ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

HOTĂRÂREA nr. 104
din 30 iunie 2025
privind aprobarea închirierii prin licitaţie publică a unui spaţiu cu destinaţia de "Librărie cu Cafenea Literară", situat în incinta Bibliotecii Judeţene "Gheorghe Şincai" Bihor, proprietatea Judeţului Bihor

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 114 din 20.06.2025 privind aprobarea închirierii prin licitaţie publică a unui spaţiu cu destinaţia de "Librărie cu Cafenea Literară", situat în incinta Bibliotecii Judeţene "Gheorghe Şincai" Bihor, proprietatea Judeţului Bihor, propus de Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor, dl. Mălan Mircea, care este însoţit de Referatul de aprobare cu nr. 19237/20.06.2025 şi de Raportul de specialitate cu nr. 19238/20.06.2025, întocmit de Direcţia Tehnică – Compartimentul patrimoniu din cadrul Consiliului Judeţean Bihor;

Ţinând seama de Raportul de avizare nr. 19752 din 30.06.2025 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al judeţului; Raportul de avizare nr.19783 din 30.06.2025 al Comisiei juridice, dezvoltare regională şi cooperare transfrontalieră, Raportul de avizare nr. 19822 din 30.06.2025 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. 9 din 28.01.2010, privind transmiterea corpului C din imobilul situat în Oradea, str. Armatei Române nr.1/A în administrarea Bibliotecii Judeţene "Gheorghe Şincai" Bihor;
- Contractul de administrare cu nr. 2969 din 16.03.2010, încheiat între Consiliul Judeţean Bihor şi Biblioteca Judeţeană "Gheorghe Şincai" Bihor;
- Proiectul de investiţii "Modernizarea reţelei de biblioteci a judeţului Bihor pentru a deveni hub-uri de dezvoltare a competenţelor digitale", la sediul Bibliotecii Judeţene "Gheorghe Şincai", prin P.N.R.R.;
- 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;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 291 din 21.11.2024, privind exprimarea unui acord de principiu cu privire la scoaterea la licitaţie publică a unui spaţiu din cadrul Bibliotecii Judeţene "Gheorghe Şincai";
- Adresa nr. 572 din 16.06.2025 înregistrată la Consiliul Judeţean Bihor sub nr. 18944 din 16.06.2025 prin care Biblioteca Judeţeană "Gheorghe Şincai" Bihor depune documentaţia de atribuire întocmită pentru închirierea unui spaţiu cu destinaţia de "Librărie cu Cafenea Literară", situat în incinta Bibliotecii Judeţene "Gheorghe Şincai" Bihor, din Oradea, str. Armatei Române nr. 1/A, proprietatea Judeţului Bihor;

  În conformitate cu prevederile:
  - art. 108, art. 173 alin (1) lit. c), alin. (4) lit. a), art. 285, art. 287, art. 297 şi art. 300 alin. (1) lit.c), 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 şi completările ulterioare,

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

CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR,
HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă închirierea prin licitaţie publică de către Biblioteca Judeţeană "Gheorghe Şincai" Bihor, a unui spaţiu cu destinaţia 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 Judeţului Bihor, conform **Anexei nr. 1** parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă documentaţia de atribuire pentru închirierea spaţiului cu destinaţia de "Librărie cu Cafenea Literară", situat în incinta Bibliotecii Judeţene "Gheorghe Şincai" 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 Librărie cu Cafenea Literară", situat în incinta Bibliotecii Judeţene "Gheorghe Şincai" Bihor, proprietatea Judeţului Bihor.

Art.4. Cu punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri se încredinţează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor prin Direcţia Tehnică – Compartimentul Patrimoniu, Biblioteca Judeţeană "Gheorghe Şincai" Bihor, 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, Direcţiei Economice - Compartimentului Financiar Contabil, Biblioteca Judeţeană "Gheorghe Şincai" Bihor şi se aduce la cunoştinţă publică prin afişare pe pagina de internet "www.cjbihor.ro".

PREŞEDINTE
Mircea Mălan

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,
Mărioara Carmen Soltănel

Nr. 104 din 30.06.2025
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 35 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
JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

Președinte
Mircea Mălan

Vizat,
Secretar general al județului
Mărioara Carmen Soltănel

Anexa nr. 1

la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 104 din 30.06.2025

Datele de identificare ale bunui care face obiectul închirierii	Valoarea de inventar	Destinația bunului	Durata de închiriere	Prețul minim de închiriere	Regimul chiriei
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: - Librarie + Cafenea: 100,75 mp; - Depozit Cafenea: 29,85 mp; - Terasă: 29,85 mp;	460.101,17 lei	"Librărie cu Cafenea Literară"	5 ani, cu posibilitate de prelungire prin act adițional pe maximum 2 ani	5 euro/mp/lună fără TVA, Respectiv 802,25 euro/lună, fără TVA (5,0 euro x 160,45 mp)	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.

BIBLIOTECA JUDEȚEANĂ
Bihor

Anexa nr. 2 la
H.C.J.Bihor nr. 109 din 30.06.2025

NR. 572 din 16.06.2025

Președinte
Mircea Mălan

Vizat
Secretar General al Județului
Mărioara Carmen SOLTANEL

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) Garanţia pentru participare stabilită conform caietului de sarcini - poate fi constituită prin ordin de plată în contul Bibliotecii Judeţeană „Gheorghe Şincai", respectiv contul nr. _____ deschis la _____, titular de cont Biblioteca Judeţeană „Gheorghe Şincai", cod fiscal 4687188 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) Biblioteca Judeţeană „Gheorghe Şincai" 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) la semnarea contractului de închiriere nu achită garanţia de neplată a chiriei ce reprezintă contravaloarea a 2 chirii lunare.
d) Garanţia de neplată a chiriei va fi executată de către Biblioteca Judeţeană „Gheorghe Şincai" în situaţia în care ofertantul nu îşi îndeplineşte în totalitate, corespunzător şi la termen toate obligaţiile contractuale.

