



**UNIVERSITATEA
DIN ORADEA**

NR. 11280 din 18 .08 . 2026

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE PENTRU INCHIRIERE SPATIU

Cap. I INFORMAȚII GENERALE

Universitatea din Oradea, CUI 4287939, jud. Bihor, Loc. Oradea, Str. Universitatii nr. 1, Persoana de contact Radu Bogdan, e-mail: achizitii@uoradea.ro.

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 Universitatea din Oradea la sediul său din Oradea, Str. Universitatii nr. 1.

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

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

(2) Garanția pentru participare este necesară pentru a proteja Universitatea din Oradea 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 Universitatii din Oradea, respectiv contul nr. RO92 TREZ 0765 005X XX00 0142 deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Universitatea din Oradea, cod fiscal 4287939.

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

(5) Universitatea din Oradea 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 c .
- d) Garanția de neplată a chiriei va fi executată de către Universitatea din Oradea 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 Universitatea din Oradea 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.

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: Să aibă capacitatea de a dota spațiul destinat cafenelei cu aparatura specifică, - *Formular nr. 5 ANGAJAMENTUL ÎNDEPLINIRII CONDIȚIILOR SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI ÎNCHIRIAT*
- b) a plătit 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 Universității din Oradea, 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



Registratura Universitatii din Oradea, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, înregistrându-se în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

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

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind 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
- dovada privind cash-flow-ul (*Formular nr. 6 MODEL CASH FLOW*)
- 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 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 Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului*);
- angajament pentru îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (*Formular nr. 5 ANGAJAMENTUL ÎNDEPLINIRII CONDIȚIILOR SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI ÎNCHIRIAT*);
- 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

împuțernicite, în copie cu menținea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuțernicită 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 menținea „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;
- dovada privind cash-flow-ul - *Formular nr. 6 MODEL CASH FLOW* ;
- 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 Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului*);
- angajament pentru îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (*Formular nr. 5 ANGAJAMENTUL ÎNDEPLINIRII CONDIȚIILOR SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI ÎNCHIRIAT*);
- împuțernicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, actul de identitate al persoanei împuțernicite, în copie cu menținea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului (în cazul în care persoana împuțernicită 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. Universitatii nr. 4;
- oferta tehnică pentru închirierea spațiilor, situate în Oradea, Str. Universitatii nr. 4, 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. Universitatii nr. 1, Registratura, Clădire Rectorat, parter, 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, Universitatea din Oradea 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, Universitatea din Oradea 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 Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului*);
- d) condiții specifice impuse de natura bunului – 10% - angajament privind îndeplinirea condițiilor specifice – (*Formular nr. 5 ANGAJAMENTUL ÎNDEPLINIRII CONDIȚIILOR SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI ÎNCHIRIAT*).

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Universitatea din Oradea 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 Universitatea din Oradea ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea Universității din Oradea în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Universitatea din Oradea nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

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

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

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

Art. 15 Universitatea din Oradea 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 **echivalentul a 3 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 Universitatii din Oradea 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 Rectorul Universității.

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

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

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în documentația de atribuire;
- d) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea spațiului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii spațiului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) să restituie spațiul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- g) să suporte toate cheltuielile legate de autorizarea și funcționarea activității;
- h) să răspundă de curățenia, paza și protecția spațiului închiriat;

- i) să încheie contractul de închiriere în termenul de 5 de zile calendaristice, conform art.16 alin. (6) și să preia spațiul închiriat în termenul prevăzut în contract.
- j) la aceste drepturi și obligații se adaugă toate drepturile și obligațiile specificate la art 5.1. din Contractul de închiriere, parte integrată din această documentație, ce nu au fost menționate în prezentul articol.

(3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul Universității din Oradea, la reținerea contravalorii acesteia din garanție, titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

CAP. X - CUANTUMUL GARANȚIEI DE PARTICIPARE

Art. 23 Garanția de participare la licitație:

Garanția de participare la licitație reprezintă contravaloarea a 3 chirii lunare din prețul inițial de închiriere a spațiilor, de la care se pornește licitația, respectiv de **900 euro** care se vor achita în lei la cursul BNR din ziua plății.

