 (două) luni. Câştigătorul licitaţiei, va putea opta pentru returnarea garanţiei de participare sau transformare a acesteia în garanţie pentru neplata chiriei, caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate.
b) după semnarea contractului de închiriere, în maximum 30 de zile de la data constituirii garanţiei pentru neplata chiriei, să preia bunul, în starea tehnică în care acesta se găseşte, de la administrator;
c) în termen de 30 de zile de la încheierea contract, chiriaşul este obligat să depună declaraţia fiscală în vederea stabilirii taxei pe clădire şi teren, conform art. 461 şi art.466 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal.
e) să încheie contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilităţi (energie electrică, energie termică, apă caldă, apă rece, salubritate, etc.), potrivit legii şi să îşi îndeplinească obligaţiile contractuale faţă de aceştia. În situaţiile prevăzute de art.9.6, din prezentul contract (referitoare la rezilierea contractului de închiriere), obligaţiile curente şi restante ale chiriaşului faţă de prestatorii de utilităţi rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spaţiul închiriat.
f) în cazuri speciale (spaţiul închiriat nu este contorizat separat şi plata utilităţilor se va face în sistem pauşal) chiriaşul va încheia convenţii pentru plata contravalorilor consumurilor de

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

utilităţi în calitate de beneficiar, cu titularul dreptului de administrare. În această situaţie va depune şi o garanţie pentru neplata utilităţilor, echivalentă cu contravaloarea utilităţilor datorate pe 2 (două) luni.
g) să folosească bunul cu buna credinţă, ca un bun gospodar, conform destinaţiilor şi profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris şi acceptate de administrator;
h) să achite administratorului, chiria în cuantumurile, prin modalităţile şi la termenul stabilit prin prezentul contract;
i) neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către chiriaş, dau dreptul administratorului, la reţinerea contravalorii acesteia din garanţie. Chiriaşul este obligat să reîntregească garanţia
j) să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce îi incumbă, în vederea menţinerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului şi pentru folosinţa în scopul pentru care a fost închiriat;
k) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparaţiile necesare pentru menţinerea bunului în stare corespunzătoare de folosinţă sau contravaloarea reparaţiilor care nu pot fi amânate;
l) să asigure bunul închiriat potrivit legii;
m) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele şi actele juridice săvârşite;
n) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte.
o) să nu schimbe destinaţia imobilului, fără acordul prealabil al administratorului (locatorului);
p) să nu aducă modificări de construcţie la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistenţă, etc.), să nu modifice cursul reţelelor de utilităţi, fără acordul prealabil al administratorului
q) să permită accesul administratorului (locatorului) în spaţiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc;
r) să permită accesul administratorului (locatorului) în spaţiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit şi întreţinut imobilul închiriat, precum şi pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului ;
s) în conformitate cu prevederile art.9 din Legea 307/2006 :

- să cunoască şi să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor
- să întreţină şi să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea incendiilor
- să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităţilor pe care le organizează sau le desfăşoară
- să aducă la cunoştinţa proprietarului/administratorului orice defecţiune tehnică ori altă situaţie care să constituie pericol de incendiu.

t) responsabilităţile de mediu, revin în exclusivitate chiriaşului, acesta având obligaţia de a obţine pe cheltuiala sa toate avizele impuse de legislaţia de mediu în vigoare;
u) să asigure, pe cheltuiala proprie, securitatea spaţiilor primite în folosinţă; administorul nu răspunde pentru tulburările de fapt provenite de la terţi;
să răspundă de toate pagubele pricinuite imobilului de: incendiu, inundaţie, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forţă majoră
v) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;
x) chiriaşul declară că este de acord că, la momentul încetării contractului şi predării spatiului către administrator, toate imbunătăţirile şi amenajările efectuate la spaţiu ce nu au fost ridicate de către chiriaş în condiţiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a administratorului, fără nici o pretenţie din partea chiriaşului.