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

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

(8) Taxa de participare la licitaţie este în sumă de 100 (o sută) lei şi nu se restituie ofertanţilor.

(9) Taxa de participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul _____ deschis la _____, titular de cont Biblioteca Judeţeană „Gheorghe Şincai", cod fiscal 4687188 sau prin depunere numerar la caseria unităţii.

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

a) Îndeplineşte condiţiile 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 şi/sau intâlniri cu autori,
   - Operează minim o cafenea în prezent,
   - Să aibă capacitatea de a dota spaţiul destinat cafenelei cu aparatura specifică,
   - Să poată asigura organizarea lunară, în parteneriat cu Biblioteca Judeţeană „Gheorghe Şincai", a unei lansări de carte aparţinând unui autor de importanţă naţională,
   - Să poată organiza anual, în partenriat cu Biblioteca Judeţeană „Gheorghe Şincai" o lansare de carte/ o conferinţă la care să participe un scriitor străin ale cărui cărţi 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 comerciala a acesteia nu este administrată de către un judecător sindic si 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 sa 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 -Agentia Natională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei raza teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;
- în cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării.
- dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu (dacă este cazul);
- dovada privind cash-flow-ul (conform model anexat)
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte asemenea fapte,
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- documentele justificative privind constituirea taxei și/sau garanției de participare;
- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, 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 împutenicită 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;

- 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, actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu menţiunea „conform cu originalul" şi semnătură reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

Notă:

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

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

- oferta financiară în lei/mp/lună, pentru închirierea spaţiilor, situate în Oradea, Str. Armatei Române nr. 1A, Corp C - Incintă zonă publică;
- oferta tehnică pentru închirierea spaţiilor, situate în Oradea, Str. Armatei Române nr. 1A, Corp C- Incintă zonă publică, 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: Oradea, Str. Armatei Române nr. 1A, Corp C şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

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

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

(9) Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Biblioteca Judeţeană „Gheorghe Şincai" 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, Biblioteca Judeţeană „Gheorghe Şincai" este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.***

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

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

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

Art. 13 În urma deschiderii plicurilor interioare şi analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmeste un proces-verbal în care menţionează preţurile, documentele doveditoare pentru cash-flow (conform 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)- 40% - fluxul net de numerar – Formular nr.6;
c) protecţia mediului înconjurător – 10% - declaraţie privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului - Formular nr. 4;
d) condiţii specifice impuse de natura bunului – 10% - angajament privind îndeplinirea condiţiilor specifice – Formular nr.5.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Biblioteca Judeţeană „Gheorghe Şincai" 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 Biblioteca Judeţeană „Gheorghe Şincai" ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea Biblioteca Judeţeană „Gheorghe Şincai" în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Biblioteca Judeţeană „Gheorghe Şincai" nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.

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

(7) În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: cel mai mare nivel al chiriei, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul: capacitatea economico-financiară a ofertanţilor (cash-flow). Continuandu-se cu următoarele criterii: protecţia mediului înconjurător, si mai apoi condiţii specifice impuse de natura bunului.
(8) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
Art. 15 Biblioteca Judeţeană „Gheorghe Şincai" 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 20 de zile de la data constituirii garanţiei pentru neplata chiriei.
(5) Garanţia pentru neplata chiriei se constituie la data semnării contractului de închiriere şi va fi **în echivalentul a 2 chirii lunare.**
(6) Contractul se va încheia în termen de 20 de zile de la data realizării comunicării ofertanţilor.

CAP. VI – NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

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

CAP. VII - ANULAREA 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 contesatatorul 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 menţină spaţiul 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.
g) la aceste drepturi şi obligaţii se adaugă toate drepturile şi obligaţiile specificate la art 5.2. din Contractul de închiriere, parte integrată din această documentaţie, ce nu au fost menţionate în prezentul articol.

(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 spaţiului 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 spaţiului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
f) să restituie spaţiul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;
g) să suporte toate cheltuielile legate de autorizarea şi funcţionarea activităţii;
h) să răspundă de curăţenia, paza şi protecţia spaţiului închiriat;
i) să încheie contractul de închiriere în termenul de 5 de zile calendaristice, conform art.16 alin. (6) şi să preia spaţiul închiriat în termenul prevăzut în contract.
j) la aceste drepturi şi obligaţii se adaugă toate drepturile şi obligaţiile specificate la art 5.1. din Contractul de închiriere, parte integrată din această documentaţie, ce nu au fost menţionate în prezentul articol.

(3) Neplata chiriei, precum şi orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul Bibliotecii Judeţene „Gheorghe Şincai", la reţinerea contravalorii acesteia din garanţie, titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanţia.

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

Art. 23 (1) Taxa de participare la licitaţie - 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 licitaţie. este valabilă pentru o singură licitaţie şi nu se restituie.
(2) Taxa pentru eliberarea documentaţiei de atribuire este în valoare de 50 lei. Se va percepe în momentul solicitării acesteia in format fizic.