CAP. XI - CAIET DE SARCINI PENTRU ÎNCHIRIEREA UNUI IMOBIL REPREZENTAND IN NATURA TEREN, SITUAT IN ORADEA, STR. UNIVERSITATII NR. 4

1. Descrierea bunului imobil care face obiectul locațiunii

Universitatea din Oradea, cu sediul în Oradea, str. Universității nr. 1, cod poștal 410087, jud. Bihor, instituție de învățământ superior de stat care funcționează în coordonarea Ministerului Educației și Cercetării, scoate la închiriere un spațiu cu o suprafață de 15 m², în Oradea, str. Universității nr. 4, județul Bihor, în vederea amplasării unui punct de alimentație publică, destinat desfășurării activităților de comercializare a produselor alimentare și băuturilor nealcoolice. Spațiul, este situat în vecinătatea clădirii MD, în care funcționează Departamentul de Medicină Dentară din cadrul Facultății de Medicină și Farmacie. Spațiul poate fi vizualizat de ofertanți în baza unei solicitări scrise, adresată Universității din Oradea.

2. Date tehnice cu privire la bunul ce va face obiectul locațiunii și obligațiile financiare ale ofertantului desemnat câștigător cu privire la bunul închiriat.

Câștigătorul licitației pe lângă plata lunară a chiriei, va avea obligația de a achita lunar Universității din Oradea cheltuielile utilităților și serviciilor aferente funcționării spațiului care face obiectul locațiunii (*conf. P.U.G. emis de Municipiul Oradea*), respectiv cheltuieli pentru apă rece, energie electrică, etc. Chiriașul are obligația ca, pe cheltuiela sa exclusivă, să monteze și să pună în funcțiune un contor individual de energie electrică și un contor individual de apă, în conformitate cu normele tehnice și avizele legale aplicabile, astfel încât consumurile aferente spațiului închiriat să poată fi evidențiate și facturate distinct.

3. Motivația închirierii

Închirierea suprafeței se realizează în scopul asigurării unor condiții adecvate de deservire a studenților, precum și pentru suplimentarea veniturilor Universității din Oradea.

4. Cerințe obligatorii impuse de către Universitatea din Oradea (locator) pentru participanții la licitație și câștigătorul acesteia:

4.1. Perioada pentru care se va încheia contractul de locațiune este de 4 (patru) ani cu posibilitate de prelungire, numai cu acordul scris al conducerii Universității din Oradea și în condițiile clauzelor contractuale pe perioada derulării contractului.
Plata chiriei stabilită în euro se va face în lei la curs BNR de la data facturării **anticipat pentru luna următoare, pe baza facturii emise de locator până la data de 15 a lunii în curs, termenul limită** pentru plata chiriei fiind **ultima zi lucrătoare** a lunii în curs.



În cazul în care legislația și posibilitățile tehnice permit, ofertantul cu care se va încheia contractul de închiriere se obligă, pe cheltuiala sa să încheie în nume propriu contracte cu furnizorii de utilități. De asemenea acesta are obligația ca în prima lună de la semnarea contractului de locațiune să **încheie în nume propriu contract cu RER** pentru evacuarea deșeurilor rezultate din activitatea desfășurată.

Înainte de încheierea contractului, câștigătorul licitației va depune într-un cont la dispoziția Universității din Oradea, o **garanție** de bună execuție reprezentând contravaloarea **a trei chirii lunare** (în lei la cursul BNR din data depunerii în cont), care vor putea fi folosite de Universitatea din Oradea (locator) în caz de neplată la timp a chiriei, a utilităților, a obligațiilor comune sau altor obligații către locatar.

Ofertantul cu care se va încheia contractul de închiriere se obligă ca pe cheltuiala proprie să obțină **toate avizele și autorizațiile** necesare funcționării în locația închiriată pe toată durata contractului conform legislației în vigoare, în termen de 2 luni de la semnarea contractului de locațiune.

4.1.1. Închirierea suprafeței de 15 mp se face în vederea amplasării unui modul alimentar – cafenea dedicată exclusiv servirii de:

- Cafea și băuturi pe bază de cafea (espresso, cappuccino, etc.);
- Băuturi răcoritoare (apă, sucuri, sucuri naturale);
- Produse de patiserie și gustări.

