ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

HOTĂRÂREA nr. 71
din 30 aprilie 2025

privind aprobarea închirierii prin licitaţie publică de către Teatrul "Szigligeti Szinhaz" a unui spaţiu din incinta clădirii Teatrului de Stat Oradea, aflat în proprietatea Judeţului Bihor

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 76 din 30.04.2025 privind aprobarea închirierii prin licitaţie publică de către Teatrul "Szigligeti Szinhaz" a unui spaţiu din incinta clădirii Teatrului de Stat Oradea, aflat în proprietatea Judeţului Bihor, propus de Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor – dl. Mircea Mălan, care este însoţit de Referatul de aprobare cu nr. 15745/28.04.2025 şi de Raportul de specialitate cu nr. 15746/28.04.2025, întocmit de Direcţia Generală Economică – Compartimentul patrimoniu din cadrul Consiliului Judeţean Bihor;

Ţinând seama de: Raportul de avizare nr. 15943 din 30.04.2025 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al judeţului; Raportul de avizare nr. 15976 din 30.04.2025 al Comisiei juridice, dezvoltare regională şi cooperare transfrontalieră; Raportul de avizare nr. 16010 din 30.04.2025 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:

- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 155 din 31.07.2012, privind constituirea dreptului de administrare în favoarea Teatrului "Regina Maria" şi Teatrul "Szigligeti Szinhaz", asupra imobilului (construcţie şi teren) situat în Oradea, P-ţa Regele Ferdinand I, nr.6;
- Contractul de administrare cu nr. 11770 din 11.10.2011, încheiat între Consiliul Judeţean Bihor şi Teatrul "Szigligeti Szinhaz";
- Contractul de administrare cu nr. 11768 din 11.10.2011, încheiat între Consiliul Judeţean Bihor şi Teatrul "Regina Maria";
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 13 din 28.01.2020, privind aprobarea Regulamentului de organizare şi desfăşurare a licitaţiilor publice pentru închirierea imobilelor (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică şi privată a Judeţului Bihor;
- Adresa nr. 645 din 24.04.2025 înregistrată la Consiliul Judeţean Bihor sub nr. 15477 din 24.11.2023 prin care Teatrul "Szigligeti Szinhaz" depune documentaţia de atribuire întocmită pentru închirierea spaţiului cu destinaţia de Bufet de incintă, situat în incinta clădirii Teatrului de Stat Oradea, proprietatea Judeţului Bihor;

În conformitate cu prevederile:

- art. 108, art. 135 alin (8), art. 173 alin 1, lit. (c), alin.4, lit. (a), art. 285, art. 287, art. 297 şi art. 300 alin. (1), lit.c), 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 aprobă închirierea prin licitaţie publică de către Teatrul "Szigligeti Szinhaz", a unui spaţiu cu destinaţia de Bufet de incintă, situat în clădirea Teatrului de Stat Oradea, proprietatea Judeţului Bihor, conform **Anexei nr. 1** parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă documentaţia de atribuire pentru închirierea spaţiului cu destinaţia de Bufet de incintă, situat în clădirea Teatrului de Stat Oradea, proprietatea Judeţului Bihor, conform **Anexei nr. 2** parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se mandatează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor să numească Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru închirierea prin procedura licitaţiei, a spaţiului cu destinaţia de Bufet de incintă, situat în clădirea Teatrului de Stat Oradea, proprietatea Judeţului Bihor.

Art.4. Cu punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri se încredinţează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor prin Direcţia Tehnică – Compartimentul Patrimoniu, Teatrul "Szigligeti Szinhaz", respectiv Comisia de evaluare a ofertelor.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică: Instituţiei Prefectului Judeţului Bihor, Preşedintelui Consiliului Judeţean Bihor, Compartimentului Relaţii cu Consilierii, Direcţiei Tehnice – Compartimentului Patrimoniu, Compartimentului Financiar Contabil, Teatrului "Szigligeti Szinhaz", Teatrului "Regina Maria" şi se aduce la cunoştinţă publică prin afişare pe pagina de internet "www.cjbihor.ro".

PREŞEDINTE
Mălan Mircea

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,
Mărioara Carmen Soltănel

Nr. 71 din 30.04.2025
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 33 voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă", 0 "abţineri" şi 0 membrii ai Consiliului judeţean nu au votat, fiind astfel respectate prevederile legale privind majoritatea de voturi necesară.
7 ex

ROMÂNIA
JUDEŢUL BIHOR
CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR

Președinte
Mircea Mălan

Vizat,
Secretar general al judeţului
Mărioara Carmen Soltănel

Anexa nr. 1

la Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 71 din 30.04.2025

Datele de identificare ale bunui care face obiectul închirierii	Valoarea de inventar	Destinaţia bunului	Durata de închiriere	Preţul minim de închiriere	Regimul chiriei
Un spaţiu cu o suprafaţă utilă de 25,15 mp, situat la parterul imobilului din Oradea, P-ţa Regele Ferdinand I, nr.6, înscris în CF 200987, nr. cad 200987-C1	400.167,4 lei	Bufet de incintă dotat cu mobilier	1 an, cu posibilitate de prelungire prin act adiţional pe maximum 5 ani	8 euro/mp/lună fără TVA, Respectiv 201,20 euro/lună, fără TVA (8,0 euro x 25,15 mp)	În aplicarea dispoziţiilor art. 333 alin. 4 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Teatrul Szigligeti Sinhaz virează către Judeţul Bihor – Consiliul Judeţean Bihor întreaga contravaloare a chiriei.

