

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL JUDEȚEAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 19236/114 din 20.06.2025

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de "Librărie cu Cafenea Literară", situat în incinta Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai" Bihor, proprietatea Județului Bihor

Având în vedere:

- Referatul de aprobare cu nr. 19237/20.06.2025, întocmit la Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de "Librărie cu Cafenea Literară", situat în incinta Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai" Bihor, proprietatea Județului Bihor;
- Raportul de specialitate cu nr. 19238/20.06.2025, întocmit de Direcția Tehnică – Compartimentul patrimoniu din cadrul Consiliului Județean Bihor;
- Avizul cu nr. _____ din _____, adoptat de Comisia de specialitate nr. _____,
- în conformitate cu art. 182 alin. (4) coroborat cu art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de:

- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 9 din 28.01.2010, privind transmiterea corpului C din imobilul situat în Oradea, str. Armatei Române nr.1/A în administrarea Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai" Bihor;
- Contractul de administrare cu nr. 2969 din 16.03.2010, încheiat între Consiliul Județean Bihor și Biblioteca Județeană "Gheorghe Șincai" Bihor;
- Proiectul de investiții "Modernizarea rețelei de biblioteci a județului Bihor pentru a deveni hub-uri de dezvoltare a competențelor digitale", la sediul Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai", prin P.N.R.R.;
- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 13 din 28.01.2020, privind aprobarea Regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea imobilelor (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a Județului Bihor;
- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 291 din 21.11.2024, privind exprimarea unui acord de principiu cu privire la scoaterea la licitație publică a unui spațiu din cadrul Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai";
- Adresa nr. 572 din 16.06.2025 înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 18944 din 16.06.2025 prin care Biblioteca Județeană "Gheorghe Șincai" Bihor depune documentația de atribuire întocmită pentru închirierea unui spațiu cu destinația de "Librărie cu Cafenea Literară", situat în incinta Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai" Bihor, din Oradea, str. Armatei Române nr. 1/A, proprietatea Județului Bihor;

În conformitate cu prevederile:

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

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

hotărăște:

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitație publică de către Biblioteca Județeană "Gheorghe Șincai" Bihor, a unui spațiu cu destinația de "Librărie cu Cafenea Literară", situat la parterul imobilului din Oradea, str. Armatei Române nr. 1/A, înscris în CF nr. 213119, nr. cadastral 213119-C2, proprietatea Județului Bihor, conform **Anexei nr. 1** parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă documentația de atribuire pentru închirierea spațiului cu destinația de "Librărie cu Cafenea Literară", situat în incinta Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai" Bihor, conform **Anexei nr. 2** parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se mandatează Președintele Consiliului Județean Bihor să numească Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru închirierea prin procedura licitației, a spațiului cu destinația de Librărie cu Cafenea Literară", situat în incinta Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai" Bihor, proprietatea Județului Bihor.

Art. 4. Cu punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Președintele Consiliului Județean Bihor prin Direcția Tehnică – Compartimentul Patrimoniu, Biblioteca Județeană "Gheorghe Șincai" Bihor, respectiv Comisia de evaluare a ofertelor.

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică: Instituției Prefectului Județului Bihor, Președintelui Consiliului Județean Bihor, Compartimentului Relații cu Consilierii, Direcției Tehnice – Compartimentului Patrimoniu, Direcției Economice - Compartimentului Financiar Contabil, Biblioteca Județeană "Gheorghe Șincai" Bihor și se aduce la cunoștința publică prin afișare pe pagina de internet "www.cjbihor.ro".

**INIȚIATOR,
PREȘEDINTE**
Mircea Mălan



AVIZAT:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Mărioara Carmen Soltănel



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

Vizat,
Secretar general al județului
Mărioara Carmen Soltănel

Președinte
Mircea Mălan

Anexa nr. 1

la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. _____ din 30.06.2025

Datele de identificare ale bunului care face obiectul închirierii	Valoarea de inventar	Destinația bunului	Durata de închiriere	Prețul minim de închiriere	Regimul chiriei
<p>Spațiu cu o suprafață utilă de 160,45 mp, situat la parterul imobilului din Oradea, str. Armatei Române nr. 1/A, Corp C, înscris în CF nr. 213119, nr. cadastral 213119-C2, compus după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none">- Librarie + Cafenea: 100,75 mp;- Depozit Cafenea: 29,85 mp;- Terasă: 29,85 mp;	<p>460.101,17 lei</p>	<p>"Librarie cu Cafenea Literară"</p>	<p>5 ani, cu posibilitate de prelungire prin act adițional pe maximum 2 ani</p>	<p>5 euro/mp/lună fără TVA, Respectiv 802,25 euro/lună, fără TVA (5,0 euro x 160,45 mp)</p>	<p>În aplicarea dispozițiilor art. 333 alin. 4 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Biblioteca Județeană "Gheorghe Șincai" Bihor virează către Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor întreaga contravaloare a chiriei.</p>



NR. 572 din 16 . 06 . 2025

Președinte
Mircea Mălan



Vizat, Secretar General al Județului
Mărioara Carmen SOLTĂNEL



APROB
MANAGER
Ancuța Florina ȘCHIOP



**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
PENTRU
LIBRĂRIE CU CAFENEA LITERARĂ + DEPOZITARE
ZONA PUBLICĂ**

Cap. I INFORMAȚII GENERALE

Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai”, CUI 4687188, jud. Bihor, Loc. Oradea,
Str. Armatei Române nr. 1A, Corp C, Persoana de contact _____
_____, TEL.. _____, e-mail:
_____.

Cap. II ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

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

- (1) etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate);
- (2) etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.

Art. 2 Ședința de licitație este organizată de Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai” la sediul său, Oradea, Str. Armatei Române nr. 1A, Corp C,.

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

Art. 4 (1) În vederea participării la licitație, ofertantul trebuie să constituie o garanție pentru participare, cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plății garanției de participare spațiu pentru ce spațiu a fost depusă garanția.

(2) Garanția pentru participare este necesară pentru a proteja Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai” față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de închiriere. În cazul Ofertantului câștigător, garanția de participare va putea fi transformată în Garanție pentru neplata chiriei.

(3) Garanția pentru participare stabilită conform caietului de sarcini - poate fi constituită prin ordin de plată în contul Bibliotecii Județeană „Gheorghe Șincai”, respectiv contul nr. _____ deschis la

_____, titular de cont Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai”, cod fiscal 4687188 sau numerar la casieria unității.