Art.5.2 Administratorul are următoarele drepturi şi obligaţii:
a) după semnarea contractului, în maxim 30 de zile de la data constituirii garanţiei pentru neplata chiriei, să predea chiriaşului, bunul în stare tehnică în care acesta se găseşte;
b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile prezentului contract de închiriere;

c)să beneficieze de garanţia pentru neplata chiriei şi garanţia de neplata utilităţilor, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanţiile la încetarea contractului ;
d) să confere, chiriaşului, dreptul de folosinţă asupra bunului, conform destinaţiei sale şi să suporte cheltuielile reparaţiilor care conform legii revin proprietarului, necesare menţinerii bunului în bune condiţii;
e) să asigure chiriaşul împotriva oricăror evicţiuni ce s-ar putea produce din partea terţilor, privind proprietatea bunului;
f) să controleze executarea obligaţiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrităţii bunului şi destinaţia în care este folosit;
g) să solicite chiriaşului efectuarea lucrărilor de reparaţii
f) să asigure folosinţa netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.
g) să preia bunul, de la fostul chiriaş la încetarea contractului, în baza unui proces-verbal de predare-primire în starea iniţială, cu excepţia uzurii normale.
Art.5.3 La obligaţiile prevăzute art.5.1 şi art.5.2 se adaugă orice alte obligaţii prevăzute de lege cu aplicabilitate în domeniul spaţiilor cu altă destinaţie.

VI. CHIRIA. MODALITĂŢI DE PLATĂ

Art. 6.1– Chiria
a) Pentru folosinţa imobilului, chiriaşul datorează lunar, administratorului - chirie, respectiv Municipiului Oradea - taxă clădire şi teren aferent.
b) Chiria se stabileşte în baza Hotărârii de adjudecare nr. _____, a Comisiei de licitaţie, numită prin _____.
c) Chiria, la data încheierii prezentului contract este de _____ lei/lună.
d) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflaţie prognozat, urmând a se regulariza la prima scadenţă a anului următor conform indicelui preţului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Naţional de Statistică;
e) Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să se efectueze plata.
f) Chiria se achită până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă;
g) În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanţe fiscale;
h) În caz de neprimire a facturii, chiriaşul îl va sesiza de urgenţă pe administrator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaş de plata chiriei.
i) Chiriaşul datorează administratorului chirie până la data de întâi a lunii următoare celei în care se predă spaţiul pe bază de Proces Verbal;
j) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul schimbării suprafeţei închiriate, atrag după sine şi modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către administrator;
Art.6.2 – Plata chiriei, a taxei pe clădire şi teren aferent
a) Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul administratorului _____sau în numerar la casieria Administratorului;
b) Plata taxei pe clădire şi teren se va face lunar până la data de 25 a lunii următoare pe perioada valabilităţii contractului de închiriere, conform art. nr. 455 şi nr. 463 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal, prin virament bancar în contul Municipiului Oradea _____sau în numerar la casieria Municipiului Oradea;

VII. LUCRĂRI

Art.7.1 In termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentului contract, chiriaşul va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreţinere şi reparaţii necesare în vederea desfăşurării activităţii conform destinaţiei spaţiului închiriat, respectiv lucrările impuse prin caietul de sarcini (dacă este

cazul) : _____

_____

_____.

Art.7.2 Lucrările vor fi executate în strictă concordanţă cu prevederile legii, inclusiv cu Hotărârile Consiliului Judeţean Bihor / Hotărârile Consiliului Local al localităţii pe raza căruia se află situat spaţiul şi vor fi avizate şi confirmate, în scris de către administrator.

Art.7.3 Lucrările interioare pentru îmbunătăţirea condiţiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calităţii serviciilor (placare de gresie, faianţă, marmură, tapete, lambriuri, tavane false, zugrăveli, vopsitorii, modernizarea iluminatului, modernizarea grupurilor sociale, microclimat) se efectuează pe cheltuiala chiriaşului, fără nici o pretenenţie de la administrator.

Art.7.4 Lucrările de întreţinere şi reparaţii se efectuează de către chiriaş, pe cheltuiala sa, ori de câte ori este necesar.

Art.7.5 Lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai cu acordul proprietarului, vor fi executate numai după prealabila obţinere a acordului comunicat în scris, respectiv, numai în condiţiile prevăzute de acesta.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.8.1 Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părţi, după caz:

a) majorări de întârziere;

b) daune interese;

Art.8.2 Majorările de întârziere se datorează pentru :

a) neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a chiriei;

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

Majorările de întârziere se datorează, în cuantumul legal prevăzut pentru creanţe fiscale, începând din prima zi ulterioară scadenţei până la data plăţii inclusiv.