Anexa nr. 2 la H.C.J. BIHOR din 71/30.05.2025

Vizat,

Președinte

Mircea Mălan

Secretar general al Județului

Mărioara Soltănel

APROB

MANAGER
CZVIKKER KATALIN

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI AFLAT LA PARTER ÎN INCINTA CLĂDIRII TEATRULUI DE STAT ORADEA – CU DESTINAȚIE SPAȚIU COMERCIAL

Cap. I INFORMAŢII GENERALE

TEATRUL„SZIGLIGETI SZINHÁZ", cu sediul în jud. Bihor municipiul Oradea, P-ţa Ferdinand I, nr. 6, telefon 0359800533, cu drept de administrare asupra clădirii TEATRULUI DE STAT ORADEA situată în jud. Bihor, municipiul Oradea, P-ţa Ferdinand I, nr. 6

Persoana de contact Taussig Laszlo, telefon: 0771/787659, e-mail: titkarsag@szigligeti.ro.

Cap. II ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE LICITAŢIE

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

(1) Etapa de depunere a ofertelor şi a garanţiilor de participare (documentelor de eligibilitate);

(2) Etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câştigător.

Art.2 Şedinţa de licitaţie este organizată de TEATRUL„SZIGLIGETI SZINHÁZ", la sediul din jud. Bihor, municipiul Oradea, P-ţa Ferdinand I, nr. 6.

Art.3

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

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

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

(4) În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puţin două oferte, Teatrul„Szigligeti Szinház" va proceda la repetarea licitaţiei.

Art.4

(1) În vederea participării la licitaţie, ofertantul trebuie să constituie o garanţie pentru participare, cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plăţii garanţiei de participare pentru care spaţiu a fost depusă garanţia.

(2) Garanţie pentru participare este necesară pentru a proteja Clădirea Teatrului de Stat Oradea faţă de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de închiriere. În cazul Ofertantului câştigător, garanţia de participare va putea fi transformată în Garanţie pentru neplata chiriei.

(3) Garanţie pentru participare stabilită conform caietului de sarcini – poate fi constituită prin ordin de plată in contul Teatrului„Szigligeti Szinház", respectiv contul de garanţii nr. RO96TREZ0765006XXX013406 deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, titular de cont Teatrul „Szigligeti Szinház", cod fiscal 28570745 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) Teatrul„Szigligeti Szinház" 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 a contractului de închiriere **nu achită garanția de neplată chiriei ce reprezintă contravaloarea a 2 chirii lunare.** Garanția de neplată a chiriei va fi executată de către Teatrul „Szigligeti Szinház" în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.

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

(7) Garanție pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează la cerere, de către Teatrul „Szigligeti Szinház" în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (7 zile de la transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

Art.5

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

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

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

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

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

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

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind închirierea spațiilor din administrarea Teatrului „Szigligeti Szinház", în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul.Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

CAP. III MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

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

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

- Plicul exterior va trebui să conțină:

a) O fisă 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 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 ca societatea nu are obligaţii la bugetul local;
- În cazul ofertanţilor persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceştia nu înregistrează obligaţii fiscale restante în condiţiile legii incidente în ţara de rezidenţă, la momentul prezentării.
- Dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu (dacă este cazul);
- Dovada privind cash-flow-ul (conform model anexat)
- 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 acestea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- Documentele justificative privind constituirea 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 persoane 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 împuternicită 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 raza teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte ca societatea nu are obligaţii 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 reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
- Autorizaţie de funcţionare, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală – pentru persoanele fizice autorizate;
- Dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu (dacă este cazul);
- Dovada privind cash-flow-ul;
- Fişa ofertantului;
- Declaraţie de participare;
- Documentele justificative privind constituirea garanţiei de participare;
- Declaraţie pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului (Formular nr.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 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, situat în Oradea, Pţa Ferdinand I, nr. 6; parter – spaţiu comercial, respectiv caietul de sarcini prevăzut la Cap. XI din documentaţia de atribuire, semnat şi ştampilat pe fiecare pagină pentru asumarea cerinţelor stabilite de locatar/administrator.

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

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

(5) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate de 90 de zile.
(6) Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.
(7) Riscurile legate de transmitérea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
(8) Oferta depusa 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, Teatrul „Szigligeti Szinház" 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, Teatrul „Szigligeti Szinház" 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 participă membri comisiei de evaluare. 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.

Art.13 În urma deschiderii plicurilor interioare şi analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează preţurile, documentele doveditoare pentru cash-flow (conform modelului anexat), 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) – 30% - fluxul net de numerar – Formular nr. 6;
c) Protecţia mediului înconjurător – 15% - declaraţie privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului – Formular nr. 4;
d) Condiţii specifice impuse de natura bunului – 15% - angajament privind îndeplinirea condiţiilor specifice - Formular nr. 5.

(2)- Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Teatrul „Szigligeti Szinház" 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 Teatrul „Szigligeti Szinház" ofertanţilor în termen de maxim o zi lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
(4) Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea Teatrului „Szigligeti Szinház" în termen de 2 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
(5) Teatrul „Szigligeti Szinház" nu are dreptul ca, prin clarificări 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 Teatrul „Szigligeti Szinház" 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 maxim 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-interesprevăzute 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 acesta este admisibilă.
(6) În cazul în care, în situaţia prevăzute 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 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. Se va putea atribui contractul dacă va există o ofertă eligibilă.
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 închirierea 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)- Contestaţie trebuie formulată în scris şi depusă la sediul Teatrului „Szigligeti Szinház", municipiul Oradea, P-ţa Ferdinand I, nr. 6 în cel mult 3 (zile) lucrătoare de la data comunicării raportului final de adjudecare.
(3) Contestaţie 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 managerul Teatrul „Szigligeti Szinház".
(6)) Comisia analizează contestaţia, verifică temeinicia acesteia şi în termen de 3 (trei) zile lucrătoare anunţă în scris contestatorul că:

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

CAP. IX – CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Art.22 Principalele drepturi şi obligaţii:

(1) Teatrul „Szigligeti Szinház" 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, Teatrul „SzigligetiSzinház", 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, în 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 Teatrului

„Szigligeti Szinház", la reținerea contravalorii acesteia din garanție. **Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.**

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

Art.23 Garanția de participare la licitație:

(1) Garanția de participare la licitație pentru spațiul menționat este de 1000 lei.