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

(5) Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai” are dreptul de a vira garanția pentru participare la bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;
- c) la semnarea contractului de închiriere nu achită garanția de neplată a chiriei ce reprezintă contravaloarea a 2 chirii lunare.
- d) Garanția de neplată a chiriei va fi executată de către Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai” în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.

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

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

(8) Taxa de participare la licitație este în sumă de 100 (o sută) lei și nu se restituie ofertanților.

(9) Taxa de participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul _____ deschis la

_____, titular de cont Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai”, cod fiscal 4687188 sau prin depunere numerar la casieria unității.

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

- a) Îndeplinește condițiile de eligibilitate:
 - 75% din cifra de afaceri pe ultimii 3 ani să fie realizată din vânzarea de carte,
 - Să fi organizat în ultimul an minim 50 de evenimente de lansare de carte și/sau întâlniri cu autori,
 - Operează minim o cafenea în prezent,
 - Să aibă capacitatea de a dota spațiul destinat cafenelei cu aparatura specifică,
 - Să poată asigura organizarea lunară, în parteneriat cu Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai”, a unei lansări de carte aparținând unui autor de importanță națională,
 - Să poată organiza anual, în parteneriat cu Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai” o lansare de carte/ o conferință la care să participe un scriitor străin ale cărui cărți sunt traduse în limba română,

- Să aibă capacitatea, în cazul în care organizează un eveniment cultural de amploare, ca evenimentul să fie dublat de o ediție a acestuia și la Oradea, în parteneriat cu Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai”.
- b) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
 - c) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
 - d) 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;
 - e) 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;
 - f) nu au fost condamnate prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni: economice, spălarea banilor, corupție (declarative pe proprie răspundere sau cazier).
- (2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind închirierea spațiilor din administrarea Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai”, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Cap. III MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

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

(1) Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale spațiului pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

➤ pentru societăți comerciale:

- dosar cuprinzând înscrisuri care dovedesc îndeplinirea condițiilor de eligibilitate descrise la art. 5, alin. (1), lit.a);
- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice -Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;
- în cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării.
- dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu (dacă este cazul);
- dovada privind cash-flow-ul (conform model anexat)
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte asemenea fapte,
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- documentele justificative privind constituirea taxei și/sau garanției de participare;
- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului (Formular nr.4);
- angajament pentru îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (Formular nr.5);
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

➤ **pentru persoane fizice autorizate:**

- dosar cuprinzând înscrisuri care dovedesc îndeplinirea condițiilor de eligibilitate descrise la art. 5, alin. (1), lit.a);
- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului;
- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;
- certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice - Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;

- autorizație de funcționare, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală - pentru persoanele fizice autorizate;
- dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu (dacă este cazul);
- dovada privind cash-flow-ul;
- fișa ofertantului;
- declarație de participare;
- documentele justificative privind constituirea garanției de participare;
- declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului (Formular nr.4);
- angajament pentru îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (Formular nr.5);
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

Notă:

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

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

- oferta financiară în lei/mp/lună, pentru închirierea spațiilor, situate în Oradea, Str. Armatei Române nr. 1A, Corp C - Incintă zonă publică;
- oferta tehnică pentru închirierea spațiilor, situate în Oradea, Str. Armatei Române nr. 1A, Corp C- Incintă zonă publică, respectiv caietul de sarcini prevăzut la Cap. XI din documentația de atribuire, semnat și ștampilat pe fiecare pagină pentru asumarea cerințelor stabilite de Locatar/administrator.

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

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

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

(6) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa: Oradea, Str. Armatei Române nr. 1A, Corp C și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

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

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

(9) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai” urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

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

Art. 9 Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, *cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 6. În caz contrar, Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai” este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.*

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

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

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

Art. 13 În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează prețurile, documentele doveditoare pentru cash-flow (conform modelului anexat), declarația privind protecția mediului, angajamentul pentru îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat, nivelul punctajelor obținute pentru criteriile de evaluare. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

CAP. IV – CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

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

- a) cel mai mare nivel al chiriei - 40% - oferta financiară conform Formular nr.3;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților (cash-flow)- 40% - fluxul net de numerar – Formular nr.6;
- c) protecția mediului înconjurător – 10% - declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului - Formular nr. 4;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului – 10% - angajament privind îndeplinirea condițiilor specifice – Formular nr.5.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai” are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai” ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai” în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai” nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

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

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

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

Art. 15 Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai” are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

CAP. V – ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

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

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

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

(4) Predarea-primirea spațiului se face prin proces-verbal în termen de maximum 20 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei.

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

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

CAP. VI – NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art. 17 (1) Neîncheierea contractului în termenul prevăzut la art.16 (6) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

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

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

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

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

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

CAP. VII - ANULAREA LICITAȚIEI:

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

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

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

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

CAP. VIII – MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Art. 21 (1) Împotriva hotărârii Comisiei de licitație prin care a fost stabilit ofertantul câștigător, ceilalți participanți au dreptul să formuleze contestație.

(2) Contestația trebuie formulată în scris și depusă la registratura/secretariatul Bibliotecii Județene „Gheorghe Șincai” în cel mult 3 (trei) zile lucrătoare de la data comunicării raportului final de adjudecare.

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

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

(5) Comisia analizează contestația depusă, prezentând propuneri într-un raport înaintat către managerului Bibliotecii Județene „Gheorghe Șincai”.

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

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

CAP. IX – CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Art. 22 Principalele drepturi și obligații:

(1) Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai”, are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să predea spațiul pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut la art. 16 alin. (4);
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 16 alin. (5); în caz contrar, Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai”, după caz, are obligația să restituie garanția la încetarea contractului;

- d) să mențină spațiul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinațiilor și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința spațiilor de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității spațiilor și destinația pentru care sunt folosite;
- f) să asigure folosința netulburată a spațiului pe tot timpul închirierii.
- g) la aceste drepturi și obligații se adaugă toate drepturile și obligațiile specificate la art 5.2. din Contractul de închiriere, parte integrată din această documentație, ce nu au fost menționate în prezentul articol.

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

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

(3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul Bibliotecii Județene „Gheorghe Șincai”, la reținerea contravalorii acesteia din garanție, titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

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

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

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

Art. 24 Garanția de participare la licitație:

Garanția de participare la licitație reprezintă contravaloarea a 2 chirii lunare din prețul inițial de închiriere a spațiilor, de la care se pornește licitația, respectiv de 1903 € care se vor achita în lei la cursul BNR din ziua plății.