Produsele de patiserie, sandwich-urile etc. vor fi servite proaspete. Oferta depusă de către ofertant va cuprinde cafea, ceai, băuturi nonalcoolice (apa, sucuri) inclusive varianta "to go".

Lista minimă de produse comercializate: cafea și băuturi pe baza de cafea, ceai, ciocolata caldă, băuturi nealcoolice (apa plată, apa carbogazoasă, sucuri, sucuri naturale) sandwich-uri și produse de patiserie care nu necesită congelarea.

Echipamente tehnice: Frigider (lapte, băuturi nealcoolice), vitrina pentru produse patiserie, sandwich-uri), aparat cafea, dulap (spațiu depozitare) pentru siropuri, cafea, zahăr etc., cuptor electric.

Structura modulul alimentar:

- lungime 4,5-5 m;
- lățime 2,5-3 m,
- înălțime interioară 2,75-3m.

Amplasarea modulului se va face pe un postament de beton cu o grosime de 20 cm, armat cu plasa sudată cu ochiuri de 10 cm, diametru de 6mm.

Modulul va fi confecționat din structura metalică ușoară din oțel galvanizat.

Pardoseala:

- cadru metalic portant;
- placă suport fibrociment;
- strat hidroizolant;
- termoizolație;
- finisaj gresie antiderapantă de trafic intens.

Pereții exteriori: panou sandwich tehnic

Interior: placare cu rigips și finisaj cu vopsea lavabilă

Fațada exterioară:

- panouri compozit aluminiu, preferabil culoare gri antracit RAL 7016;
- lemn tratat termic;
- profile metalice gri antracit Ral 7016 și RAL 9005.

Tâmplărie și vitraje

- profile PVC geam triplu stratificat RAL 7016;
- fereastra take away system rabatabil sau ghilotină.

Acoperiș – terasa plana

Imobilul va avea asigurată alimentarea cu apă rece, respectiv energie electrică

4.2. Clauze referitoare la încetarea contractului de locațiune:

Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situații:

- a) expirarea duratei acestuia;
- b) prin acordul părților;
- c) denunțarea unilaterală a contractului;
- d) în caz de înstrăinare a imobilului dat în locațiune;
- e) rezilierea locațiunii pentru neîndeplinirea de către locatar a obligațiilor contractuale;
- f) alte situații expres prevăzute de leg.

Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părțile prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise celeilalte părți cu cel puțin 15 zile înainte de data încetării contractului. La împlinirea termenului de preaviz de 15 zile, obligația de restituire a bunului devine exigibilă, iar contractul de locațiune constituie, în condițiile legii, titlu executoriu cu privire la această obligație.

Contractul se reziliază de plin drept de către locator, fără punere în întârziere, fără acordarea unui termen de grație și fără pronunțarea unei hotărâri judecătorești, dacă locatarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) a încheiat acte juridice cu terți, persoane fizice și juridice, care să aibă ca obiect spațiul ce face obiectul prezentului contract, cum ar fi subînchirierea, concesiunea, comodatul, cesiunea contractului, asocierea în participațiune, contractul de închiriere civilă, ori comercială sau orice alt act, indiferent de natura sa, privind imobilul închiriat fără acordul scris al locatorului - proprietar.
- b) a cedat folosința spațiului unor terți, fără acordul scris al locatorului;
- c) a folosit spațiul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al locatorului;
- d) a schimbat destinația ori profilul de activitate al spațiului, fără acordul scris al locatorului
- e) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei și utilităților, inclusiv a majorărilor de întârziere aferente, timp de 3 luni de la scadența acestora;
- f) se găsește în reorganizare judiciară

4.3. Referitor la amenajarea spațiului:

- a) Câștigătorul licitație (locatarul) are dreptul să solicite în scris conducerii Universității din Oradea acordul în vederea efectuării de lucrări de reamenajarea a suprafeței ce face obiectul contractului de locațiune prin: lucrări de reparații, modernizare. Solicitarea acestuia va fi analizată de conducerea Universității care va decide dacă este sau nu de acord cu reamenajarea bunului ce face obiectul locațiunii, doar dacă conform legislației în vigoare se poate face lucrări de reamenajare a suprafeței ce face obiectul închirierii.
- b) În cazul în care conform legislației în vigoare locatarul poate face lucrări de reamenajarea a suprafeței ce face obiectul contractului de locațiune și obține acordul scris al conducerii, acesta are obligația de a anunța în scris locatorul cu privire la demararea și finalizarea lucrărilor.