Contabil șef	Consilier juridic
Viezer Maria Emese	Taussig Laszlo

CAIET DE SARCINI PENTRU ÎNCHIRIERE SPAȚIU CU DESTINAȚIE

SPAȚIU COMERCIAL

Art.1. Informații generale privind obiectul închirierii

Descrierea și identificarea spațiului:
Spațiul licitat pentru închiriere se află în cadrul clădirii Teatrului de Stat Oradea, loc. Oradea, Piața Regele Ferdinand I, nr.6, clădire de patrimoniu în proprietatea Consiliului Județean Bihor.

Suprafața spațiului – conform schițelor anexate:

Adresa	**Suprafața supusă licitației**
Oradea, Piața Regele Ferdinand I, nr.6	**25,15 mp** – Spațiu cu destinație – Bufet incintă dotat cu mobilier Localizare: parter

Art.2. Condiții generale ale închirierii

(1) Destinația spațiului care face obiectul închirierii:
Spațiul licitat pentru închiriere este destinat servirii produselor specifice de cafe-bar strict pentru personalul, spectatorii și vizitatorii imobilului Teatrul de Stat. Clădirea este sediul Teatrului Regina Maria și Teatrului "Szigligeti Színház" având calitate de administratori care în total au cca.220 de angajați. În clădire se organizează lunar în medie între 15-20 de spectacole, evenimente la care participă între 6000-8000 de spectatori.
Vizita în teren va fi obligatorie pentru ofertanți, în urma căreia se va întocmi un Proces Verbal de reprezentanții ambelor părți care va face parte, în mod obligatoriu, din ofertă.

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

(3) Obligațiile locatarului:

- Obligația de a prelua spațiul închiriat;
- Obligația de a obține avizele, autorizația de funcționare necesară desfășurării obiectului de activitate, conform actelor normative în vigoare;
- Să suporte și să execute pe cheltuiala sa lucrările de investiții aferente desfășurării obiectului de activitate, cu acordul administratorilor;
- Obligația de a adapta orarul de funcționare în perioada repetițiilor, premierelor și în perioada tuturor evenimentelor organizate în clădirea Teatrului de Stat;
- Obligația de a avea oferte promoționale, prețuri speciale pentru angajații celor două teatre, în general lucrătorilor culturali;

- Obligația de plată a chiriei și a utilităților, în cuantumul și la termenul stabilit prin contract;
- Obligația de a folosi spațiul cu prudență și diligență;
- Obligația de restituire a spațiului la încetarea contractului de închiriere, din orice cauză.

(4) Interdicția subînchirierii spațiului închiriat:

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

Art.3. Condiții de valabilitate a ofertelor

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

Art.4. Încetarea contractului de închiriere

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

(2) Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.

(3) Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în una sau mai multe din următoarele situații:
a) a subînchiriat spațiul;
b) a cedat folosința spațiului unor terți;
c) a folosit spațiul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al administratorului;
d) nu a folosit în fapt, spațiul, timp de 3 luni consecutiv;
e) a schimbat destinația ori profilul de activitate al spațiului, fără acordul scris al administratorului;
f) nu și-a îndeplinit obligația de plată a chiriei și utilităților inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;
g) se găsește în reorganizare judiciară;
h) chiriașul nu permite accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc. sau pentru a controla modul în care este folosit și întreținut spațiul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.

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

(5) Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către administrator, cu prealabilă notificare a chiriașului, făcută cu o lună înainte de data la care se dorește 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.5. Durata încheierii

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

Art.6. Preţul minim al închirierii

Preţul minim este de 8 eur/mp/lună, respectiv:

- Spaţiul cu destinaţie bufet incintă cafe-bar
- Localizare: parter

  25,15 mp x 8 euro/mp/lună = 201,20 euro/lună.

Art.7. Fişa de date a procedurii

Fişa 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: **Teatrul "Szigligeti Színház"**
- Cod fiscal: **28570745**
- Adresa: **Piaţa Regele Ferdinand I, nr.6**
- Telefon: 0359-800533
- E-mail: titkarsag@szigligeti.ro
- Principala activitate a Locatorului –
- Cadrul legal: Ordonanţa de urgenţă nr.57/2019 privind Codul Administrativ

(2) Obiectul contractului de închiriere

Obiectul contractului de închiriere îl constituie închirierea unui spaţiu destinat funcţionării unui spaţiu comercial având ca obiect de activitate: restaurante, bar, alte activităţi de alimentaţie, alte servicii de alimentaţie n.c.a.

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

Art.8. Criterii de calificare şi selecţie

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

Art.9. Elaborarea ofertelor

1. Limba de redactare a ofertei: limba română

2. Cuantumul garanţiei pentru participare la licitaţie este 1000 lei.
3. Valoarea de pornire a tarifului unitar de închiriere este de 8 euro/mp/lună.

Art.10. Prezentarea ofertei

Adresa la care se depune oferta Teatrul "Szigligeti Színház" – jud. Bihor, loc. Oradea, Piaţa Regele Ferdinand I, nr.6, secretariat.

- Data limită pentru depunerea ofertei: _____ ora_____
- Numărul de exemplare care se depun: 1 exemplar

Ora, data şi locul de deschidere a plicurilor care conţin documentele: _____, ora_____, sediul Teatrului "Szigligeti Színház" – jud. Bihor, Mun. Oradea, Piaţa Regele Ferdinand I, nr.6, secretariat.

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

Art.11. Condiţii pentru ofertanţi

(1) La şedinţa de deschidere participă membrii comisiei de licitaţie.