CAP. XI - CAIET DE SARCINI PENTRU ÎNCHIRIERE SPAȚIILOR CU DESTINAȚIE LIBRĂRIE ȘI CAFENEA LITERARĂ + DEPOZITARE ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII ACTIVITĂȚILOR DE COMERȚ ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ

Art. 25 Informații generale privind obiectul închirierii**Descrierea și identificarea spațiilor:**

Spațiile licitate pentru închiriere se află în cadrul Bibliotecii Județene „Gheorghe Șincai”, Oradea, Str. Armatei Române nr. 1A, Corp C, instituție publică subordonată Consiliului Județean Bihor, Incintă zona publică.

Suprafața spațiilor - conform schiței anexată:

Adresa	Suprafața supusă licitației
Oradea, Str. Armatei Române nr. 1A, Corp C	Librărie și cafenea literară + depozitare - 160.45 mp – Spațiu cu destinație librărie respectiv cafenea literară în vederea desfășurării activității de comerț și alimentație publică. Localizare: Incintă hol zona publică - Schiță anexă; Din care: Depozitare – 29,85 mp Localizare: Incintă hol - Schiță anexă;

Art. 26 Condiții generale ale închirierii**(1) Destinația spațiilor care fac obiectul închirierii :**

Spațiile licitate pentru închiriere sunt destinate înființării librăriei cu cafenea literară și depozitare, în vederea desfășurării activităților de comerț și alimentație publică.

(2) Condiții de exploatare a spațiilor :

Locatarul (chiriașul) trebuie să întrețină spațiile date spre folosință, restituirea acestora la sfârșitul închirierii făcându-se în starea în care au fost preluate, stare consemnată în procesul-verbal de predare-primire. Nicio lucrare de construcție, nu va putea fi efectuată fără acordul prealabil al Bibliotecii Județene „Gheorghe Șincai” (nu se va schimba destinația pentru care au fost închiriate spațiile).

(3) Obligațiile locatarului:

- a. Obligația de a prelua spațiile închiriate;
- b. Obligația de a obține avizele, autorizația de funcționare necesară desfășurării obiectului de activitate, conform actelor normative în vigoare;

- c. Să suporte și să execute pe cheltuiala sa lucrările de investiții aferente desfășurării obiectului de activitate, cu acordul Locatorului ;
- d. Obligația de plată a chiriei și a utilităților, în cuantumul și la termenul stabilit prin contract ;
- e. Obligația de a folosi spațiilor cu prudență și diligență;
- f. Obligația de restituire a spațiilor la încetarea contractului de închiriere, din orice cauză.
- g. la aceste drepturi și obligații se adaugă toate drepturile și obligațiile specificate la art 5.1. din Contractul de închiriere, parte integrată din această documentație, ce nu au fost menționate în prezentul articol.

(4) Interdicția subînchirierii spațiilor închiriate:

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

Art. 27 Condiții de valabilitate a ofertelor

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

Art. 28 Încetarea contractului de închiriere

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

- a) expirarea duratei acestuia;
- b) acordul părților;
- c) denunțarea unilaterală a contractului;
- d) alte situații – expres prevăzute de lege.

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

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

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

(4) Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către chiriaș, cu prealabila notificare a administratorului, făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care chiriașul renunță la contract. În cazul nerespectării

termenului prevăzut pentru notificarea administratorului, chiriașul este obligat la plata în favoarea administratorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinței spațiilor pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

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

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

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

Art. 28 Durata închirierii

Contractul se încheie pe o perioadă de 5 (cinci) ani, și intră în vigoare începând cu data semnării contractului _____, valabil până la data de _____. Contractul va putea fi prelungit numai prin acordul scris al ambelor părți contractante.

Art. 29 Prețul minim al închirierii- este _____ eur/lună.

Spațiu cu destinație librărie cu cafenea literară și depozitare în vederea desfășurării activității de comerț și alimentație publică.

Localizare: Incintă hol zonă publică

CAP. XII – FISA DE DATE A PROCEDURII:

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

INTRODUCERE

(1) Informații privind Locatorul

- Denumirea : **BIBLIOTECA JUDEȚEANĂ „GHEORGHE ȘINCAI”**
- Cod fiscal : **4687188**
- Adresa: **Oradea, Str. Armatei Române, nr. 1A, corp C**
- Telefon: **0259/431257, 0359/800368,**
- Principala activitate a Locatorului – **CAEN 9101 activități ale bibliotecilor și arhivelor**
- Cadru legal : **Legea 344/2002 a bibliotecilor publice, Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 – privind Codul administrativ**

(2) Obiectul contractului de închiriere :

Obiectul contractului de închiriere îl constituie închirierea de spații pentru **librărie și cafenea literară + depozitare**, în vederea desfășurării activității de comerț și alimentație publică.

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

Art. 31 Criterii de calificare și selecție:

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

Art. 32 Elaborarea ofertei :

1. Limba de redactare a ofertei: **Limba română.**
2. Cuantumul taxei și a garanției pentru participare la licitație este specificată la Art. 23 și Art. 24 din documentația de atribuire .
3. Valoarea de pornire a tarifului unitar de închiriere este **25,3 lei/mp/lună**

Art. 33 Prezentarea ofertei:

Adresa la care se depune oferta: **Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai”, Str. Armatei Române, nr. 1A, corp C, secretariat/registratura.**

- Data limita pentru depunerea ofertei: ora **09:00**
- Număr de exemplare care se depun: 1 exemplar
- Ora, data și locul de deschidere a plicurilor care conțin documentele: ora **10.00**, data, **Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai”, Str. Armatei Române, nr. 1A, corp C, secretariat/registratura**
- Perioada de valabilitate a ofertelor este de - **90 zile.**

Art. 34 Condiții pentru ofertași:

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

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

(3) *În cazul repetării procedurii este suficientă și prezentarea unui singur ofertant.*

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

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

(6) În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte, Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai” va proceda la repetarea licitației .

Art. 35 Perioada de vizitare a spațiului:

De la apariția anunțului până la adjudecare, la sediul Bibliotecii Județene „Gheorghe Șincai” de luni până joi între orele 09:00 – 14:00.