Investițiile efectuate de către locatar prin adăugirile, modificările, amenajările, modernizările sau renovările majore la spațiul închiriat, nu pot fi revendicate sau ridicate de locatar la data ajungerii la termen a contractului sau în caz de reziliere, acestea rămânând în proprietatea de drept a Universității din Oradea cu titlu gratuit, fără vreo pretenție pecuniară sau de altă natură din partea locatarului.



4.4. Obligațiile principale a câștigătorului licitație (locatarului):

- a) Să ia în primire bunul dat în locațiune pe bază de proces verbal de predare primire;
- b) să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilit prin contract;
- c) să folosească bunul cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract;
- d) să restituie terenul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune cel puțin în starea în care l-a preluat pe bază de proces verbal de predare primire;
- e) să asigure pe cheltuiala proprie curățenia și întreținerea permanentă a întregului spațiu închiriat, să asigure normele de igienă sanitară, să realizeze cel puțin o dată pe lună o dezinfecție și dezinsecție, precum și menținerea în stare de funcționare a corpurilor și echipamentelor specifice din dotare etc.;
- f) să asigure respectarea normelor igienico-sanitare, a normelor tehnice, metrologice, de protecția muncii, PSI, protecția mediului înconjurător, precum și a actelor specifice activității desfășurate. Să asigure dotarea și menținerea în stare de funcționare a tuturor mijloacelor de stingere a incendiilor.
- g) Toate obligațiile pe linie de SSM-SU revin locatarului contractant inclusiv obținerea autorizațiilor de funcționare. În caz contrar sancțiunile date de organele de control (ITM, ISU, etc.) vor fi suportate de locatarul contractant.
- h) Să nu facă modificări la bunul închiriat fără acordul scris al conducerii Universității din Oradea. Dacă locatarul modifică bunul fără acordul scris al Universității din Oradea, Universitatea în calitate de locator are dreptul de a cere daune -interese și rezilierea contractului.
- i) să nu încheie acte juridice cu terții, persoane fizice și juridice, care să aibă ca obiect imobilul ce face obiectul prezentului contract, cum ar fi subînchirierea, concesiunea, comodatul, cesiunea contractului, asocierea în participațiune, contractul de închiriere civilă ori comercială sau orice alt act, indiferent de natura sa, privind imobilul ce face obiectul prezentului contract decât cu acordul scris al locatorului

5. Cerințe de calificare și / sau selecție impuse de către autoritatea contractantă (locator) pentru participanții la licitație și câștigătorul acesteia (documentație de calificare).

5.1. Documente care dovedesc eligibilitatea:

- declarație privind eligibilitatea (*Formular nr. 1 DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA*).
- certificate constatatoare, privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale (formulare-tip eliberate de autoritățile competente)

5.2. Documente care dovedesc înregistrarea de operatorului economic - ofertantului

- Certificat emis de oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Națională sau Teritorială eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată, care conține codul unic de înregistrare precum și anexa acestuia din care să reiasă că ofertantul are ca obiect de activitate (extras), activitatea care face obiectul contractului de închiriere (conform cod. CAEN)

Lipsa codului CAEN autorizat al ofertantului aferent desfășurării activității care face obiectul prezentului contract de închiriere, din domeniile de activitate declarate la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Națională sau Teritorială descalifică ofertantul.

5.3. Documente care dovedesc capacitatea tehnică și economică a ofertantului

- Dovada funcționării în domeniu de alimentație publică de cel puțin 3 ani.
- Se va completa *Fișa de informații generale* în care se va înscrie în mod obligatoriu datele complete de identificare ale operatorului economic, inclusiv adresele de e-mail și web;
- Fișă de informații privind experiența similară (dovada prestării de servicii similare cu cele care fac obiectul prezentei licitații conform formularului aferent).

Propunerea tehnică care va cuprinde: o descriere detaliată a activităților ce urmează să fie desfășurate în spațiul ce va fi închiriat.