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

Art.12. Perioada de vizitare a spaţiilor

Vizitarea amplasamentului este condiţie obligatorie. Ofertanţii sunt aşteptaţi la sediul Teatrului "Szigligeti Színház", jud. Bihor, loc. Oradea, Piaţa Regele Ferdinand I, nr.6, în zilele lucrătoare între orele 09.00 – 14.00. Ofertanţi pot să se programeze pentru vizitarea amplasamentului la persoana de contact. Ofertantii care nu au vizitat amplasamanentul vor fi eliminaţi.

Art.13. Data organizării licitaţiei

Licitaţia va avea loc la sediul Teatrului "Szigligeti Színház", jud. Bihor, loc. Oradea, Piaţa Regele Ferdinand I, nr.6 în data de _____ ora _____.

Informaţii suplimentare la telefon 0771 787659 - dl. Taussig Laszlo

Comisia de licitaţie:

Membrii:

_____ Teatrul "Szigligeti Színház"
_____ Teatrul "Szigligeti Színház"
_____ Teatrul Regina Maria
_____ Teatrul Regina Maria
_____ Consiliul Judeţean Bihor
_____ Consiliul Judeţean Bihor
_____ A.J.F.P. Bihor

CONTABIL ŞEF
VIEZER MARIA EMESE

CONSILIER JURIDIC
TAUSSIG LASZLO

CONTRACT DE INCHIRIERE NR. / 2025

I. PĂRȚILE CONTRACTUALE:

1. Teatrul "SZIGLIGETI SZÍNHÁZ", cu sediul în Municipiul Oradea, P.-ța Ferdinand nr. 6 telefon 0359.805000 cont IBAN RO93TREZ07621 G300530XXXX, deschis la Trezoreria Oradea, cod fiscal nr. 28570745, reprezentata prin doamna **Czvikker Katalin,** în calitate de **Manager**, și Viezer Emese Maria, contabil șef, numita în prezentul contract **Administrator/Locator,**

și

2.SC _____ SRL, sediu _____, CUI _____**telefon**_____**mail** _____ cont IBAN _____reprezentat prin Administrator/ Director _____ în calitate de **chiriaș / Locatar,** de pe altă parte,

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Județean ihor nr. ____din_____, repsctiv în baza Hotărârii de adjudecare nr. _____a Comisiei de licitație, numită prin _____, a intervenit prezentul contract.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI.DESTINAȚIA PERMISĂ :

Art. 2.1.-Obiectul contractului

(1) Contractul are drept obiect închirierea unui imobil, având suprafața utilă de 25,15 mp din imobilul situat în Municipiul Oradea, Piața Ferdinand I nr. 6, aflat în domeniul public al județului Bihor și în adminstrarea Teatrului "Szigligeti Szinház", înscris în C.F. nr. 200987 Oradea, nr. Cadastral 200987-C1, identificat în Anexa nr. ___ la Hotărârea Consiliului Judetean Bihor nr.___din_____.

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

Art.2.2. Destinația bunului

Spațiul va fi folosit de către chiriaș în mod exclusiv în vederea desfășurării următoarelor activități : restaurante, bar, alte activități de alimentație, alte servicii de alimentație. n.c.a., conform cod CAEN 5610, 5630, 5621, 5629.

III. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Art.3.1. Constituie anexe si face parte integrantă din prezentul contract următoarele documente :

-Anexa nr. 1- Procesul verbal de predare-primire a bunului imobil.

- Anexa nr. 2- Fișa suprafeței imobilului și Releveu.
- Anexa nr. 3- Fișa de calcul a chiriei.
- Anexa nr. 4-Model de constituire, utilizare și restituire a garanției.

IV.DURATA CONTRACTULUI

4.1. Prezentul contract se încheie pe perioada de 1 an, intră în vigoare la data semnării contractului de ambele părți și este valabilă până la data de 30 iunie 2026. Contractul va putea fi prelungit prin Act Adițional, numai prin acordul scris al ambelor părți contractante.

4.2. În perioada 1 iulie- 30 septembrie este vacanță stagională, în această perioadă de 3 luni locatarul este scutită de achitarea chiriei.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5.1. Chiriașul are următoarele drepturi și obligații :

a). să constituie garanția pentru plata chiriei, echivalentă cu chiria datorată pe o perioadă de 2 (două) luni. Câștigătorul licitației, va putea opta pentru returnarea garanției de participare sau transformarea acestuia în garanție pentru neplata chiriei, caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate.

b). după semnarea contractului de închiriere, în maximum 30 zile de la constituirea garantiei/ cauțiunii pentru neplata chiriei, să preia bunul, în stare tehnică în care acesta se găsește, de la administrator.

c).în termen de 30 zile de la încheierea contractului, chiriașule este obligat să depună declarația fiscală în vederea stabilirii taxei pe clădire și teren, conform art. 461 si art. 466 din Legea nr. 227/2015, privind Codul Fiscal.

d). să încheie contract de prestări servicii de salubritate, în calitate de beneficiar, potrivit legii și să își îndeplinească obligațiile contractuale față de aceasta.

e). Spațiul închiriat nu este contorizat, plata utilităților se va face în sistem paușal, chiriasul va încheia convenții pentru plata contravalorilor consumurilor de utilități în calitate de beneficiar, ca titularul dreptului de administrare.În această situație va depune și o garanție pentru neplata utilităților, echivalentă cu contravaloarea utilităților datorate pe o perioadă de 2 luni. În situațiile prevăzute de art. 9.6. din prezentul contract, referitoare la rezilierea contractului, obligațiile curente și restante ale chiriașului față de prestatorii de utilități rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spațiul închiriat.

f). să folosească bunul cu bună credință, ca un bun gospodar, conform destinațiilor și profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris și acceptate de administrator.

g).să achite administratorului chiria în cuantumul și la termenul stabilit în contract.

h). neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către chiriaș, dau dreptul administratorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Chiriașul este obligat la reîntregirea garanției.

i). să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce ii incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului și pentru folosința în scopul pentru care a fost închiriat.

j). să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate.

k).să asigure bunul închiriat potrivit legii.

l). să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite.

m). să nu schimbe destinația imobilului, fără acordul prealabil al administratorului.