Art. 36 Data organizării licitației:

Licitația va avea loc la sediul Bibliotecii Județene „Gheorghe Șincai”, str. Armatei Române, nr. 1A, corp C, la data de zz.II.2025 ora 9:30

Informații suplimentare la telefon 0259/431257, 0359/800368

Comisia de licitație:

Membri:

_____ BIBLIOTECA JUDEȚEANĂ „GHEORGHE ȘINCAI”
_____ BIBLIOTECA JUDEȚEANĂ „GHEORGHE ȘINCAI”
_____ CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
_____ CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
_____ A.J.F.P BIHOR

CAP. XIII CONTRACTUL CADRU

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. ... din

I.PĂRȚILE CONTRACTULUI

1. BIBLIOTECA JUDEȚEANĂ „GHEORGHE ȘINCAI”cu sediul în Oradea, str. Armatei Române, nr. 1A, corp C, jud.Bihor, tel. 0259/431257; 0359/800368,e-mail bibliobihor@yahoo.com, având cod unic de înregistrare RO73452 și cont _____, deschis la _____,

reprezentată legal prin **MANAGER ANCUȚA FLORINA ȘCHIOP** în calitate de **LOCATOR / ADMINISTRATOR**

și

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

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

II.OBIECTUL CONTRACTULUI. DESTINAȚIA PERMISĂ

Art. 2.1. - Obiectul contractului

(1) Contractul are drept obiect închirierea următoarelor spații, având suprafața utilă de:

- **Librărie și cafenea – 160,45 mp** – Spațiu cu destinație librărie și cafenea literară în vederea desfășurării activității de comerț și alimentație publică.

Localizare: Incintă hol zona publica -Schiță anexă;

Din care:

- **Depozitare 29,85 mp,**

din imobilul situat în Oradea, aflat în domeniul public al județului Bihor și în administrarea Bibliotecii Județene „Gheorghe Șincai”, înscris în CF nr. 213119 Oradea, nr. cadastral 213119-C2.

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

Art. 2.2. Destinația spațiului

Spațiul va fi folosit de către Locatar în mod exclusiv cu destinație de librărie și cafenea literară având ca obiect de activitate comerț și alimentație publică, conform cod CAEN 4761, 4762, 4764, 4769 respectiv 5611.

III. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

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

- Schița spațiului;
- Anexa nr.1 – Procesul Verbal de predare - primire a spațiului;
- Anexa nr.2 – Fișa de calcul a chiriei și utilitatilor ;
- Anexa nr.3 – Modul de constituire, utilizare și restituire a garanției.

IV. DURATA CONTRACTULUI

Art. 4.1. Prezenul contract se încheie pe o perioadă de 5 (trei) ani, și intră în vigoare începând cu data semnării contractului _____, valabil până la data de _____. Contractul va putea fi prelungit numai prin acordul scris al ambelor părți contractante.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5.1. Locatarul are următoarele drepturi și obligații :

- a) să constituie garanția pentru neplata chiriei echivalentă cu chiria datorată pe o perioadă de 2 (două) luni, la data semnării contractului. Câștigătorul licitației, va putea opta pentru returnarea garanției de participare sau transformare a acesteia în garanție pentru neplata chiriei, caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate;
- b) să preia spațiul, în starea tehnică în care acesta se găsește, de la locator, după semnarea contractului de închiriere, în maximum 5 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei;
- c) să înceapă activitatea în termen de maxim 5 zile calendaristice de la data semnării procesului verbal de predare-primire a spațiilor;
- d) să obțină toate avizele și autorizația de funcționare necesare desfășurării obiectului de activitate, conform actelor normative în vigoare;
- e) să solicite extinderea spațiului necesar pentru desfășurarea activității, în limita a 20% din spațiul actual, menținându-se tariful de la momentul câștigării licitației. Modificările survenite se vor realiza prin acordul scris al ambelor părți contractante prin întocmirea de act adițional;
- f) să suporte și să execute pe cheltuiala sa lucrările de investiții aferente desfășurării obiectului de activitate, cu acordul Locatorului;
- g) să folosească spațiul cu bună credință, ca un bun proprietar, conform destinației lui și profilului de activitate existente la data încheierii contractului;
- h) să achite locatorului, chiria și utilitățile în cuantumurile, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract;

- i) să reîntregească garanția în situația în care administratorul procedează la reținerea acesteia pentru neplata chiriei și pentru orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale;
- j) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii spațiilor închiriate în starea în care le-a primit în momentul încheierii contractului și pentru folosința în scopul pentru care au fost închiriate;
- k) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea spațiului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- l) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;
- m) să nu schimbe destinația spațiului, fără acordul prealabil al locatorului;
- n) să-și coreleze programul de funcționare cu cel al locatorului;
- o) să organizeze minim un eveniment specific - lansări de carte și/sau întâlniri cu autorii – pe lună;
- p) să furnizeze exemplarele de carte sau alte documente solicitate de bibliotecă odată cu cele destinate vânzării în librărie;
- q) să folosească logoul bibliotecii alături de logoul propriu pe consumabilele și vesela;
- r) să nu aducă modificări de construcție la spațiul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență, etc.), să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil al administratorului;
- s) să permită accesul locatorului în spațiul închiriat pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc.;
- t) să permită accesul locatorului în spațiul închiriat pentru a se controla modul în care este folosit și întreținut spațiul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului;
- u) să negocieze un procent de reducere pentru angajații bibliotecii, Reducerea se va acorda în baza unor legitimații/carduri, emise de locatar.
- v) în conformitate cu prevederile art. 9 din Legea 307/2006 :
 - să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor ;
 - să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea incendiilor;
 - să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară;
 - să aducă la cunoștința administratorului orice defecțiune tehnică ori altă situație care să constituie pericol de incendiu;
- w) să răspundă de toate pagubele pricinuite spațiului de: incendiu, inundație, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forță majoră;
- x) să răspundă de curățenia, paza și protecția spațiului închiriat;
- y) să restituie spațiul, pe bază de proces – verbal, la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- z) locatarul declară că este de acord ca, la momentul încetării contractului și predării spațiului către locator, toate îmbunătățirile și amenajările efectuate la spațiu ce nu au

fost ridicate de către acesta în condițiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a locatarului, fără nici o pretenție din partea sa.