Art. 24 Garanţia de participare la licitaţie:
Garanţia de participare la licitaţie reprezintă contravaloarea a 2 chirii lunare din preţul iniţial de închiriere a spaţiilor, de la care se porneşte licitaţia, respectiv de **1903 €** care se vor achita in lei la cursul BNR din ziua plăţii.

CAP. XI - CAIET DE SARCINI PENTRU ÎNCHIRIERE SPAŢIILOR CU DESTINAŢIE LIBRĂRIE ŞI CAFENEA LITERARĂ + DEPOZITARE ÎN VEDEREA DESFĂŞURĂRII ACTIVITĂŢILOR DE COMERŢ ŞI ALIMENTAŢIE PUBLICĂ

Art. 25 Informaţii generale privind obiectul închirierii

Descrierea şi identificarea spaţiilor:
Spaţiile licitat pentru închiriere se află în cadrul Bibliotecii Judeţene „Gheorghe Şincai", Oradea, Str. Armatei Române nr. 1A, Corp C, instituţie publică subordonată Consiliului Judeţean Bihor, Incintă zona publică.

Suprafaţa spaţiilor - conform schiţei anexată:

Adresa	Suprafaţa supusă licitaţiei
Oradea, Str. Armatei Române nr. 1A, Corp C	**Librărie şi cafenea literară + depozitare** **- 160.45 mp** – Spaţiu cu destinaţie librărie respectiv cafenea literară în vederea desfăşurării activităţii de comerţ şi alimentaţie publică. Localizare: Incintă hol zona publică - Schiţă anexă; Din care: **Depozitare – 29,85 mp** Localizare: Incintă hol - Schiţă anexă;

Art. 26 Condiţii generale ale închirierii
(1) Destinaţia spaţiilor care fac obiectul închirierii :
Spaţiile licitate pentru închiriere sunt destinate înfiinţării librăriei cu cafenea literară şi depozitare, în vederea desfăşurării activităţilor de comerţ şi alimentaţie publică.
(2) Condiţii de exploatare a spaţiilor :
Locatarul (chiriaşul) trebuie să întreţină spaţiile date spre folosinţă, restituirea acestora la sfârşitul închirierii făcându-se în starea în care au fost preluate, stare consemnată în procesul-verbal de predare-primire. Nicio lucrare de construcţie, nu va putea fi efectuată fără acordul prealabil al Bibliotecii Judeţene „Gheorghe Şincai" (nu se va schimba destinaţia pentru care au fost închiriate spaţiile).
(3) Obligaţiile locatarului:

a. Obligaţia de a prelua spaţiile închiriate;
b. Obligaţia de a obţine avizele, autorizaţia de funcţionare necesară desfăşurării obiectului de activitate, conform actelor normative în vigoare;

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

(4) Interdicţia subînchirierii spaţiilor închiriate:

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

Art. 27 Condiţii de valabilitate a ofertelor

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

Art. 28 Încetarea contractului de închiriere

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

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

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

(4) Contractul încetează prin denunţarea unilaterală a acestuia, de către chiriaş, cu prealabila notificare a administratorului, făcută cu cel puţin 30 de zile înainte de data la care se doreşte încetarea contractului, în situaţia în care chiriaşul renunţă la contract. În cazul nerespectării

termenului prevăzut pentru notificarea administratorului, chiriaşul este obligat la plata în favoarea administratorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinţei spaţiilor pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.
(5) Contractul încetează prin denunţarea unilaterală a acestuia, de către administrator, cu prealabila notificare a chiriaşului, făcută cu o lună înainte de data la care se doreşte încetarea contractului, în situaţia în care interesele publice sau cerinţele urbanistice impun eliberarea spaţiilor.
(6) Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în situaţia în care administratorul (locatorul) urmează să desfăşoare activităţi de conservare, restaurare şi repunere în valoare a imobilului în care este situat spaţiul închiriat.
(7) Contractul de închiriere, poate fi suspendat, de către locator, printr-o notificare scrisă, dacă locatarul nu respectă normele de protecţie a mediului şi normele P.S.I., sau de securitate bibliotecuară, în baza unor documente emise de autorităţile competente.

Art. 28 Durata închirierii
Contractul se încheie pe o perioadă de 5 (cinci) ani, şi intră în vigoare începând cu data semnării contractului _____. valabil până la data de_____. Contractul va putea fi prelungit numai prin acordul scris al ambelor părţi contractante.

Art. 29 Preţul minim al închirierii- este _____ **eur/lună.**
Spaţiu cu destinaţie librărie cu cafenea literară şi depozitare în vederea desfăşurării activităţii de comerţ şi alimentaţie publică.
Localizare: Incintă hol zonă publică

CAP. XII – FISA DE DATE A PROCEDURII:

Art. 30 Fisa de date conţine informaţiile specifice referitoare la aplicarea concretă a procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere, care sunt destinate potenţialilor ofertanţi interesaţi să participe la procedura aplicată pentru atribuirea contractului de închiriere.

INTRODUCERE
(1) Informaţii privind **Locatorul**
- Denumirea : **BIBLIOTECA JUDEŢEANĂ „GHEORGHE ŞINCAI"**
- Cod fiscal : **4687188**
- Adresa: **Oradea, Str. Armatei Române, nr. 1A, corp C**
- Telefon: 0259/431257, 0359/800368,
- Principala activitate a Locatorului – CAEN 9101 activităţi ale bibliotecilor si arhiverlor
- Cadru legal : Legea 344/2002 a bibliotecilor publice, Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 – privind Codul administrativ

(2) Obiectul contractului de închiriere :
Obiectul contratului de închiriere îl constituie închirierea de spaţii pentru **librărie şi cafenea literară + depozitare**, în vederea desfăşurării activităţii de comerţ şi alimentaţie publică.

