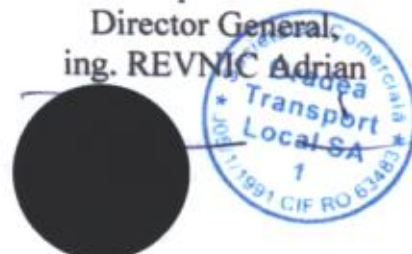




Departament Tehnic-Eploatare

Nr. 629 din 23.07.2026

Aprobat:
Director General,
ing. REVNIC Adrian



INSTRUCȚIUNI DE ORGANIZARE ȘI DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE CU STRIGARE

ÎNCHIRIERE LOCAȚII PENTRU AUTOMATE CAFEA ȘI BĂUTURI CALDE

CAP.1. INFORMAȚII SPECIFICE:

1.1. Obiectul licitației publice:

Închiriere locație pentru amplasarea a 3 (trei) automate de cafea boabe & instant și băuturi calde, fără băuturi alcoolice.

1.2. Descriere:

- închiriere locație pentru 3 (trei) automate de cafea boabe & instant și băuturi calde, acestea vor fi amplasate la: – Autogara OTL Nufărul, Oradea, str. Nufărului nr. 85B
– sediul central OTL SA, Oradea, str. Atelierele nr. 12 (Secția 1 – Depou tramvaie)
– sediul central OTL SA, Oradea, str. Atelierele nr. 12 (Secția 2 – Autobază)
- nu se acceptă altă locație
- termen maxim de închiriere: **12 luni, cu posibilitate de prelungire.**
- plata chiriei va începe din momentul predării locației
- **prețul de pornire al licitației este: 600 lei / lună, fără TVA (200 lei / lună / locație, fără TVA); pasul de licitare este de minim 50 de lei, exclusiv TVA.**

1.3. Obligații generale:

Spațiile închiriate nu se pot subînchiria, comoda, cesiona, etc. de către chiriaș.

Obținerea tuturor autorizațiilor specifice, respectiv dotarea automatelor cu aparat de contorizare curent și apă este responsabilitatea exclusivă a chiriașului.

Se va constitui garanția de bună plată după maxim, 10 zile de la semnarea contractului și va fi în quantum echivalent a două luni de chirie. În cazul în care nu se va constitui garanția de bună plată în termenul specificat, contractul se va anula.

1.4 Pretul:

Prețul de vânzare al cafelei espresso din boabe și sortimentele derivate(lungă, capuccino, americano) trebuie să fie de maxim 3 lei/porție la locțiile S1(Depou tramvaie) și S2 (Autobuze).Aparatul de vânzare trebuie să asigure plata cash și plata cu cardul bancar.

Lângă aparatele de cafea (S1,S2) trebuie sa se amplaseze și aparat de vanzare sucuri/sandvișuri, nu se plătește chirie suplimentară.

1.5. Organizatorul licitației: Oradea Transport Local S.A.

Condițiile de închiriere sunt prevăzute în prezenta instrucțiune de organizare și desfășurare a procedurii de licitație.

CAP. 2. INFORMAȚII FINANCIARE

Cheltuielile ocazionate cu elaborarea ofertei vor fi suportate de către ofertanți (persoane fizice autorizate sau persoane juridice, legal constituite).

CAP. 3. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Nu se limitează numărul de participanți. Participarea la licitație este permisă ofertanților, persoane fizice autorizate sau persoanelor juridice române și străine, legal constituite, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- sunt înregistrați, ca persoane juridice, la Oficiul Registrul Comerțului și nu au înscrise mențiuni referitoare la falimente, condamnări, abuz de încredere, amenzi, abateri;
- nu au impozite și taxe neplătite la termenele legale de plată către bugetul general consolidat și la bugetul local;
- nu au datorii (debite) față de OTL S.A. cu scadență la plată în luna anterioară licitației.

CAP. 4. ELABORAREA ȘI PREZENTAREA OFERTEI

4.1. Prin depunerea documentelor ofertantul își asumă răspunderea de a oferi prețul de pornire minim. Oferta are caracter definitiv și obligatoriu asupra conținutului documentației pe toată perioada de valabilitate precizată.

Oferta este supusă clauzelor juridice înscrise în documentele care o alcătuiesc.

Depunerea documentelor reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a închiria spațiile în condițiile prevăzute în documentația de licitație și de a accepta clauzele contractuale din contractul de închiriere cu Oradea Transport Local S.A. (Anexa-1 – model contract de închiriere).