Pentru recuperarea obligaţiilor bugetare restante, datorate în baza prezentului contract, se vor aplica procedurile de executare silită stabilite prin O.G nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală;

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

Art.8.3 Daunele - interese reprezintă :

a) paguba efectivă ;

b) câştigul nerealizat ;

Constituie paguba efectivă:

a) contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizată cu rata inflaţiei;

b) contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată cu rata inflatiei ;

Constituie câştig nerealizat:

a) echivalentul chiriei trimestriale;

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

În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a chiriaşului, acesta va datora administratorului pentru perioda dintre data încetării de drept a contractului de închiriere şi până la părăsirea efectivă a spaţiului, daune interese.

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

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

a) forţa majoră;

b) cazul fortuit;

c) starea de necesitate;

Art.8.6 Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

a) lipsa capacităţii de plată;

b) greva;

c) lichidarea judiciară

IX MOFICAREA, SUSPENDAREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.9.1 Orice modificare a clauzelor contractuale, se va face prin incheierea unor acte adiţionale.

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

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

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

a) expirarea duratei acestuia ;

b) acordul partilor;

c) denunţarea unilaterală a contractului ;

d) rezilierea în condiţiile art.9.6, art.9.7, art.9.8 şi art.9.9 din contract

e) alte situaţii -expres prevăzute de lege.

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

Art.9.6 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în cazul în care chiriaşul se găseşte în una sau mai multe din următoarele situaţii:

a) a subînchiriat bunul;

b) a cedat folosinţa bunului unor terţi;

c) a folosit bunul împreună cu terţi, prin asociere cu aceştia, fără acordul scris al administratorului;

d) nu a folosit, în fapt, bunul, timp de 3 luni consecutiv;

e) a schimbat destinaţia ori profilul de activitate al bunului, fără acordul scris al administratorului;

f) nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;

g) a întârziat cu 3 luni efectuarea lucrărilor prevăzute la art.7.1, fără justă întemeiere;

h) se găseşte în reorganizare judiciară ;

i) neplata către agenţii economici prestatori de servicii a contravalorii serviciilor facturate;

j) neconstituirea garanţiei prevăzută art.5.1, lit.a);

k) neasigurarea bunului închiriat în termen de 6 (şase) luni de la data încheierii prezentului contract;

l) neefecutarea lucrărilor prevăzute de art. 7.1 din prezentul contract;

m) chiriaşul nu permite accesul administratorului (locatorului) în spaţiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc., sau pentru a controla modul în care este folosit şi întreţinut imobilul închiriat, precum şi pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.

Art.9.7 Contractul încetează prin denunţarea unilaterală a acestuia, de către chiriaş, cu prealabila notificare a administratorului, făcută cu cel puţin 30 de zile înainte de data la care se doreşte încetarea contractului, în situaţia în care chiriaşul renunţă la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea administratorului, chiriaşul este obligat la plata în favoarea administratorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinţei spaţiului pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

Art.9.8 Contractul încetează prin denunţarea unilaterală a acestuia, de către administrator, cu prealabila notificare a chiriaşului, făcută cu o lună înainte de data la care se doreşte încetarea contractului, în situaţia în care interesele publice sau cerinţele urbanistice impun eliberarea spaţiului.

Art.9.9 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în situaţia în care administratorul (locatorul)

urmează să desfăşoare activităţi de conservare, restaurare şi repunere în valoare a imobilului în care este situat spaţiul închiriat.
Art.9.10 În cazul neexecutării sau a executării necorespunzătoare de către chiriaş a obligaţiilor sale contractuale, altele decât cele menţionate la art.9.6, devine aplicabil acelaşi pact comisoriu expres, prevăzut la art. 9.6, contractul încetând de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată.