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

Art. 31 Criterii de calificare şi selecţie:

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

Art. 32 Elaborarea ofertei :

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

Art. 33 Prezentarea ofertei:

Adresa la care se depune oferta: **Biblioteca Judeţeană „Gheorghe Şincai", 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 şi locul de deschidere a plicurilor care conţin documentele: **ora 10.00, data ....., Biblioteca Judeţeană „Gheorghe Şincai", Str. Armatei Române, nr. 1A, corp C, secretariat/registratura**
- Perioada de valabilitate a ofertelor este de - **90 zile.**

Art. 34 Condiţii pentru ofertanţi:

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

(2) ***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.***

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

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

(6) În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puţin două oferte, Biblioteca Judeţeană „Gheorghe Şincai" va proceda la repetarea licitaţiei .

Art. 35 Perioada de vizitare a spaţiului:

De la apariţia anunţului până la adjudecare, la sediul Bibliotecii Judeţene „Gheorghe Şincai" de luni până joi între orele 09:00 – 14:00.

Art. 36 Data organizării licitaţiei:

Licitaţia va avea loc la sediul Bibliotecii Judeţene „Gheorghe Şincai", str. **Armatei Române, nr. 1A, corp C,** la data de zz.ll.2025 ora 9:30

Informaţii suplimentare la telefon 0259/431257, 0359/800368

Comisia de licitaţie:

Membri:

_____ BIBLIOTECA JUDEŢEANĂ „GHEORGHE ŞINCAI"
_____ BIBLIOTECA JUDEŢEANĂ „GHEORGHE ŞINCAI"
_____ CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR
_____ CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR
_____ A.J.F.P BIHOR

CAP. XIII CONTRACTUL CADRU

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. ... din ....

I.PĂRŢILE CONTRACTULUI

1. BIBLIOTECA JUDEŢEANĂ „GHEORGHE ŞINCAI"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 şi cont _____, deschis la _____, reprezentată legal prin MANAGER **ANCUŢA FLORINA ŞCHIOP** în calitate de **LOCATOR / ADMINISTRATOR**

şi

2. ***S.C.*** ..... cu sediul în Jud. ..... Oraş ..... str. ....., nr ....., tel/fax.....e-mail..... înregistrată la Registrul Comerţului sub nr. ....., având cod unic de înregistrare .....şi cont nr. .....deschis la ....., reprezentată legal prin ....., în calitate de **LOCATAR / CHIRIAŞ,**

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

II.OBIECTUL CONTRACTULUI. DESTINAŢIA PERMISĂ

Art. 2.1. - Obiectul contractului

(1) Contractul are drept obiect închirierea următoarelor spaţii, având suprafaţa utilă de:

- **Librărie şi cafenea – 160,45 mp** – Spaţiu cu destinaţie librărie şi cafenea literară în vederea desfăşurării activităţii de comerţ şi alimentaţie publică.
  Localizare: Incintă hol zona publica -Schiţă anexă;
  Din care:
- **Depozitare 29,85 mp,**

  din imobilul situat în Oradea, aflat în domeniul public al judeţului Bihor şi în administrarea Bibliotecii Judeţene „Gheorghe Şincai", înscris în CF nr. 213119 Oradea, nr. cadastral 213119-C2.

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

Art. 2.2. Destinaţia spaţiului
Spaţiul va fi folosit de către Locatar în mod exclusiv cu destinaţie de librărie şi cafenea literară având ca obiect de activitate comerţ şi alimentaţie publică, conform cod CAEN 4761, 4762, 4764, 4769 respectiv 5611.

III. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

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

- Schiţa spaţiului;
- Anexa nr.1 – Procesul Verbal de predare - primire a spaţiului;
- Anexa nr.2 – Fişa de calcul a chiriei si utilitatilor ;
- Anexa nr.3 – Modul de constituire, utilizare şi restituire a garanţiei.

IV. DURATA CONTRACTULUI

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

V. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Art. 5.1. Locatarul are următoarele drepturi şi obligaţii :

a) să constituie garanţia pentru neplata chiriei echivalentă cu chiria datorată pe o perioadă de 2 (două) luni, la data semnării contractului. Câştigătorul licitaţiei, va putea opta pentru returnarea garanţiei de participare sau transformare a acesteia în garanţie pentru neplata chiriei, caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate;
b) să preia spaţiul, în starea tehnică în care acesta se găseşte, de la locator, după semnarea contractului de închiriere, în maximum 5 de zile de la data constituirii garanţiei pentru neplata chiriei;
c) să înceapă activitatea în termen de maxim 5 zile calendaristice de la data semnării procesului verbal de predare-primire a spaţiilor;
d) să obţină toate avizele şi autorizaţia de funcţionare necesare desfăşurării obiectului de activitate, conform actelor normative în vigoare;
e) să solicite extinderea spaţiului necesar pentru desfăşurarea activităţii, în limita a 20% din spaţiul actual, menţinându-se tariful de la momentul câştigării licitaţiei. Modificările surveninte se vor realiza prin acordul scris al ambelor părţi contractante prin întocmirea de act adiţional;
f) să suporte şi să execute pe cheltuiala sa lucrările de investiţii aferente desfăşurării obiectului de activitate, cu acordul Locatorului;
g) să folosească spaţiul cu bună credinţă, ca un bun proprietar, conform destinaţiei lui şi profilului de activitate existente la data încheierii contractului;
h) să achite locatorului, chiria şi utilităţile în cuantumurile, prin modalităţile şi la termenul stabilit prin prezentul contract;