Art. 5.2 Locatorul are următoarele drepturi și obligații :

- a) după semnarea contractului, în maxim 5 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să predea locatarului, spațiul în starea tehnică în care acesta se găsește;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția pentru neplata chiriei și garanția de neplata utilităților, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanțiile la încetarea contractului;
- d) să confere, locatarului dreptul de folosință asupra spațiului, conform destinației lui și să suporte cheltuielile reparațiilor care conform legii revin proprietarului, necesare menținerii spațiului în bune condiții;
- e) să asigure locatarul împotriva oricăror evicțiuni ce s-ar putea produce din partea terților, privind proprietatea spațiului;
- f) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința spațiului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității spațiului și destinația pentru care este folosit ;
- g) să solicite chiriașului efectuarea lucrărilor de reparații;
- h) să asigure folosința netulburată a spațiului pe tot timpul închirierii;
- i) să execute garanția în situația în care locatarul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.

Art. 5.3. La obligațiile prevăzute la Art. 5.1 și Art.5.2 se adaugă orice alte obligații prevăzute de lege cu aplicabilitate în domeniul spațiilor cu altă destinație.

VI. CHIRIA. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 6.1 Chiria:

- a) Pentru folosința spațiului, locatarul datorează lunar, locatarului – chirie și utilitățile aferente,
- b) Chiria s-a stabilit în baza Hotărârii de adjudecare nr. _____, a Comisiei de licitație, numită prin Dispoziția Consiliului Județean Bihor nr. /, Decizia Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai” nr. /, Adresa Administrației Județene a Finanțelor Bihor nr. /;
- c) Chiria, la data încheierii prezentului contract este de _____eur/lună + TVA la cursul BNR valabil la data emiterii facturii;
- d) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform indicelui prețului de consum aferent anului anterior stabilit de Institutul Național de Statistică;
- e) Chiria se facturează la începutul lunii, pentru care urmează să se efectueze plata;
- aa) Chiria se achită până în ultima zi a lunii curente, dată la care factura devine scadentă. Data plății este considerată ziua în care contul proprietarului este efectiv creditat cu suma datorată;
- bb) Utilitățile se facturează până în 10 a lunii următoare (în funcție de consumurile înregistrate), urmând a fi achitate în termen de 10 zile de la transmiterea facturii;

- cc) Lunar se va putea percepe un comision de 20 % din valoarea încasărilor totale lunare. În acest sens, se va prezenta un raport centralizat cu totalul vânzărilor din luna precedentă, până la data de 03 a lunii, cu excepția situațiilor în care 3 a lunii cade într-o zi nelucrătoare. În aceste condiții, termenul limită este prima zi lucrătoare după data de 3 a lunii.
- dd) Comisionul se va percepe doar în cazul în care suma rezultată din calculul prezentat mai sus, este mai mare decât chiria lunară.
- ee) Netransmiterea în termen a raportului de vânzări presupune facturarea chirie conform lit c) din prezentul articol, precum și aplicarea unor penalități în cuantum de 0,15% pentru fiecare zi de întârziere, din factura lunii curente.
- ff) În situația în care se vor înregistra 3 abateri consecutive, Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai” își rezervă dreptul de a înceta contractul cu locatarul;
- gg) În prima lună de valabilitate a contractului se va percepe chiria pe mp conform lit c) al prezentului articol, urmând ca din luna a doua să se țină cont de prevederile literei h) din prezentul articol.
- hh) Astfel, chiria facturată lunar va putea avea următorul calcul:
 - ii) - pretul pe mp conform lit c) al prezentului articol; sau
 - jj) - 20% din valoarea încasărilor totale lunare
- kk) Calculul va fi stabilit în funcție de valoarea cea mai mare.
- ll) În caz de neplată a chiriei și utilităților aferente la termenele scadente, se vor percepe penalități de întârziere în cuantum de 0,25%, pe fiecare zi de întârziere, începând cu ziua următoare scadenței, până la data stingerii sumei datorate;
- f) În caz de neprimire a facturii, locatarul îl va sesiza de urgență pe locator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe locatar de la plata chiriei;
- g) Locatarul datorează locatorului chirie până la data de întâi a lunii următoare celei în care se predă spațiul pe bază de Proces Verbal;
- h) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul suprafeței închiriate, atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către locator.

Art. 6.2 – Plata chiriei:

- a) Plata chiriei se efectuează în lei prin virament bancar în contul Bibliotecii Județene „Gheorghe Șincai” nr. _____, deschis la _____, sau în numerar la casieria bibliotecii;

VII. LUCRĂRI

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

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

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

Art. 7.4 Lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai cu acordul proprietarului, vor fi executate numai după prealabila obținere a acordului comunicat în scris, respectiv, numai în condițiile prevăzute de acesta.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

Art. 8.2 (1) Majorările de întârziere se datorează pentru:

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

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

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

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

Art. 8.3 (1) Daunele – interese reprezintă:

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

Constituie paguba efectivă:

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

Constituie câștig nerealizat:

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

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

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

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

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

Art. 8.6 Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

- a) lipsa capacității de plată;

- b) greva;
- c) lichidare judiciară

IX. MODIFICAREA, SUSPENDAREA SI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

- a subînchiriat spațiul;
- a cedat folosința spațiului unor terți;
- a folosit spațiul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al locatorului;
- nu a folosit, în fapt, spațiul, timp de 3 luni consecutiv;
- a schimbat destinația ori profilul de activitate al spațiului, fără acordul scris al locatorului;
- nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;
- a întârziat cu 3 luni efectuarea lucrărilor prevăzute la art.7.1. fără justă întemeiere;
- se găsește în reorganizare judiciară;
- neconstituirea garanției prevăzută la art. 5.1, lit. a);
- neefectuarea lucrărilor prevăzute de art. 7.1 din contract;
- locatarul nu permite accesul locatorului în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc., sau pentru a controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina locatorului.

Art. 9.8 Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către locatar, cu prealabila notificare a locatorului, făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care se

dorește încetarea contractului, în situația în care locatarul renunță la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea locatarului, locatarul este obligat la plata în favoarea locatarului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinței spațiului pentru o perioadă de 90 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

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

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

Art. 9.11 În cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare de către locatar a obligațiilor sale contractuale, altele decât cele menționate la art. 9.6, devine aplicabil același pact comisoriu expres, prevăzut la art. 9.6, contractul încetând de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

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

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

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

Art. 9.15 Dacă contractul încetează din culpa locatarului, Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai” își rezervă dreptul de a solicita din partea acestora daune-interese.