Propunerea financiară se va completa conform Formularului anexat care va fi pus la dispoziția tuturor operatorilor economici interesați de cuprinsul Documentației de închiriere.

(Formular nr. 3 OFERTĂ FINANCIARĂ)

Fiecare participant este obligat să constituie garanția de participare. Depunerea sumei se poate face prin virament în contul IBAN RO92 TREZ 0765 005X XX00 0142 deschis la Trezoreria Oradea.

Garanția pentru participare la licitație depusă de ofertantul câștigător se reține până în momentul încheierii contractului de închiriere, urmând ca după această dată, garanția să constituie avans din prețul de închiriere datorat de chiriaș/ sau se restituie.

Restituirea garanției de participare:

Pentru ofertantul necâștigător, garanția de participare se restituie în termen de 5 zile de la data depunerii solicitării scrise la registratura Universității din Oradea, în cazul în care nu se înregistrează contestații.

Garanția de participare nu se restituie ofertantului declarat câștigător, fiind reținută cu titlu de garanție contractuală, sumă ce se va actualiza la nivelul a unei chirii trimestriale rezultate în urma adjudecării licitației (chiria adjudecată/mp X 15 mp X 3 luni).

Garanția contractuală se constituie de către ofertantul câștigător la data semnării "contractului de închiriere, în sensul că se va actualiza suma depusă ca și garanție de participare la nivelul prețului rezultat în urma adjudecării licitației. Valoarea garanției contractuale va fi în cuantumul a unei chirii trimestriale adjudecate (tariful adjudecat al licitației/mp x suprafața închiriată x 3 luni), sumă ce se va indexa anual cu indicele de inflație comunicat de I.N.S.

Cuantumul astfel stabilit va acoperi eventualele debite, pe parcursul derulării contractului, indiferent de natura lor, inclusiv penalitățile aferente acestora.

Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorității contractante, la reținerea contravalorii acesteia din garanția contractuală, titularul dreptului de închiriere fiind obligat să reîntrească garanția.

Garanția contractuală va fi returnată numai în condițiile în care acesta nu înregistrează debite la data încetării contractului, indiferent de motive.

Pentru candidații a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, garanția pentru participare la licitație se restituie, pe baza unei cereri scrise în termen de 5 zile de la data organizării licitației.

Ofertanții declarați câștigători care nu încheie contractul de închiriere în termenul stabilit, pierd garanția pentru participare.

6. Informații generale

Operatorii economici care au în obiectul de activitate cele menționate la pct. 4.1.1. au dreptul de a participa la procedura pentru atribuirea contractului de închiriere a spațiului situat, strada Universității, nr.4, Oradea, județul Bihor.

Spațiul supus închirierii este destinat exclusiv „amplasării unui chioșc alimentar”.

Termenul de depunere a dosarelor este până în data de 20.10.2026, ora 10:00.
Licitația va avea loc la sediul UNIV. ORADEA, în data de 20.10.2026, ora

12:00 Dosarele se depun într-un singur exemplar la sediul Universității din Oradea, Registratură, Cor. E, Parter

Dosarul licitației va cuprinde:

- declarația de eligibilitate completată în conformitate cu formularul *Formular nr. 1 DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA*
- Certificat Constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul în a cărui rază teritorială își desfășoară activitatea persoana juridică însoțit de anexa care cuprinde obiectul de activitate necesar pentru îndeplinirea contractului. Certificatul Constatator va conține informații reale/actuale la data limită de depunere a ofertei, copie lizibilă cu mențiunea CONFORM CU ORIGINALUL.
- După adjudecarea licitației și încheierea contractului de închiriere, chiriașul nu va putea subînchiria bunul ce face obiectul licitației, respectiv al contractului de închiriere – se va depune declarație
- formularul „Fișa de informații generale” completat, în care se va înscrie în mod obligatoriu datele complete de identificare ale operatorului economic, inclusiv adresele de e-mail și web;
- copie după dovada constituirii garanției pentru participare. Garanția de participare protejează autoritatea contractantă față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada derulată până la încheierea contractului de închiriere. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine plata daunelor-interese, reprezentând garanția de participare la licitație. Oferta financiară care va avea o valabilitate de minim 30 de zile de la termenul limită de depunere a ofertelor
- Propunerea tehnică

Poate fi exclus din procedura pentru atribuirea contractului de închiriere, respectiv nu este eligibil, orice ofertant/candidat a cărui ofertă se regăsește în situațiile prevăzute la art. 8.6.1.17 și art. 8.6.18 din Procedura operațională privind Închirierea Bunurilor imobile disponibile temporar aprobată prin H.S. nr. 22 din 29.04.2025 disponibilă pe site-ul Universității din Oradea.