i) să reîntregească garanţia în situaţia în care administratorul procedează la reţinerea acesteia pentru neplata chiriei şi pentru orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale;
j) să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce îi incubă, în vederea menţinerii spaţiilor închiriate în starea în care le-a primit în momentul încheierii contractului şi pentru folosinţa în scopul pentru care au fost închiriate;
k) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparaţiile necesare pentru menţinerea spaţiului în stare corespunzătoare de folosinţă sau contravaloarea reparaţiilor care nu pot fi amânate;
l) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele şi actele juridice săvârşite;
m) să nu schimbe destinaţia spaţiului, fără acordul prealabil al locatorului;
n) să-şi coreleze programul de funcţioare cu cel al locatorului;
o) să organizeze minim un eveniment specific - lansări de carte şi/sau întâlniri cu autorii – pe lună;
p) să furnizeze exemplarele de carte sau alte documente solicitate de bibliotecă odată cu cele destinate vânvării în librărie;
q) să folosească logoul bibliotecii alături de logoul propriu pe consumabilele şi vesela;
r) să nu aducă modificări de construcţie la spaţiul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistenţă, etc.), să nu modifice cursul reţelelor de utilităţi, fără acordul prealabil al administratorului;
s) să permită accesul locatorului în spaţiul închiriat pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc.;
t) să permită accesul locatorului în spaţiul închiriat pentru a se controla modul în care este folosit şi întreţinut spaţiul închiriat, precum şi pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului;
u) să negocieze un procent de reducere pentru angajaţii bibliotecii, Reducerea se va acorda în baza unor legitimaţii/carduri, emise de locatar.
v) în conformitate cu prevederile art. 9 din Legea 307/2006 :
   - să cunoască şi să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor ;
   - să întreţină şi să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea incendiilor;
   - să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităţilor pe care le organizează sau le desfăşoară;
   - să aducă la cunoştinţa administratorului orice defecţiune tehnică ori altă situaţie care să constituie pericol de incendiu;
w) să răspundă de toate pagubele pricinuite spaţiului de: incendiu, inundaţie, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forţă majoră;
x) să răspundă de curăţenia, paza şi protecţia spaţiului închiriat;
y) să restituie spaţiul, pe bază de proces – verbal, la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;
z) locatarul declară că este de acord ca, la momentul încetării contractului şi predării spaţiului către locator, toate îmbunuătăţirile şi amenajările efectuate la spaţiu ce nu au

fost ridicate de către acesta în condiţiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a locatorului, fără nici o pretenţie din partea sa.

Art. 5.2 Locatorul are următoarele drepturi şi obligaţii :

a) după semnarea contractului, în maxim 5 de zile de la data constituirii garanţiei pentru neplata chiriei, să predea locatarului, spaţiul în starea tehnică în care acesta se găseşte;
b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile prezentului contract de închiriere;
c) să beneficieze de garanţia pentru neplata chiriei şi garanţia de neplata utilităţilor, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanţiile la încetarea contractului;
d) să confere, locatarului dreptul de folosinţă asupra spaţiului, conform destinaţiei lui şi să suporte cheltuielile reparaţiilor care conform legii revin proprietarului, necesare menţinerii spaţiului în bune condiţii;
e) să asigure locatarul împotriva oricăror evicţiuni ce s-ar putea produce din partea terţilor, privind proprietatea spaţiului;
f) să controleze executarea obligaţiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa spaţiului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrităţii spaţiului şi destinaţia pentru care este folosit ;
g) să solicite chiriaşului efectuarea lucrărilor de reparaţii;
h) să asigure folosinţa netulburată a spaţiului pe tot timpul închirierii;
i) să execute garanţia în situaţia în care locatarul nu îşi îndeplineşte în totalitate, corespunzător şi la termen toate obligaţiile contractuale.

Art. 5.3. La obligaţiile prevăzute la Art. 5.1 şi Art.5.2 se adaugă orice alte obligaţii prevăzute de lege cu aplicabilitate în domeniul spaţiilor cu altă destinaţie.

VI. CHIRIA. MODALITĂŢI DE PLATĂ

Art. 6.1 Chiria:

a) Pentru folosinţa spaţiului, locatarul datorează lunar, locatorului – chirie şi utilităţile aferente,
b) Chiria s-a stabilit în baza Hotărârii de adjudecare nr. _____, a Comisiei de licitaţie, numită prin Dispoziţia Consiliului Judeţean Bihor nr. /, Decizia Biblioteca Judeţeană „Gheorghe Şincai" nr. /, Adresa Aministraţiei Judeţene a Finanţelor 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 inflaţie prognozat, urmând a se regulariza la prima scadenţă a anului următor conform indicelui preţului de consum aferent anului anterior stabilit de Institutul Naţional 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 plăţii este considerată ziua în care contul proprietarului este efectiv creditat cu suma datorată;
bb) Utilităţile se facturează până în 10 a lunii următoare (în funcţie 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 excepţia situaţiilor în care 3 a lunii cade într-o zi nelucrătoare. În aceaste condiţii, termenul limită este prima zi lucrătoare dupa data de 3 a lunii.

dd) Comisionul se va percepe doar in cazul in care suma rezultata din calculul prezentat mai sus, este mai mare decat chiria lunara.

ee) Netransmiterea în termen a raportului de vânzări presupune facturarea chirie conform lit c) din prezentul articol, precum şi aplicarea unor penalităţi în cuantum de 0,15% pentru fiecare zi de întârziere, din factura lunii curente.