X. DIFERENDE, LITIGII

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

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

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

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

XI. PREDAREA – PRIMIREA SPAȚIULUI

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

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

Art. 11.3 Locatarul va putea proceda la încheierea procesului verbal de predare – primire în lipsa locatarului, în situația în care acesta nu se prezintă la data și ora stabilită pentru derularea procedurii de predare – primire, locatarul pierzând dreptul de a ridica eventuale

obiecții cu privire la cele consemnate în procesul verbal ori starea spațiului de la momentul predării.

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

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

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

XII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 12.1 Prezentul contract constituie titlu executoriu.

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

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

LOCATOR
BIBLIOTECA JUDEȚEANĂ „GHEORGHE ȘINCAI”

LOCATAR
SC.....

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

PROCES - VERBAL

de predare – primire a spațiilor din imobilul situat în Oradea, str. Armatei Române, nr. 1A,
corp C, jud. Bihor, înscris în înscris în CF nr. 213119 Oradea, nr. cadastral 213119-C2
proprietatea publică a Județului Bihor

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

BIBLIOTECA JUDEȚEANĂ „GHEORGHE ȘINCAI” cu sediul în Oradea, str. Armatei Române, nr. 1A, corp C, jud.Bihor, tel. 0259/431257; 0359/800368, e-mail bibliobihor@yahoo.com, având cod unic de înregistrare 4687188 și cont _____, deschis la _____, reprezentată legal prin **MANAGER ANCUȚA FLORINA ȘCHIOP** în calitate de **LOCATOR / ADMINISTRATOR**

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

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

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

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

4. La data predării – primirii s-au înregistrat:

INDEX CONTOR ENERGIE ELECTRICĂ.....

INDEX CONTOR APĂ RECE.....

5. Prezentul proces – verbal s-a întocmit azi _____ în 2 (două)

exemplare, originale, câte 1 (unu) exemplar pentru fiecare parte.

LOCATOR

LOCATAR

Anexa nr.2

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

FIȘA

SUPRAFETEI SPAȚIULUI CU ALTĂ DESTINAȚIE ÎNCHIRIAT ÎN :
Oradea, str. Armatei Române, nr. 1A, corp C

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

Adresa	Suprafața supusă licitației
Oradea, Str. Armatei Române nr. 1A, Corp C	Librărie și cafenea literară – 160,45 mp – Spațiu cu destinație librărie și cafenea literară în vederea desfășurării activității de comerț și alimentație publică. Localizare: Incintă hol zona publică - Schiță anexă; Din care: Depozitare – 29,85 mp Localizare: Incintă hol - Schiță anexă;

LOCATOR

LOCATAR

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

FIȘA DE CALCUL

a chiriei pentru spațiile cu destinație **Librărie și cafenea literară + depozitare în vederea desfășurării activității de comerț și alimentație publică.**

Localizare: **Incintă hol zona publică în Oradea, str. Armatei Române, nr. 1A, corp C**

Locatar: _____

Nr. crt.	Denumire indicator	Suprafața/ mp	Tarif lei/mp	Valoarea totală lei/lună
1.	PROFIL DE ACTIVITATE 1.Spațiile Licitate – Cod CAEN 5611 – Restaurante – Cod CAEN 4761 – Comerț cu amănuntul al cărților, 4762,4764. – Cod CAEN 4769 – Comerț cu amănuntul de bunuri culturale și recreative	160,45 mp
2.	Tarife calculate pentru utilități (dacă este cazul)			
TOTAL I (rd.1+rd.2)				-lei/lună

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

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

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

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

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

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

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

- neplata la scadență a contravalorii trimestriale a chiriei, respectiv a utilităților;
- neplata majorărilor de întârziere calculate pentru neplata în termen a sumelor datorate în baza prezentului contract;
- chiriașul nu respect obligațiile prevăzute în prezentul contract.
- Restituirea garanțiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităților, se face în următoarele situații:
- contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute de art. 9.4, lit a) și b) din contract;
- contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute de art. 9.7, art.9.8, art.9.9 din contract.

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

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

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

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

LOCATOR

LOCATAR

Cap XIV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

Formular nr. 1 Model

OFERTANTUL
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

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

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

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

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

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

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

Ofertant,

.....

(semnatura autorizata)

Formular nr. 2 Model

OFERTANTUL

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

Înregistrat la sediul autorității contractante
nr. /

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de participare apărut îndin

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

noi vă transmitem alăturat

(denumirea/numele ofertantului)

următoarele:

1. Documentul

(tipul, seria/numărul, emitentul)

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

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

a) propunerea tehnică;

b) documentele care însoțesc oferta.

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

Data completării

Cu stimă,

Ofertant,

.....

(semnătura autorizată)

**Formular nr. 3 Model
OFERTANTUL**

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

Înregistrat la sediul autorității contractante
nr. /

OFERTĂ FINANCIARĂ

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului _____ (denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire NR. _____ din _____ 2024, să închiriem (denumirea imobil):
- Obiect, închirierea unui spațiu destinat funcționării unui librării cu cafenea literară având ca obiect de activitate comerț și alimentația publică, din imobilul situat în Oradea, aflat în domeniul public al județului Bihor și în administrarea Biblioteca Județeană „Gheorghe Șincai”, înscris în CF nr. 205929 Oradea, nr. cadastral 205929- C2, identificat în Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. ___ din _____, precum și a prevederilor legale și prescripțiilor tehnice în vigoare, în perioada convenită și în conformitate cu obligațiile asumate printr-un contract, după cum urmează:

Nr. crt.	Denumire serviciu/documentatie	Tarif unitar eur fără TVA/ mp/lună	Tarif unitar eur cu TVA/ mp/lună
	Librărie și cafenea literară – 160,45 mp – Spațiu cu destinație Librărie și cafenea literară în vederea desfășurării activității de comerț și alimentație publică (din care spațiu de depozitare – 29,85 mp) Localizare: Incintă zona publică;		

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

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

Data:

Ofertant,
(semnătura autorizată)

Nume, semnătură și ștampila

Formular nr. 4 Model

OFERTANTUL
(denumirea/numele)

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului

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

Data

Ofertant,
(semnătura autorizată)
Nume, semnătură și ștampila

Formular nr. 5 Model

OFERTANTUL
(denumirea/numele)