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

o) să permită accesul locatorului în spațiul închiriat, prin efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii etc.

p). să permită accesul 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 locatorului.
q). în conformitate cu art. 9 din Legea nr. 307/2006 :
- să cunoască şi să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor.
- să întreţină şi să folosească, în scopul în 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 locatorului orice defecţiune tehnică ori altă situaţie care să constituie pericol de incendiu.
r). 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.
s). să asigure pe cheltuiala proprie, securitatea spaţiilor primite în folosinţă, locatorul nu răspunde pentru tulburările de fapt provenite de la terţi.
t). să răspundă de toate pagubele pricinuite imobilului de incendiu, inundaţie, furt, ditrugere dacă nu va doevdi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau forţă majoră.
u). 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 ormale.
v). chiriaşul declară că este de acord, că la momentul încetării contractului şi predării spaţiului către locator, toate îmbunătăţirile şi amenajările efectuate la spaţiu ce nu au fost ridicate de chiriaş în condiţiile reglementate de perzentul contract, să devină proprietatea exclusivă a administratorului, fără nici o pretenţie din partea chiriaşului.
x). să nu subînchirieze spaţiul închiriat.

Art. 5.2. administratorul are următoarele drepturi şi obligaţii :
a). după semnarea contractului, în maxim 30 zile de la data constituirii garanţiei pentru neplata chiriei, să predea chiriaşului, bunul în stare tehnică în care 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 neplată a 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 condiţii optime.
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 închierierii, având dreptul să conteste, 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 eefctuarea lucrărilor de reparaţii.
h). să asigure folosinţa netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.
i). 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 la art. 5.1 si art. 5.2. se adaugă orice alte obligaţii prevăzute de lege cu aplicabilitatea 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 pentru 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 _____eur/lună, la cursul BNR valabil la data emiterii facturii.
d). Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să efecueze plata.
e).Chiria se achită până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă.
f). În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanţe fiscale.
g). În caz de neprimire a facturii, chiriaşul îl va sesiza de urgenţă pe administrator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaş de plata chiriei.
h).Chiriaşul datorează administratorului chirie până la data de întâi a lunii următoare celei în care se predă spaţiul pe bază de Proces-Verbal.
i).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 eefctuează prin virament bancar în contul administratorului _____ sau în numerar la caseria 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. 455 si art. 463 din Legea nr. 227/2015, privind Codul Fiscal, prin virament bancar, de către _____ în contul Municipiului Oradea _____sau în numerar la caseria Municipiului Oradea.

VII. LUCRĂRI

Art. 7.1. În 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 Cj Bihor/ Hotărârile Consiliului Local Oradea si vor fi avizate si confirmate de către administrator.
Art. 7.3. Lucrările interioare pentru îmbunătăţirea condiţiilor de muncă, ridicarea gradului de comfort sau nivelul calităţii serviciilor (placare de gresie, faianţă,marmură,tapeet,lambriuri,tavane false,zugrăveli,vopsitorii,modernizarea iluminatului, modernizarea grupurilor sociale,microclimat) se efectuează pe cheltuiala chiriaşului, fără nici o pretenţie 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 administratorului 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 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 caluculează şi se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

Art. 8.3. Daunele-interese reprezintă :
a).paguba efectivă.
b).căştigul nerealizat.
Constituie paguba efectivă :
a).contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizată la rata inflaţiei.
b). contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată la rata inflaţiei.
Constituie căştig 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 perioada dintre data încetării de drept a contractului de închiriere şi până la părăsirea efectivă a spaţiului, daune interese.
Art.8.4. Daunele interese se datorează la solicitarea părţii interesate.
Art. 8.5. Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate şi comunicate potrivit legii următoarele :
a). forţă 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. MODIFICAREA,SUSPENDAREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.9.1. Orice modificare a clauzelor contractuale se vor face prin încheierea 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 procedurii 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 părţilor.
c).denunţarea unilaterală a contractului.
d).rezilierea în condiţiile art. 9.6., 9.7, art. 9.8., 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 luni consecutiv.
g).a întârzit cu 3 luni efectuarea lucrărilor prevăzute la art.7.1., fără justă întemeiere.
h).se găseşte în reorganizare judiciară.
i).neplată către agenţii economici prestatori de servicii a contravalorii serviciilor facturate.
j).neconstituirea garanţiei prevăzută la art.5.1, lit.a).
k).neasigurarea bunului închiriat în termen de 6 luni de la data încheierii prezentului contract.
l).neefectuarea lucrărilor prevăzute la art.7.1. din prezentul contract.
m).chiriaşul nu permite accesul administratorului 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 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 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 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 obliagaţiilor sale contractuale, altele decât cele menţionate la art.9.6., devin aplicabile 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. 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 evaluare.

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 contractului pentru derularea procedurii de predare primire, chiriaşul pierzând dreptul de a ridica eventuale obiectii 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 sigelele amplasate de către 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 administratorului, 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 chiriaş la momentul predării primirii, ori la 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.DISPOZITII FINALE

Art.12.1. Prezentul contract constituie titlu executoriu fiind înregistrat la organele fiscale competente.
Art.12.2. Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părţi şi încetează potrivit dispoziţiilor legale şi a prevederilor legii.
Art.12.3. Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care câte un exemplar pentru fiecare parte, a câte 7 pagini.