ff) În situaţia în care se vor înregistra 3 abateri consecutive, Biblioteca Judeţeană „Gheorghe Şincai" îşi 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 ţină 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 funcţie de valoarea cea mai mare.

ll) În caz de neplată a chiriei şi utilităţilor aferente la termenele scadente, se vor percepe penalităţi de întârziere în cuantum de 0,25%, pe fiecare zi de întârziere, începând cu ziua următoare scadenţei, până la data stingerii sumei datorate;

f) În caz de neprimire a facturii, locatarul îl va sesiza de urgenţă 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 spaţiul pe bază de Proces Verbal;

h) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul suprafeţei închiriate, atrag după sine şi 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 Judeţene „Gheorghe Şincai" 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 întreţinere şi reparaţii necesare în vederea desfăşurării activităţii conform destinaţiei spaţiului închiriat, respectiv lucrările impuse prin caietul de sarcini (dacă este cazul). Lucrările vor fi avizate şi confirmate în scris de locator. În cazul proiectului de amenajare a spaţiului, locatarul îl va prezenta locatorului în avans, spre a fi aprobat din punct de vedere estetic şi funcţional.

Art. 7.2 Lucrările interioare pentru îmbunătăţirea condiţiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calităţii serviciilor se efectuează pe cheltuiala locatarului, fără nici o pretenţie de la locator.

Art. 7.3 Lucrările de întreţinere şi reparaţii 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 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 (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 creanţe fiscale, începând din prima zi ulterioară scadenţei până la data plăţii inclusiv.

(3) Pentru recuperarea obligaţiilor 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 şi se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

Art. 8.3 (1) Daunele – interese reprezintă:

a) paguba efectivă;
b) câştigul nerealizat;

Constituie paguba efectivă:

a) contravaloarea distrugerilor pricinuite spaţiului, actualizată cu rata inflaţiei;
b) contravaloarea chiriei neachitată la termen, actualizată cu rata inflaţiei;

Constituie câştig 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 şi până la părăsirea efectivă a spaţiului, daune interese.

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

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

a) forţa majoră;
b) cazul fortuit;
c) starea de necesitate;

Art. 8.6 Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

a) lipsa capacităţii de plată;

b) greva;
c) lichidare judiciară

IX. MODIFICAREA, SUSPENDAREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

a) expirarea duratei acestuia;
b) acordul părţilor;
c) denunţarea unilaterală a contractului;
d) rezilierea în condiţiile art. 9.7, art.9.8, art. 9.9 şi art. 9.10 din contract
e) alte situaţii – expres prevăzute de lege.

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

Art. 9.7 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere. fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în cazul în care locatarul se găseşte în una sau mai multe din următoarele situaţii:

- a subînchiriat spaţiul;
- a cedat folosinţa spaţiului unor terţi;
- a folosit spaţiul împreună cu terţi, prin asociere cu aceştia, fără acordul scris al locatorului;
- nu a folosit, în fapt, spaţiul, timp de 3 luni consecutiv;
- a schimbat destinaţia ori profilul de activitate al spaţiului, fără acordul scris al locatorului;
- nu şi-a îndeplinit obligaţiile 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 găseşte în reorganizare judiciară;
- neconstituirea garanţiei prevăzută la art. 5.1, lit. a);
- neefectuarea lucrărilor prevăzute de art. 7.1 din contract;
- locatarul nu permite accesul locatorului în spaţiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc., sau pentru a controla modul în care este folosit şi întreţinut imobilul închiriat, precum şi pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina locatorului.

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

doreşte încetarea contractului, în situaţia în care locatarul renunţă la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea locatorului, locatarul este obligat la plata în favoarea locatorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinţei spaţiului pentru o perioadă de 90 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

Art. 9.9 Contractul încetează prin denunţarea unilaterală a acestuia, de către locator, cu prealabila notificare a locatarului, 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. 9.10 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în situaţia în care locatorul urmează să desfăşoare activităţi de conservare, restaurare şi repunere în valoare a imobilului în care este situat spaţiul închiriat.

Art. 9.11 În cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare de către locatar a obligaţiilor sale contractuale, altele decât cele menţionate la art. 9.6, devine aplicabil acelaşi pact comisoriu expres, prevăzut la art. 9.6, contractul încetând de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată.

Art. 9.12 În cazul nerespectării specificaţiilor art. 5.1., lit. h, contractul încetează ţinându-se cont de prevederile literei i) ale aceluiaşi 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 Judeţeană „Gheorghe Şincai" îşi rezervă dreptul de a solicita din partea acestora daune-interese.

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 să soluţioneze diferendele ivite, partea interesată se va putea adresa justuţiei.

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

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

XI. PREDAREA – PRIMIREA SPAŢIULUI

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

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

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

obiecţii cu privire la cele consemnate în procesul 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 locatarului, amenajările, îmbunătăţirile şi siglele amplasate de către locatar ce sunt situate în incinta/exteriorul spaţiului, vor fi ridicate de către locatar la momentul încheierii procesului verbal de predare primire ori în termenul convenit de către părţi în cuprinsul procesului verbal, fără a produce degradări spaţiilor locatorului. În situaţia în care ridicarea acestora nu este posibilă datorită riscului de degradare a spaţiilor ca urmare a operaţiunii de ridicare, ori în cazurile în care acestea au fost încorporate în imobil, lucrările de îmbunătăţire sau amenajare, siglele devin proprietatea locatorului, locatarul neavând dreptul de a solicita plata vreunei despăgubiri din partea locatorului.