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

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

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

Data

Ofertant,
(semnătura autorizată)
Nume, semnătură și ștampila

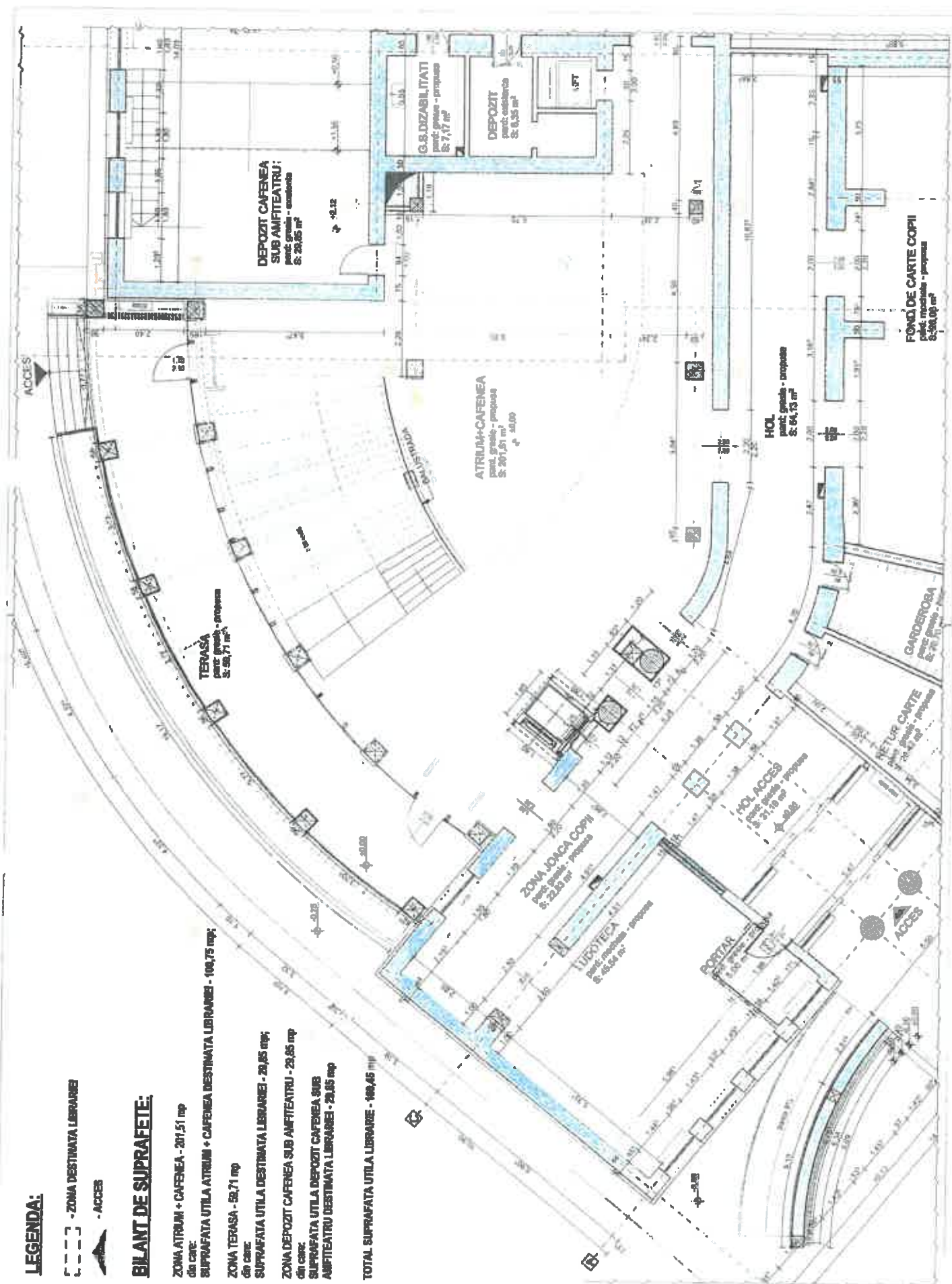
LEGENDA:

- ZONA DESTINATA LIBRARIEI

- ACCES

BILANT DE SUPRAFETE:

ZONA ATRIUM + CAFENEA - 201,51 mp
din care:
SUPRAFATA UTILA ATRIUM + CAFENEA DESTINATA LIBRARIEI - 100,75 mp;
ZONA TERASA - 52,71 mp
din care:
SUPRAFATA UTILA DESTINATA LIBRARIEI - 29,85 mp;
ZONA DEPOZIT CAFENEA SUB ANFITEATRU - 29,85 mp
din care:
SUPRAFATA UTILA DEPOZIT CAFENEA SUB
ANFITEATRU DESTINATA LIBRARIEI - 29,85 mp
TOTAL SUPRAFATA UTILA LIBRARIE - 100,75 mp



REFERAT DE APROBARE

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de "Librărie cu Cafenea Literară", situat în incinta Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai" Bihor, proprietatea Județului Bihor

Secțiunea 1 - Motivul adoptării actului administrativ:

- Intenția Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai" Bihor, de închiriere prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de "Librărie cu Cafenea Literară", situat în incinta Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai" Bihor, din Oradea, str. Armatei Române nr. 1/A, proprietatea Județului Bihor;

1. Descrierea situației actuale:

- Imobilul situat în Oradea, str. Armatei Române nr. 1/A, înscris în CF nr. 213119, nr. cadastral 213119-C2, este proprietatea Județului Bihor și în administrarea Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai" Bihor;
- Județul Bihor, derulează un proiect de investiții "Modernizarea rețelei de biblioteci a județului Bihor pentru a deveni hub-uri de dezvoltare a competențelor digitale", la sediul Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai", prin P.N.R.R.;
- La parterul imobilului Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai", în Atrium, proiectul prevede un spațiu dedicat unei cafenele literare, zonă care va găzdui activități integrate, atât serviciile cafenelei cât și vânzări, lansări și expoziții de carte, evenimente culturale, întâlniri cu autorii cunoscuți din țară și din străinătate;
- Prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 291 din 21.11.2024, s-a exprimat un acord de principiu cu privire la scoaterea la licitație publică a unui spațiu din cadrul Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai";
- Prin adresa cu nr. 572 din 16.06.2025 înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 18944 din 16.06.2025, Biblioteca Județeană "Gheorghe Șincai" Bihor ne depune documentația de atribuire întocmită pentru închirierea unui spațiu cu destinația de "Librărie cu Cafenea Literară", situat în incinta Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai" Bihor, din Oradea, str. Armatei Române nr. 1/A, proprietatea Județului Bihor;
- Având în vedere necesitățile Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai", raportat la durata procedurilor de licitație, pentru a se asigura cu celeritate utilizarea eficientă a spațiilor proprietatea Județului Bihor, este necesară introducerea pe ordinea de zi a ședinței ordinare a Consiliului Județean Bihor din data de 30.06.2025 a proiectul de hotărâre nr. 19236/114 din 20.06.2025.