X. DIFERENDE, LITIGII

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

XI. PREDAREA – PRIMIREA BUNULUI

Art.11.1 Predarea-primirea bunului se efectuează după semnarea contractului de către ambele părţi în max. 30 zile de la data constituirii garanţiei pentru neplata chiriei, respectiv în ultimele 5 zile ale duratei contractului.
Art.11.2 Predarea-primirea bunului se consemnează în proces-verbal de predare-primire.
Art.11.3 Administratorul va putea proceda la încheierea procesului verbal de predare-primire în lipsa chiriaşului, în situaţia în care acesta nu se prezintă la data şi ora stabilită pentru derularea procedurii de predare primire, chiriaşul pierzând dreptul de a ridica eventuale obiecţii cu privire la cele consemnate în cuprinsul procesului verbal ori starea spaţiului de la momentul predării.
Art.11.4 Starea spaţiului de la momentul predării-primirii se va putea dovedi numai prin procesul verbal de predare primire încheiat precum şi planşele fotografice realizate la momentul predării, părţile convenind că nici o altă probă suplimentară faţă de procesul verbal şi planşele fotografice nu va putea fi admisă pentru a demonstra starea Spaţiului.
Art.11.5 Bunurile chiriaşului, amenajările, îmbunătăţirile şi siglele amplasate de căte chiriaş ce sunt situate în incinta/exteriorul spaţiului, vor fi ridicate de către chiriaş la momentul încheierii procesului verbal de predare primire ori în termenul convenit de către părţi în cuprinsul procesului verbal, fără a produce degradări spaţiului administratorului. În situaţia în care ridicarea acestora nu este posibilă datorită riscului de degradare a spaţiului ca urmare a operaţiunii de ridicare, ori în cazurile în care acestea au fost încorporate în imobil, bunurile, lucrările de îmbunătăţire sau amenajare, siglele devin proprietatea administratorul, chiriaşul neavând dreptul de a solicita plata vreunei despăgubiri din partea administratorului.
Art.11.6 Bunurile şi lucrările de îmbunătăţire şi amenajare ce nu au fost ridicate de către ahiriaş la momentul predări primirii, ori în termenul convenit de către părţi prin procesul verbal de predare primire sau cel târziu până la finalizarea lucrărilor de remediere a deficienţelor de către chiriaş, devin de drept proprietatea administratorului, chiriaşul pierzând dreptul de a solicita restituirea acestora ori plata vreunei sume cu titlu de despăgubire pentru acestea

XII. DISPOZIŢII FINALE

Art.12.1 Prezentul contract constituie titlu executoriu fiind înregistrat la organele fiscale competente.
Art.12.3 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părţi şi încetează potrivit dispoziţiilor sale şi prevederilor legii.
Art.12.4 Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care câte 1 (un) exemplar pentru fiecare parte, a câte 14 pagini.

ADMINISTRATOR **CHIRIAŞ**

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

PROCES – VERBAL
de predare-primire a spaţiului din imobilul situat în _____, str. _____ nr.____, jud. Bihor, înscris în CF nr. _____, nr. Cadastral _____, proprietatea privată/publică a Judeţului Bihor

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

- _____, cu sediul în municipiul Oradea, Str._____ nr. _____, judeţul Bihor, CUI / CIF _____, cod IBAN _____reprezentat legal prin _____, în calitate de **ADMINSTRATOR/ LOCATOR,**

Şi

- _____, cu sediul în _____, Str._____ nr. ___, judeţul _____, având C.I.F..... reprezentată legal prin ....., în calitate de **CHIRIAŞ,**

2. Inventarul şi starea în care se predă şi se primeşte spaţiul sunt următoarele:

a) – pereţii, duşumelele şi tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc):
- _____

b) – uşile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, drukerele, broaştele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.):
- ÎN STARE _____ DE FUNCŢIONARE, UŞI ____ buc, FERESTRE ___ buc,

c) – instalaţia electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablouri electrice, globurile, candelabrele, etc.):
PRIZE _____ buc, PRIZE TEL/INTERNET _____buc, ÎNTRERUPĂTOARE simple ____ buc, multi ___ buc, corp NEON ___buc, SPOTURI ___ buc,

d) – instalaţia de încălzire (radiatoare, convertoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc.) :
RADIATOARE, _____X____ CM.

e) – instalaţia sanitară (cazan, baie, cadă, duşuri, vase, scaune şi capace, wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete, etc.) :
- Lavoare+baterie ___ buc, vas WC+rezervor __ buc, suport hartie igienică ____ buc, oglinzi ____ buc, pisoar ____ buc, etajere _____ buc, montură _____ buc, suport prosop ____ buc

f) – altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, unităţi de calcul, videoproiector etc.) : _____

3. Starea spaţiului de la momentul predării-primirii se dovedeşte prin prezentul proces verbal de predare primire încheiat între părţi, precum şi planşele fotografice realizate la momentul predării primirii, care constituie anexe la prezentul proces verbal şi fac parte integrantă din acesta.
4. La data predării primirii s-au înregistrat :

INDEX CONTOR ENRGIE ELECTRICĂ.....
INDEX CONTOR ENRGIE TERMICĂ.....
INDEX CONTOR APĂ RECE.....
INDEX CONTOR APĂ CALDĂ.....

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

Administrator
AM PREDAT,

Chiriaş
AM PRIMIT,

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

FIŞA
SUPRAFEŢEI SPAŢIULUI CU ALTĂ DESTINAŢIE ÎNCHIRIAT ÎN:
municipiul/oraşul/comuna_____, Str._____ nr.____, et____a) incalzirea DA/NU - c) apa curenta DA/NU ; d) Instalaţia electrică DA/NU; e) construite din .....