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

XII. DISPOZIŢII FINALE

Art. 12.1 Prezentul contract constituie titlu executoriu.

Art. 12.2 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părţi şi încetează potrivit dispoziţiilor sale şi prevederilor legii.

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

LOCATOR	LOCATAR
BIBLIOTECA JUDEŢEANĂ „GHEORGHE ŞINCAI"	SC.....

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

PROCES - VERBAL
de predare – primire a spaţiilor 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 Judeţului Bihor

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

BIBLIOTECA JUDEŢEANĂ „GHEORGHE ŞINCAI" 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 şi cont _____, deschis la _____ reprezentată legal prin MANAGER **ANCUŢA FLORINA ŞCHIOP** în calitate de **LOCATOR / ADMINISTRATOR**
şi
S.C. ..... cu sediul în Jud. ..... Oraş ..... str. ..... nr ....., tel/fax.....,e-mail..... înregistrată la Registrul Comerţului sub nr. ....., având cod unic de înregistrare .....şi cont nr. .....deschis la ....., reprezentată legal prin ....., în calitate de **LOCATAR / CHIRIAŞ,**

2. Inventarul şi starea în care se predă şi se primeşte spaţiul sunt următoarele:
a) – instalaţia electrică _____
b) – instalaţia sanitară _____
c) – altele neprevăzute mai sus _____
3. Starea spaţiului de la momentul predării – primirii se dovedeşte prin prezentul proces verbal de predare – primire încheiat între părţi, precum şi planşele fotografice realizate la momentul predării primirii, care constituie anexe la prezentul proces verbal şi fac parte integrantă din acesta.
4. La data predării – primirii s-au înregistrat:
INDEX CONTOR 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.....

FIŞA
SUPRAFEŢEI SPAŢIULUI CU ALTĂ DESTINAŢIE ÎNCHIRIAT ÎN :
Oradea, str. Armatei Române, nr. 1A, corp C

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

Adresa	Suprafaţa supusă licitaţiei
Oradea, Str. Armatei Române nr. 1A, Corp C	**Librărie şi cafenea literară – 160,45 mp** – Spaţiu cu destinaţie librărie şi cafenea literară în vederea desfăşurării activităţii de comerţ şi alimentaţie publică. Localizare: Incintă hol zona publică - Schiţă anexă; Din care: **Depozitare – 29,85 mp** Localizare: Incintă hol - Schiţă anexă;

LOCATOR **LOCATAR**

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

FIŞA DE CALCUL
a chiriei pentru spaţiile cu destinaţie Librărie şi cafenea literară + depozitare în vederea desfăşurării activităţii de comerţ şi alimentaţie publică.

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

Locatar:_____

Nr. crt.	Denumire indicator		Suprafaţa/ mp	Tarif lei/mp	Valoarea totală lei/lună
1.	PROFIL DE ACTIVITATE	1.Spaţiile Licitate – Cod CAEN 5611 – Restaurante – Cod CAEN 4761 – Comerţ cu amănuntul al cărţilor, 4762,4764. – Cod CAEN 4769 – Comerţ cu amănuntul de bunuri culturale şi recreative	**160,45 mp**	.....	.....
2.	**Tarife calculate pentru utilităţi** (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 şi restituirea garanţiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităţilor, constituite conform art.5, din contractul de închiriere
Înregistrat sub nr._____din_____

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

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

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

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

Utilizarea garanţiei pentru neplata chiriei şi a utilităţilor, precum şi a dobânzilor eferente 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 respect obligaţiile prevăzute în prezentul contract.
- Restituirea garanţiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata
- utilităţilor, se face în următoarele situaţii:
- contractul de închiriere a încetat în situaţiile prevăzute de art. 9.4, lit a)
- şi b) din contract;
- contractul de închiriere a încetat în situaţiile prevăzute de art. 9.7,
- art.9.8, art.9.9 din contract.

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

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

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

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

LOCATOR **LOCATAR**

Cap XIV. FORMULARE ŞI MODELE DE DOCUMENTE

Formular nr. 1 Model

OFERTANTUL .....
(denumirea/numele)

DECLARAŢIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

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

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

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

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

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

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

Ofertant,

.....

(semnatura autorizata)

Formular nr. 2 Model

OFERTANTUL Înregistrat la sediul autorităţii contractante
nr. ...../.....
.....
(denumirea/numele soc.com. ofertantului)

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

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

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

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

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

Data completării .....

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

Formular nr. 3 Model
OFERTANTUL
.....
(denumirea/numele soc.com. ofertantului)

Înregistrat la sediul autorității contractante
nr. ...../.....

OFERTĂ FINANCIARĂ

1. Examinând documentaţia de atribuire, subsemnaţii, reprezentanţi ai ofertantului _____ (denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse în documentaţia de atribuire NR. _____ din _____ 2024, să închiriem (denumirea imobil):
- Obiect, închirierea unui spaţiu destinat funcţionării unui librării cu cafenea literară având ca obiect de activitate comerţ şi alimentaţia publică, din imobilul situat în Oradea, aflat în domeniul public al judeţului Bihor şi în administrarea Biblioteca Judeţeană „Gheorghe Şincai", înscris în CF nr. 205929 Oradea, nr. cadastral 205929- C2, identificat în Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. ___ din _____, precum şi a prevederilor legale şi prescripţiilor tehnice in vigoare, în perioada convenită şi în conformitate cu obligaţiile 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 şi cafenea literară – **160,45 mp** - Spaţiu cu destinaţie Librărie şi cafenea literară în vederea desfăşurării activităţii de comerţ şi alimentaţie publică (din care spatiu de depozitare – 29,85 mp) Localizare: Incintă zona publică;		