ADMINISTRATOR/ LOCATOR
Teatrul "SZIGLIGETI SZÍNHÁZ"

CHIRIAŞ / LOCATAR

MANAGER
CZVIKKER KATALIN

CONTABIL ŞEF
VIEZER EMESE MARIA

AVIZAT JURIDIC,
TAUSSIG LASZLO

ANEXA NR.1
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. / 2025

PROCES-VERBAL
de predare-primire a spațiului din imobilul situat în Mun.Oradea, Piata Ferdinand I nr. 6, înscris în CF nr. 200987 Oradea, nr. cadastral 200987-C1, proprietatea privată a Județului Bihor

1.Se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între :
Teatrul "SZIGLIGETI SZÍNHÁZ", cu sediul în Municipiul Oradea, P.-ța Ferdinand nr. 6 telefon 0359.805000, cod fiscal nr. 28570745, reprezentata prin doamna **Czvikker Katalin,** în calitate de Manager, și Viezer Emese Maria, contabil șef, numita în prezentul contract Administrator/Locator,
și
_____, cu sediul în _____str._____nr.___, județul_____, având CIF_____, reprezentată legal prin _____în calitate de **Chiriaș/Locatar**

2.Inventarul și starea în care se predă și se primește spațiul sunt următoarele :
a).pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet,etc) :
_____
_____

b). ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, drukerele, broaștele, jaluzele,cremoanele, geamurile,galeriile etc) :
-ÎN STARE _____DE FUNCȚIONARE UȘI ____buc., FERESTRE ___buc.,

c). instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice,tablouri electrice, globurile, candelabrele etc.) :
PRIZE ____buc, Prize telefon/internet _____ buc., întrerupătoare simple _____buc., multi ____buc., corp neon ____buc., spoturi ___buc.,

d). instalația de încălzire (radiatoare, convertoare, conducte aparente, sobe,centrală termică proprie etc.)
Radiatoare , _____x _____cm

e). instalația sanitară (cazan,baie,cadă,dușuri,vase,scaune și capace,wc,bideuri,chiuvete,lavoare,spălătoare, bucătării,robinete etc.)
-Lavoare și baterie ____buc., vas WC si rezervor ___buc., suport hârtie igienică ____buc., oglinzi___buc., pisoar____buc., etajere _____buc., montură____buc., suport prosop ___buc.,

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

3.Starea spațiului de la momentul predării-primirii se dovedește prin prezentul process verbal de predare primire încheiat între părți, precum și planșele fotograficerealizate la momentul predări primirii, care constituie anexe la prezentul process-verbal și fac parte integrantă din acesta.

4.La data predări-primirii s-au înregistrat :
INDEX CONTOR ENERGIE ELECTRICĂ _____
INDEX CONTOR ENERGIE TERMICĂ _____
INDEX CONTOR APĂ RECE _____
INDEX CONTOR APĂ CALDĂ _____

5.Prezentul process-verbal s-a întocmit azi _____ în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

ADMINISTRATOR
AM PREDAT,

CHIRIAS
AM PRIMIT

ANEXA NR.2
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. / 2025

FIŞA
SUPRAFEŢEI SPAŢIULUI CU ALTĂ DESTINAŢIE ÎNCHIRIAT ÎN :
Municipiul Oradea, Piata Ferdinand I nr. 6 –parter.

a). încălzirea DA/NU –
b).apă curentă DA/NU
c).instalaţia electrică DA/NU
d).construite din : _____

Nr. crt.	Destinaţia spaţiului	Suprafaţa (mp)	În folosinţă exclusivă	În folosinţă comună
x	TOTAL GENERAL			

ADMINISTRATOR
_____

CHIRIAŞ
_____

ANEXA NR.3
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. / 2025

FIŞA DE CALCUL
a chiriei pentru spaţiul cu destinaţia cafe-bar situat în Municipiul Oradea, Piata Ferdinand I nr. 6, parter

Chiriaş: _____

Nr. crt.	Denumire indicator	Suprafaţa /mp	Tarif euro/mp	Valoarea totală euro/lună
1.	Profil de activitate : Spaţiul licitat Cod CAEN : 5630 Bar 5621 Activităţi de alimentaţie (catering) 5629 Alte activităţi de alimentaţie n.c.a.	25,15		
2.	Tarife calculate pentru utilităţi (dacă este cazul)			
3.	Tarife calculate pentru terenul aferent (dacă este cazul: ex:curţi)			
x	TOTAL I (rd.1+ rd.2 + rd.3)			

ÎNTOCMIT

_____

ANEXA NR.4
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. / 2025

Constituirea,utilizarea şi restituirea garanţiilor pentru neplata chiriei,respectiv pentru neplata utilităţiilor, constituie conform art.5 din contractul de închiriere înregistrat sub nr._____din _____.

Garanţia pentru enplata chiriei şi garanţia pentru neplata utilităţilor (după caz) se constituie în suma care să reprezinte echivalentul a două chirii, respective a utilităţilor datorate pe 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 : ordinal 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 fii prezentate la încheierea 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, respective pentru neplata utilităţilor, se face în următoarele situaţii :

- Contractul de închiriere a încetat în situaţiile prevăzute la art. 9.4., litera a) si 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 în termen de 5 zile lucrătoare de la data întocmirii procesului-verbal de predare-primire a 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 atrage după sine neîncheierea acestuia de către administrator.

ADMINISTRATOR

CHIRIAŞ/LOCATOR

Instrucţiuni de completare a documentelor/ declaraţiilor/ formularelor solicitate pentru demonstrarea îndeplinirii criteriilor de calificare şi selecţie de către ofertanţi/candidaţi şi a conformităţii ofertei cu cerinţele din documentaţia de atribuire

Orice document/declaraţie/formular solicitat va fi completat şi prezentat numai în original de ofertant/candidat şi va fi semnat de reprezentantul legal al acestuia, sau după caz, de către altă persoană autorizată să reprezinte ofertantul. În acest ultim caz, persoana autorizată va depune şi împuternicirea reprezentantului legal.