Nr. Crt.	Destinaţia spaţiului	Suprafaţa (mp)	În folosinţă	
			Exclusivă	Comună
TOTAL GENERAL				

ADMINISTRATOR **CHIRIAŞ**

_____ _____

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

FIŞA DE CALCUL*)
a chiriei pentru spaţiul cu destinaţia de _____, situat municipiul/oraşul/comuna_____, Str._____ nr.____, et____

Chiriaş: _____

Nr Crt	Denumire indicator		Suprafaţa/ mp	Tarif lei/mp	Valoarea totală lei /lună
1.	Profil de activitate	1.Spaţiu Licitat - Cod CAEN.....			
		2.			
		3.			
		4.			
2.	**Tarife calculate pentru utilităţi** (dacă este cazul)				
3.	**Tarife calculate pentru terenul aferent** (dacă este cazul : ex-curţi)				
TOTAL I (rd.1 + rd.2 + rd. 3)					**_____ lei/lună**

ÎNTOCMIT

_____

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

Constituirea, utilizarea şi restituirea garanţiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităţilor, constituite conform art. 5, din contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____ din ___.____.____.

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

Dobânda aferentă garanţiilor rămâne la dispoziţia administratorului pe perioada derulării prezentului contract.

Încheierea contractului de închiriere este condiţionată de constituirea garanţiilor pentru neplata chiriei şi a utilităţilor (după caz).

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

Utilizarea garanţiei pentru neplata chiriei şi a utilităţilor, precum şi a dobânzilor aferente acesteia, se va face în următoarele situaţii:

- neplata la scadenţă a contravalorii trimestriale a chiriei, respectiv a utilităţilor;
- neplata majorărilor de întârziere calculate pentru neplata în termen a sumelor datorate în baza prezentului contract;
- chiriaşul nu respectă obligaţiile prevăzute în prezentul contract;

Restituirea garanţiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităţilor, se face în următoarele situaţii:

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

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

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

Garanţiile se pierd în întregime atunci când chiriaşul se află în situaţiile prevăzute de art. 9.6 din contract, fiind utilizate cu prioritate de către administrator la recuperarea datoriilor restante ale chiriaşului faţă de administrator.

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

ADMINISTRATOR **LOCATAR**

_____ _____

Cap XIV. FORMULARE ŞI MODELE DE DOCUMENTE

Formular nr. 1 Model

OFERTANTUL .....
(denumirea/numele)

DECLARAŢIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

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

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

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

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

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

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

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

Ofertant,

.....

(semnatura autorizata)

Formular nr. 2 Model

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

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

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

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

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

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

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

Formular nr. 3 Model

OFERTANTUL

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

OFERTĂ FINANCIARĂ

1. Examinând documentaţia de atribuire, subsemnaţii, reprezentanţi ai ofertantului _____ (denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse în documentaţia de atribuire nr. _____din_____, să facem o ofertă, după cum urmează:

Nr. crt.	Denumire serviciu/documentatie	Tarif unitar lei/mp/lună, fara TVA	Tarif unitar lei/lună, fara TVA
1	Spaţiu cu destinaţia de de cabinet medical, cu surpafaţa utilă de 108,44 mp, situat la parterul imobilului din localitatea Săcueni, str. Morii nr. 16, înscris în CF nr. 50102-C1-U1 Săcueni, aflat în domeniul public al judeţului Bihor şi în administrarea Judeţului Bihor - Consiliul Judeţean Bihor		

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

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

Data:

Ofertant,
(semnătura autorizată)

Nume, semnatură si ştampila

Formular nr. 4 Model

OFERTANTUL .....
(denumirea/numele)

Declaraţie privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului

Subsemnatul ....., reprezentant / împuternicit al (denumirea şi sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancţiunea aplicată faptei de fals în acte publice, că mă angajez să prestez activităţi în cadrul spaţiului închiriat, pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare privind protecţia mediului.

Data

Ofertant,
(semnătura autorizată)
Nume, semnatură si ştampila

Formular nr. 5 Model

OFERTANTUL .....
(denumirea/numele)

ANGAJAMENTUL ÎNDEPLINIRII CONDIŢIILOR SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI ÎNCHIRIAT

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

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

Data

Ofertant,
(semnătura autorizată)
Nume, semnatură si ştampila