7. Criteriul de atribuire a contractului de închiriere

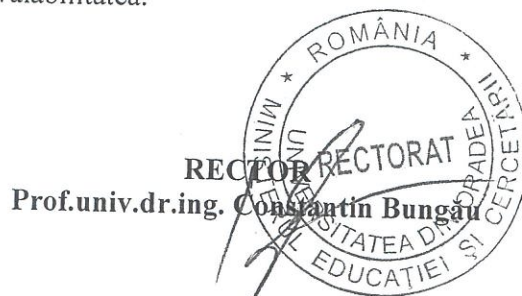
Oferta declarată câștigătoare va fi oferta cu prețul cel mai avantajos oferit față de prețul de pornire de 300 euro/lună/cu TVA, stabilit prin **de comisia numită prin Decizia Rectorului** privind aprobarea tarifului de pornire al licitației în vederea închirierii unei suprafețe, pentru amplasării unui chioșc alimentar modern și civilizat.

8. Dispoziții finale

- 8.1.** Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere, prezentat în Anexa nr.2 la prezentul caiet de sarcini.
- 8.2.** Ședința de deschidere se finalizează printr-un proces verbal semnat de membri comisiei de evaluare și de către reprezentanții ofertanților prezenți la ședință.
- 8.3.** Rezultatul licitației se comunică tuturor participanților, în termen de 7 zile de la data desemnării ofertei câștigătoare.
- 8.4.** Contestațiile se formulează în termen de 3 zile lucrătoare, calculate de la data comunicării rezultatului licitației și se depun în același loc unde s-au depus ofertele. Soluționarea contestațiilor se face în termen de 7 zile lucrătoare de la data înregistrării, de către o comisie constituită în acest scop, iar rezultatul se comunică celor în cauză în cel mult 2 zile.

- 8.5. În termen de maxim 6 zile de la împlinirea termenului de contestare sau de la soluționare a contestației, dacă o asemenea cale de atac a fost formulată, Universitatea din Oradea va încheia contractul de închiriere, în formă scrisă, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită câștigătoare..

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.



Prof.univ.dr.ing. Constantin Bungau

Director General Administrativ
ec. Adrian Nicula

Director Economic
ec. Sanda Tripa

Compartiment SSM-SU

Compartiment Juridic

Compartiment Patrimoniu

CAP. XIII CONTRACTUL CADRU

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. ... din

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI

1. UNIVERSITATEA DIN ORADEA, cu sediul în Oradea, str. **Universitatii, nr. 1**, jud. Bihor, tel. 0259/408105; e-mail: rectorat@uoradea.ro, având cod unic de înregistrare 4287939 și cont _____, deschis la _____, reprezentată legal prin **Rector prof.univ.dr.ing. Constantin BUNGAU** 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 înregistrare și cont nr. deschis la, reprezentată legal prin, în calitate de **LOCATAR / CHIRIAȘ**,

În conformitate cu Hotărârea 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 următoarei spațiu, având suprafața utilă de:

Imobilul reprezentând în natura teren care face obiectul închirierii, este proprietatea Municipiului Oradea, conform CF 206982, situat în Oradea, str. Universității nr. 4, spațiu cu suprafața de 15 mp, „Amplasarea unui chiosc alimentar modern și civilizat dedicat exclusiv pentru servicii”

(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 **chiosc alimentar**

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 4 (patru) 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 quantumurile, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract;
- i) să reîntrească 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 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;

- p) să permită accesul locatorului în spațiul închiriat pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc.;
- q) 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;
- r) 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;
- s) 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;
- t) să răspundă de curățenia, paza și protecția spațiului închiriat;
- u) 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;
- v) locatarul declară că este de acord ca, la momentul încetării contractului și predării spațiului către locator, toate îmbunătățirile și amenajările efectuate la spațiu ce nu au fost ridicate de către acesta în condițiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a locatorului, fără nici o pretenție din partea sa.