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

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

Data:

Ofertant,
(semnătura autorizată)

Nume, semnatură si ştampila

Formular nr. 4 Model

OFERTANTUL .....
(denumirea/numele)

Declaraţie privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului

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

Data

Ofertant,
(semnătura autorizată)
Nume, semnatură si ştampila

Formular nr. 5 Model

OFERTANTUL .....
(denumirea/numele)

ANGAJAMENTUL ÎNDEPLINIRII CONDIŢIILOR SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI ÎNCHIRIAT

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

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

Data

Ofertant,
(semnătura autorizată)
Nume, semnatură si ştampila

LEGENDA:

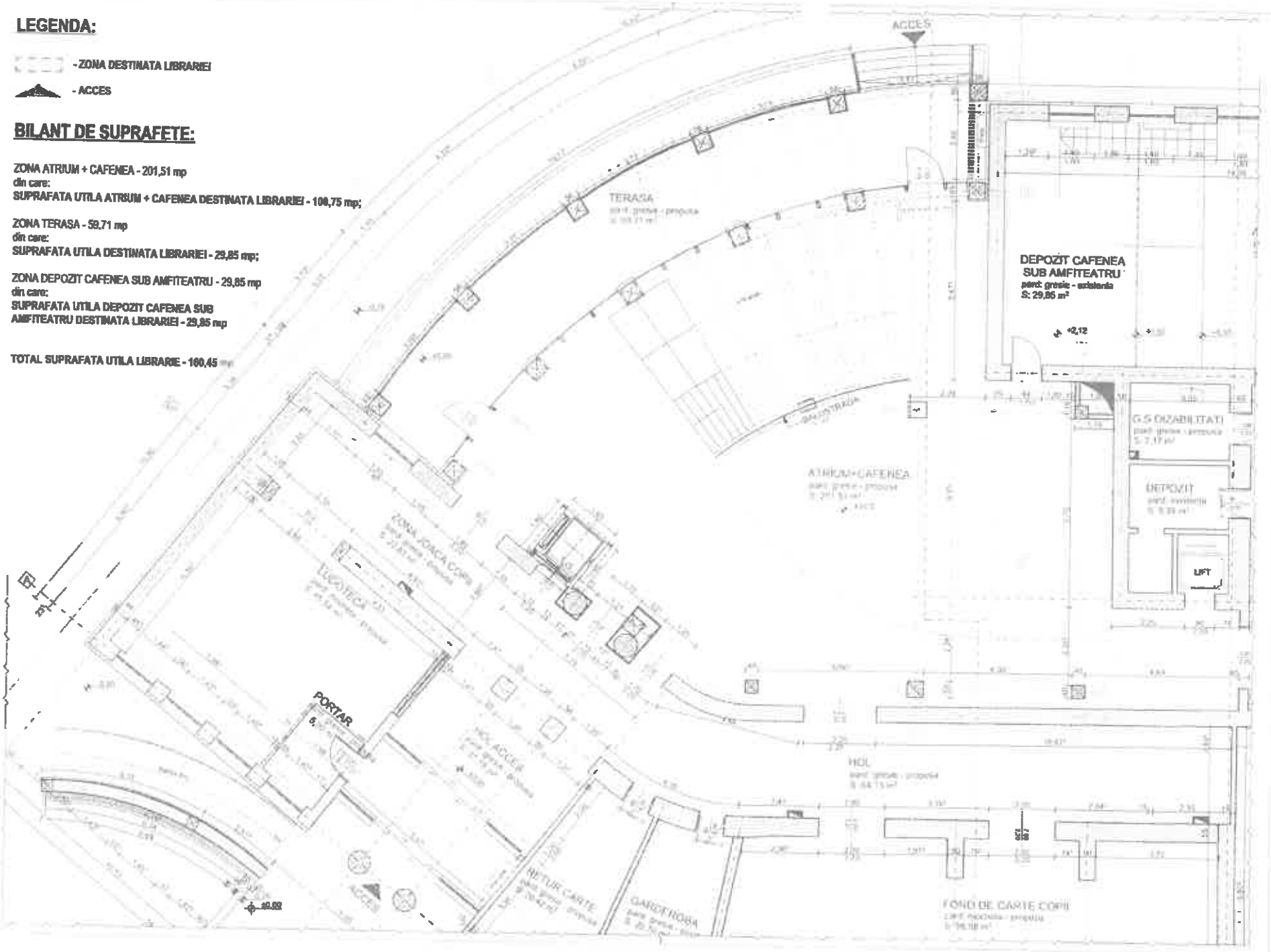
- ZONA DESTINATA LIBRARIEI

- ACCES

BILANT DE SUPRAFETE:

ZONA ATRIUM + CAFENEA - 201,51 mp
din care:
SUPRAFATA UTILA ATRIUM + CAFENEA DESTINATA LIBRARIEI - 100,75 mp;

ZONA TERASA - 59,71 mp
din care:
SUPRAFATA UTILA DESTINATA LIBRARIEI - 29,85 mp;

ZONA DEPOZIT CAFENEA SUB AMFITEATRU - 29,85 mp
din care:
SUPRAFATA UTILA DEPOZIT CAFENEA SUB AMFITEATRU DESTINATA LIBRARIEI - 29,85 mp

TOTAL SUPRAFATA UTILA LIBRARIE - 160,45 mp