Documentele / declaraţiile / certificatele /emise de terţă parte (instituţii competente) vor fi prezentate în limba română şi vor îndeplini una din următoarele condiţii de formă : original, copie legalizată sau copie conform cu originalul.

Persoanele fizice / juridice străine vor prezenta documentele / declaraţiile / certificatele în copie conform cu originalul, însoţite de traducerea autorizată şi legalizată în limba romană.

OPERATOR ECONOMIC

(denumirea/numele)

IMPUTERNICIRE

Subscrisa ..... (*nume/denumire*), cu sediul in _____(*adresa operatorului economic*), inmatriculată la Registrul Comertului sub nr...., CIF ....., atribut fiscal ....., reprezentată prin....., in calitate de ....., imputernicim prin prezenta pe Dl/Dna....., domiciliat in ....., identificat cu B.I./C.I. seria ....., nr. ....., CNP ....., eliberat de ....., la data de ....., avand functia de ....., să ne reprezinte la procedura de atribuire .....(*se va completa cu denumirea obiectivului*), organizată de Teatrul Szigligeti Szinház, in scopul atribuirii contractului de închiriere.

In indeplinirea mandatului său, imputernicitul va avea următoarele drepturi şi obligatii:

1. Să semneze toate actele şi documentele care emană de la subscrisa in legătură cu participarea la prezenta procedură;

2. Să participe in numele subscrisei la procedură şi să semneze toate documentele rezultate pe parcursul si/sau in urma desfăsurării procedurii.

3. Să răspundă solicitărilor de clarificare formulate de către comisia de evaluare in timpul desfăsurării procedurii.

4. Să depună in numele subscrisei notificările/contestatiile cu privire la procedură.

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

Notă: Imputernicirea va fi insotita de o copie dupa actul de identitate al persoanei imputernicite (buletin de identitate, carte de identitate, pasaport).

Înteleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încalcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii şi sunt de acord cu orice decizie a Autoritatii Contractante referitoare la excluderea din procedura pentru atribuirea contractului.

Data

.....

.....

(*Specimenul de semnatura al persoanei imputernicite*)

Denumirea mandantului

S.C. .....

reprezentată legal prin

_____

(Nume, prenume)

_____

(Functie)

_____

(*Semnătura autorizată şi ştampila)*

NOTE:

1. Aceasta declaratie, nu poate fi prezentata sub semnatura reprezentantului imputernicit, ci numai a celui legal, respectiv, cel nominalizat in documentele de inregistrare la autoritatile publice de tipul registrului Comertului, sau in actele constitutive ale societatii;

FORMULARUL nr. 1

Ofertantul
.....
(denumirea)

DECLARATIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul ....., reprezentant împuternicit al ....., *(denumirea/numele si sediul/adresă operatorului economic)* în calitate de ofertant

la procedura de atribuire a contractului de închiriere spatiu, ... de către Teatrul Szigligeti Szinház, declar pe proprie răspundere :

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

b). nu fac obiectul unui proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la litera a).

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

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

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

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

Operator economic,.....
(semnătură autorizată)

FORMULARUL nr. 2

Ofertantul
.....
(denumirea)

Înregistrat la sediul administratorului
nr. ... / .....

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, noi _____ vă transmitem alăturat următoarele :

1. Documentul (tipul,seria/numărul, emitentul) _____ - _____ privind garanţia pentru participare, în cuantumul şi forma stabilită de administrator prin documentaţia pentru elaborarea şi prezentarae ofertei.
2. Coletul sigilat şi marcat în mod vizibil, conţinând în original şi într-un număr de _____ copii :

a).propunerea tehnică, care prevede enumerarea activităţii ofertantului în spaţiul care se va închiria şi alte informaţii pe care le consideră importante.
b) documentele care însoţesc oferta.

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

Data completării _____
Cu stimă,
Ofertant

_____
(semnătură autorizată)

FORMULARUL nr. 3

Ofertantul
.....
(denumirea)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către .....
(denumirea autorităţii contractante şi adresa completă)

1. Examinând documentaţia de atribuire, subsemnaţii, reprezentanţi ai ofertantului ..... *(denumirea/numele ofertantului)* ne oferim ca, în conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse în documentaţia mai sus menţionată, să închiriem (denumire imobil) *:*
-Obiect, închirierea unui spaţiu destinat produselor specifice de cafe-bar strict pentru personalul, spectatorii şi vizitatorii imobilului Teatrului de Stat Oradea. Clădirea este sediul Teatrului Regina Maria si Teatrului"Szigligeti Szinház", având calitate de administratori care în total au circa 220 angajaţi. În clădire se organizează lunar în medie între 15-20 spectacole,evenimente, la care participă între 6000-8000 spectatori, în imobilul situat în |Mun.Oradea, aflat în domeniul public al judeţului Bihor şi în administrarea Teatrului"Szigligeti Szinház", înscrsi în CF nr. 200987 Oradea, nr. cadastral 200987-C1.

Nr. crt.	Denumire serviciu/documentaţie	Tarif unitar euro fără TVA/mp/lună	Tarif unitar euro cu TVA /mp/lună
1.	Închirierea unui spaţiu destinat produselor specifice de cafe-bar strict pentru personalul, spectatorii şi vizitatorii imobilului Teatrulul de Stat Oradea, punct de lucru având ca obiect de deservire a produselor de cafe-bar 25,15 mp		
x	Total pe o perioadă de 9 luni/an		

pentru suma de _____(sume în litere si cifre) pe o perioadă de 9 luni/an.