Art. 5.2 Locatarul are următoarele drepturi și obligații :

- a) după semnarea contractului, în maxim 5 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să predea locatarului, spațiul în starea tehnică în care acesta se găsește;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția pentru neplata chiriei 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, locatorului – chirie și utilitățile aferente,
- b) Chiria s-a stabilit în baza Hotărârii de adjudecare nr. _____, a Comisiei de licitație, numită prin Dispoziția Rectorului 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;
- f) Chiria se achită până în ultima zi a lunii curente, dată la care factura devine scadentă. Data plății este considerată ziua în care contul proprietarului este efectiv creditat cu suma datorată;
- g) 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;
- h) 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;
- i) 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;
- j) Locatarul datorează locatorului chirie până la data de întâi a lunii următoare celei în care se predă spațiul pe bază de Proces Verbal;
- k) 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 Universitatii din Oradea nr. _____, deschis la _____, sau în numerar la casieria bibliotecii;

VII. LUCRĂRI

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

(2) Majorările de întârziere se datorează, în quantumul 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 practice de B.N.R, aplicată la echivalentul chiriei.

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

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

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

- a) forța majoră;
- b) cazul fortuit;

- c) starea de necesitate;

Art. 8.6 Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

- a) lipsa capacității de plată;
- b) greva;
- c) lichidare judiciară

IX. MODIFICAREA, SUSPENDAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

Art. 9.4 Contractul de închiriere, poate fi suspendat, de către locator, printr-o notificare scrisă, dacă locatarul nu respectă normele de protecția mediului și normele P.S.I., sau de securitate 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 locatorului, locatarul este obligat la plata în favoarea locatorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinței spațiului pentru o perioadă de 90 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

Art. 9.9 Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către locatar, cu prealabila notificare a locatorului, făcută cu o lună înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care interesele publice sau 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 locatorului, Universitatea din Oradea 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 judecătii prevăzută de art. 10.1, dar nu au reușit să soluționeze diferențele ivite, partea interesată se va putea adresa instanței.

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

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

XI. PREDAREA – PRIMIREA SPAȚIULUI

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

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

Art. 11.3 Locatorul va putea proceda la încheierea procesului verbal de predare – primire în lipsa locatarului, în situația în care acesta nu se prezintă la data și ora stabilită pentru derularea procedurii de predare – primire, locatarul pierzând dreptul de a ridica eventuale obiecții cu privire la cele consemnate în procesul verbal ori starea spațiului de la momentul predării.

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

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

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

XII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 12.1 Prezentul contract constituie titlu executoriu.

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

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

LOCATOR
UNIVERSITATEA DIN ORADEA

LOCATAR
SC.....

Anexa nr.1

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

PROCES - VERBAL

de predare – primire a spațiului din imobilul situat în Oradea, str. Universitatii , nr. 4

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

UNIVERSITATEA DIN ORADEA, cu sediul în Oradea, str. **Universitatii, nr. 1**, jud. Bihor, tel. 0259/408105; e-mail: rectorat@uoradea.ro, având cod unic de înregistrare 4287939 și cont _____, deschis la _____, reprezentată legal prin **Rector prof.univ.dr.ing. Constantin BUNGAU** 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 înregistrare și 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
SUPRAFEȚEI SPAȚIULUI
Oradea, str. Universitatii, nr. 4

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

Adresa	Suprafața supusă licitației
Oradea, str. Universitatii, nr. 4	Amplasare chiosc alimentar, spatiu cu suprafata de 15 mp. Localizare: str. Universitatii nr. 4, langa cladirea C2, in vecinatatea Facultatii de Medicina-si Farmacie-Stomatologie

LOCATOR

LOCATAR

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

FIȘA DE CALCUL
 a chiriei pentru spațiile cu destinație **Amplasare chiosc alimentar, spatiu cu suprafata de 15 mp**

Localizare: str. Universitatii nr. 4, langa cladirea C2, in vecinatatea Facultatii de Medicina si Farmacie-Stomatologie