1.1. Cerințe care reclamă necesitatea actului administrativ:

- Respectarea prevederilor art. 333, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 13 din 28.01.2020, privind aprobarea regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea imobilelor (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a Județului Bihor;

1.2. Cerințe care reclamă oportunitatea actului administrativ:

- Respectarea prevederilor art. 300, alin. (1) lit. c) și d) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

2. Schimbări preconizate:

- Se vor organiza licitații publice, pentru închiriere a unui spațiu cu destinația de "Librărie cu Cafenea Literară", situat în incinta Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai" Bihor, din Oradea, str. Armatei Române nr. 1/A, proprietatea Județului Bihor;
- În caz de finalizare a licitației, se va încheia contract de închiriere pe perioadă limitată de timp;

Secțiunea a 2-a - Impactul socio-economic: - Nu este cazul;

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

- Proiectul va avea un impact pozitiv asupra bugetului județului, în sensul că Biblioteca Județeană "Gheorghe Șincai" Bihor va vira contravaloarea chiriei (100%) către Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor;

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

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

- Biblioteca Județeană "Gheorghe Șincai" Bihor, va organiza licitații publice, pentru închirierea spațiului descris în Anexa nr.1 la proiectului de hotărâre, iar în caz de adjudecare a licitației, se va încheia contract de închiriere pe perioadă limitată de timp;

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

**INIȚIATOR,
PREȘEDINTE,
Mircea Mălan**



RAPORT DE SPECIALITATE

Titlul proiectului de hotărâre	Proiect de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de "Librărie cu Cafenea Literară", situat în incinta Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai" Bihor, proprietatea Județului Bihor
Compartiment de resort:	Compartimentul Patrimoniu
Secțiunea 1 - Documentare și analiză:	
Având în vedere: <ul style="list-style-type: none">- Proiectul de hotărâre înregistrat sub nr. 19236/114 din 20.06.2025, inițiat de Președintele Consiliului Județean Bihor;- Referatul de aprobare cu nr. 19237/20.06.2025, întocmit la proiectul de hotărâre înregistrat sub nr. 19236/114 din 20.06.2025.	
Ținând cont de: <ul style="list-style-type: none">➤ Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 9 din 28.01.2010, privind transmiterea corpului C din imobilul situat în Oradea, str. Armatei Românr nr.1/A în administrarea Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai" Bihor;➤ Contractul de administrare cu nr. 2969 din 16.03.2010, încheiat între Consiliul Județean Bihor și Biblioteca Județeană "Gheorghe Șincai" Bihor;➤ Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 13 din 28.01.2020, privind aprobarea Regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea imobilelor (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a Județului Bihor;➤ Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 291 din 21.11.2024, privind exprimarea unui acord de principiu cu privire la scoaterea la licitație publică a unui spațiu din cadrul Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai";	
Secțiunea a 2-a - Fundamentare tehnică, respectiv cerințele de natuă tehnică, economică, juridică, posibilități de realizare în condiții de utilitate, legalitate, regularitate, eficiență, eficacitate și economicitate:	
<ul style="list-style-type: none">- Imobilul situat în Oradea, str. Armatei Române nr. 1/A, înscris în CF nr. 213119, nr. cadastral 213119-C2, este proprietatea Județului Bihor și în administrarea Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai" Bihor;- Județul Bihor, derulează un proiect de investiții "Modernizarea rețelei de biblioteci a județului Bihor pentru a deveni hub-uri de dezvoltare a competențelor digitale", la sediul Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai", prin P.N.R.R.;- La parterul imobilului Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai", în Atrium, proiectul prevede un spațiu dedicat unei cafenele literare, zonă care va găzdui activități integrate, atât serviciile cafenelei cât și vânzări, lansări și expoziții de carte, evenimente culturale, întâlniri cu autorii cunoscuți din țară și din străinătate;- Prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 291 din 21.11.2024, s-a exprimat un acord de principiu cu privire la scoaterea la licitație publică a unui spațiu din cadrul Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai";- Prin adresa cu nr. 572 din 16.06.2025 înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 18944 din 16.06.2025, Biblioteca Județeană "Gheorghe Șincai" Bihor ne depune documentația de atribuire întocmită pentru închirierea unui spațiu cu destinația de "Librărie cu Cafenea Literară", situat în incinta Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai" Bihor, din Oradea, str. Armatei Române nr. 1/A, proprietatea Județului Bihor;- Având în vedere necesitățile Bibliotecii Județene "Gheorghe Șincai", raportat la durata procedurilor de licitație, pentru a se asigura cu celeritate utilizarea eficientă a spațiilor proprietatea Județului Bihor, este necesară introducerea pe ordinea de zi a ședinței ordinare a	

Consiliului Județean Bihor din data de 30.06.2025 a proiectul de hotărâre nr. 19236/114 din 20.06.2025.

Legalitatea actului administrativ propus adoptării Consiliului Județean Bihor rezultă din respectarea următoarelor prevederi legale:

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ: art. 108, art. 173 alin. (1) lit. (c), alin. (4) lit. (a), art. 285, art. 287, art. 297 și art. 300 alin. (1) lit.c), art.332 – art.348;
- Legea nr.287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare: art. 1777- art.1823;

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

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



- Biblioteca Județeană "Gheorghe Șincai" Bihor, va organiza licitații publice, pentru închirierea spațiului descris în Anexa nr.1 la proiectului de hotărâre, iar în caz de adjudecare a licitației, se va încheia contract de închiriere pe perioadă limitată de timp;
- Biblioteca Județeană "Gheorghe Șincai" Bihor va vira contravaloarea chiriei (100%) către Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor;

Secțiunea a 4-a - Concluzii/propuneri:

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

Astfel adoptarea proiectului de hotărâre este:

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

Avizat/Verificat/Elaborat	Prenume și nume	Data	Semnătura
Verificat: p. Director executiv	Mihai Palcu	20.06.2025	"Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului" 
Avizat de legalitate: Consilier juridic	Alina Nemeș	20.06.2025	"Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului" 
Elaborat: Consilier	Aurelian Cismaș	20.06.2025	"Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, corectitudinea și legalitatea întocmirii acestui înscris oficial" 