2. Ne angajăm să menţinem această ofertă valabilă pentru o durată de 90 zile, *(durata în litere şi cifre)* respectiv până la data de ..... *(ziua/luna/anul)* şi ea va rămâne obligatorie pentru noi, şi poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Am înţeles şi consimţim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câştigătoare, să constituim garanţia de bună execuţie în conformitate cu prevederile din documentaţia de atribuire.

4. Până la încheierea şi semnarea contractului de achiziţie publică aceasta ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind câştigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data ____/____/____
.....,
(nume, prenume şi semnătură),

în calitate de ..... legal autorizat să semnez oferta pentru şi în numele .....

FORMULARUL nr. 4

Ofertantul

.....

(denumirea)

DECLARAȚIE PRIVIND RESPECTAREA REGLEMENTĂRILOR REFERITOARE LA PROTECȚIA MEDIULUI

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

Data

Ofertant,
(semnătură autorizată)
Nume,prenume și ștampila

FORMULARUL nr. 5

Ofertantul

.....

(denumirea)

ANGAJAMENTUL ÎNDEPLINIRII CONDIȚIILOR SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI ÎNCHIRIAT

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

-destinația spațiului trebuie să fie în conformitate cu cerințele caietului de sarcini.

-mijloacele tehnice de care dispun asigură efectuarea serviciilor de bună calitate.

Ofertant,
(semnătură autorizată)
Nume,prenume și ștampila

Ofertantul

.....

(denumirea)

FORMULARUL Nr.6

Capacitatea economico – financiară a ofertanţilor (cash-flow)

Ofertantul va complete acest formular, prin care va prezenta, din perioada 2022-2024, intrările şi ieşirile de numerar al afacerii acestuia din operaţiunile curente (cash-flow) -fluxul net de numerar, cifra de afaceri şi numărul de angajaţi.

	Ian.	Febr.	Mar.	Apr.	Mai	Iun.	Iul.	Aug.	Sep.	Oct.	Nov.	Dec.
Sold initial de numerar												
Încasări												
Încasări din vânzări												
Alte încasări din activitatea firmei												
Vânzări de active şi alte încasări din activitatea extraordinară												
Împrumuturi contractate												
Contribuţia acţionarilor în numerar												
Total încasări												
Plăţi												
Achiziţii de stocuri												
Cheltuieli cu personalul												
Cheltuieli administrative, altele decât cele cu personal												
Alte cheltuieli din exploatare (compensari)												
Plăţi aferente contractelor de leasing (inclusiv dobânzi)												
Cheltuieli de capital												
Retrageri de numerar de către acţionari												
Alte cheltuieli financiare şi excepţionale												
Rambursarea datoriilor												
Rambursări de capital existente												
Plata dobânzilor-aferente noii solicitări de credit												
Total plăţi												
Fluxul net de numerar (+/-)												
Sold final de numerar												

Ofertant,
(semnătură autorizată)
Nume,prenume şi ştampila

RAPORT DE EVALUARE

Inchiriere spatiu comercial (P02 bufet incinta), situat in incinta TEATRULUI „SZIGLIGETI SZINHAZ" ORADEA.

ADRESA:

Municipiul Oradea P-ta Regele Ferdinand I, nr 6, Jud. Bihor

Proprietar: JUDETUL BIHOR- drept de administrare TEATRUL SZIGLIGETI SZINHAZ

DESTINATAR: TEATRUL SZIGLIGETI SZINHAZ

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

ORADEA
MARTIE 2025

(Municipiul Oradea P-ta Regele Ferdinand I, nr 6, Jud. Bihor)

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

Inregistrat la evaluator	**32/28.03.2025**		

1.	**EVALUATOR**	**Sabau Emil Dumitru**
	Certificat/ Legitimație ANEVAR	**Nr. 15871/ 2025**
	Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	**10.000 EURO / 51160 / 03.12.2024**
	Reprezentant –funcția	**Sabau Emil Dumitru**- administrator
	Expert evaluator	**Sabau Emil Dumitru**
	Parafa	**Nr. 15871 – valabilă 2025**
	Adresa evaluatorului	▪ **Orașul: Oradea** ▪ **Strada/ Bdul. Cantaretului nr. 5E, jud. Bihor** ▪ **Telefon: 0742-064280;** ▪ **E-mail: sabau.emil@gmail.com**

2.	**CLIENT**	**Persoană juridica:** TEATRUL SZIGLIGETI SZINHAZ
	Adresa	▪ **localitatea: Oradea** ▪ **Adresa: Municipiul Oradea P-ta Regele Ferdinand I, nr 6, Jud. Bihor**
	DESTINATARUL RAPORTULUI	**Persoană juridica:** TEATRUL SZIGLIGETI SZINHAZ

3.	**PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform Inspecției)**	**Proprietate compusă din:** **spatiu comercial , Su=25,15 mp, situat in incinta TEATRUL SZIGLIGETI SZINHAZ.**
	Proprietar	**Persoană juridica: DOMENIUL PUBLIC AL JUDETULUI BIHOR**
	Adresa proprietății	▪ **Loc: Municipiul Oradea** ▪ **Strada/B-dul.- Municipiul Oradea P-ta Regele Ferdinand I, nr 6, Jud. Bihor**
	Condiții limitative deosebite	-

4.	**DECLARAREA VALORII** **VALOAREA DE INCHIRIERE**	**39.80 LEI /mp/luna** **echivalent 8,00 EUR/mp/luna** **echivalent 201,20 EUR/luna**

VALOAREA NU CONTINE T.V.A.

5.	**TIP DE VALOARE**	**Valoarea de piață**
	SCOPUL EVALUĂRII	**Evaluare in vederea inchirierii**
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	**Inspecția a fost efectuată de către Sabau Emil Dumitru la data de 28.03.2025**
	DATA EVALUĂRII	**28.03.2025**
	DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	**28.03.2025**
	CURS DE SCHIMB BNR, LA DATA EVALUĂRII	**1 EURO = 4.9773 LEI**