Locatar: _____

Nr. crt.	Denumire indicator		Suprafața/ mp	Tarif lei/mp	Valoarea totală lei/lună
1.	PROFIL DE ACTIVITATE	Ofertantul va prezenta documente din care să rezulte că este autorizat/înregistrat pentru desfășurarea activităților corespunzătoare obiectului închirierii, respectiv activități de alimentație publică, preparare și/sau comercializare de produse alimentare și băuturi destinate consumului imediat.	15 mp		
		În acest sens, se va prezenta certificatul constatator emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului sau un document echivalent, din care să rezulte existența în obiectul de activitate a unui cod CAEN corespunzător activității care urmează a fi desfășurată în chioșcul alimentar.			
		Este acceptată deținerea codului CAEN 5611 – „Restaurante”, precum și a oricărui alt cod CAEN din nomenclatorul CAEN Rev.3 care permite, în raport cu activitatea efectiv propusă, desfășurarea legală a activităților de alimentație publică/comercializare a produselor alimentare și băuturilor în cadrul locației.			
		Ofertantul are obligația ca, până la începerea efectivă a activității, să dețină toate autorizațiile, avizele, acordurile și/sau documentele de înregistrare/funcționare prevăzute de legislația aplicabilă, corespunzătoare activității desfășurate în spațiul închiriat.			
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 3 (trei) chirii respective a utilităților datorate pe 3 (trei) 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 contractului 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 în din

....., 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 _____, să închiriem (denumirea imobil):

- Obiect, închirierea unui spațiu destinat funcționării unui **chiosc alimentar**, din imobilul situat în Oradea, aflat în domeniul public al județului Bihor și în administrarea Universității din Oradea, 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
	Amplasare chiosc alimentar, spatiu cu suprafata de 15 mp Localizare: str. Universitatii nr. 4, langa cladirea C2, in vecinatatea Facultatii de Medicina si Farmacie-Stomatologie		

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

OFERTANTUL
(denumirea/numele)

[illegible]



UNIVERSITATEA DIN ORADEA

Nr. 14860/14.10.2026

Intrebare: Va rugam sa ne transmiteti daca este acceptat un modul cu o solutie automatizata, care sa includa automate snack si cafea self service.

Raspuns: Nu se acceptă propunerea unui modul bazat exclusiv pe o soluție automatizată, care să includă automate de snack și cafea self-service, întrucât aceasta nu corespunde integral cerințelor și destinației stabilite prin documentația de atribuire.

Conform cap. XI, pct. 4.1.1 din caietul de sarcini, spațiul este destinat amplasării unui modul alimentar – cafenea dedicată servirii cafelei și băuturilor pe bază de cafea, băuturilor răcoritoare, produselor de patiserie și gustărilor. Totodată, documentația prevede servirea proaspătă a produselor de patiserie și a sandwich-urilor, precum și dotări specifice desfășurării activității de cafenea.

De asemenea, potrivit secțiunii 3 din caietul de sarcini, închirierea urmărește asigurarea unor condiții adecvate de deservire a studenților.

În aceste condiții, o soluție care presupune exclusiv amplasarea unor automate de vending nu demonstrează îndeplinirea integrală a cerințelor privind tipul activității, gama de produse și modalitatea de servire prevăzute în documentația de atribuire.

Prin urmare, se menține cerința privind realizarea unui modul alimentar de tip cafenea, în conformitate cu prevederile caietului de sarcini.

Intocmit:

Ing. Radu Bogdan



UNIVERSITATEA
DIN ORADEA

Nr. 15067/15.10.2026

Intrebare: Referitor la :

- dovada privind cash-flow-ul (Formular nr. 6 MODEL CASH FLOW) ,

Solicitare:

- solicitam sa clarificati tipul de cash-flow la care se face referire: previzionar sau istoric si perioada pe care se solicita acesta, avand in vedere ca in formularul pus la dispozitie apare perioada de 12 luni.

Raspuns: Referitor la Formularul de Cash-flow pus la dispoziție în documentația de atribuire, se clarifică faptul că se solicită un Cash-flow Istoric, aferent ultimelor 12 luni (septembrie 2025- septembrie 2026), de activitate al operatorului economic (sau ultimului an financiar încheiat). Scopul acestui document este de a confirma stabilitatea și capacitatea economico-financiară a ofertantului

Intocmit:

Ing. Radu Băgdan