4.2. Oferta depusă va conține:

- (1) Declarația de participare la licitație** (Anexa-2)
- (2) Fișa ofertantului** (Anexa-3)
- (3) Codul Unic de Înregistrare (CUI)**
- (4) Certificat de atestare fiscal** pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri datorate bugetului local care să ateste că firma nu are impozite și taxe neplătite la termenele legale către bugetul local, **emis de Primăria pe a cărei rază este înscrisă societatea.**
- (5) Certificat de atestare fiscal** care să ateste că firma nu are obligații fiscale neplătite la termenele legale către bugetul general consolidat, **emis de ANAF.**
- (6) Certificat Constatator** emis de Oficiul Registrul Comerțului (ORC) prin care se atestă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, afacerile nu sunt administrate de un judecător sindic, nu face obiectul declarării în niciuna din stările menționate și nu a comis abuzuri, abateri sau altele asemenea, emis cu maxim 30 de zile calendaristice înainte de data stabilită pentru deschiderea ofertelor.
- (7) Declarație pe proprie răspundere privind datoriile față de Oradea Transport Local S.A.** Nu se acceptă ofertanți (participanți) care înregistrează datorii (debite) față de OTL S.A.
- (8) Declarația pe proprie răspundere privind acceptarea clauzelor contractuale** din modelul de contract.
- (9) Împuternicire**, după caz.
- (10) Ofertantul trebuie să prezinte documentul de plată a garanției pentru participare.** Copia după chitanță sau ordinul de plată privind plata garanției de participare se va capsă și pe **exteriorul plicului** cuprinzând documentele pentru participare la licitație.
 - Ofertantul trebuie să constituie **garanția de participare în sumă de 300 de lei** cu o perioadă de valabilitate de 50 (cincizeci) de zile calendaristice de la data deschiderii ofertelor.
 - Garanția de participare este necesară pentru a proteja organizatorul procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de închiriere.
 - Garanția de participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO05 RNCB 0032 0464 9835 0001, deschis la BCR Oradea, titular de cont, Oradea Transport Local S.A., cod fiscal RO 63483 sau depusă în numerar la casieria OTL S.A.
 - Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției de participare vor fi respinse în cadrul ședinței de deschidere și returnate nedeschise.
 - Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția de participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când, acesta din urmă, se află în oricare din următoarele situații:
 - își retrage oferta –înainte de desemnarea câștigătorului la licitație;
 - oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în termenul stabilit de către OTL S.A.;
 - în cazul în care ofertantul depune contestație și nu are câștig de cauză.
 - Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către autoritatea contractantă în cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de bună plată.
 - Garanția de participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către OTL SA în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului de depunere a eventualelor contestații (3 zile de la transmiterea adreselor de înștiințare

privind rezultatul licitației), dar nu mai târziu de 3 (trei) zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei la solicitarea scrisă a ofertanților necâștigători.

Forma de prezentare a documentelor solicitate: original sau copie certificată ("conform cu originalul", semnat și ștampilat).

4.3. Oferta se va redacta în limba română și se va introduce în plic sigilat. Pe plicul închis se va înscrie:

- date referitoare la organizator:
 - denumirea și adresa organizatorului
 - mențiunea: "**Pentru participarea la licitația publică cu strigare în vederea închirierii a 3 locații pentru amplasare automate cafea la OTL S.A.**
 - mențiunea "**A nu se deschide înainte de data de 30.01.2026 , ora 10:00**".
- date referitoare la ofertant: denumirea și adresa ofertantului, precum și numărul de telefon și adresa de e-mail.

4.4. Documentele/certIFICATELE emise de autorități se vor depune în original sau copii conforme cu originalul. **Nu se admite la licitație lipsa documentelor cerute prin documentația de licitație.** În caz de neprezentare a unuia sau a mai multor documente solicitate prin documentația de licitație, atrage după sine descalificarea ofertantului. Nu este permisă completarea ulterioară a ofertei depuse.

4.5. Nu se acceptă oferte care conțin corecturi (ștersături) sau alte înscrisuri.

CAP.5. TERMENUL LIMITĂ DE DEPUNERE A OFERTELOR

Depunerea ofertelor se va face la sediul organizatorului: OTL S.A., Oradea, str. Atelierelor nr. 12, secretariat, până la data de 30.01.2026 , ora 9:00. Oferta depusă se înregistrează în registrul de intrări-ieșiri al OTL S.A.

Organizatorul licitației nu va accepta oferte după data și ora menționate. Ofertele primite cu întârziere vor fi returnate ofertantului nedeschise.

CAP.6. DURATA DE VALABILITATE A OFERTELOR

Oferta este valabilă minim 50 (cincizeci) de zile calendaristice de la data limită de depunere a ofertelor. Data de valabilitate a ofertei se va înscrie în Anexa-2.

CAP.7. DESCHIDEREA ȘI EVALUAREA OFERTELOR

7.1. Ofertele se vor deschide în data de 30.01.2026 , ora 10:00, la sediul organizatorului licitației, Oradea Transport Local S.A., str. Atelierelor nr. 12, în prezența comisiei de licitație și a reprezentanților împuterniciți ai ofertanților.

7.2. Comisia de licitație va întocmi un proces-verbal de deschidere a ofertelor care urmează să fie semnat de către membrii comisiei și de reprezentanții ofertanților prezenți.

7.3. Comisia de licitație va proceda, în cadrul ședinței de evaluare, la analizarea în detaliu a ofertelor.

7.4. Comisia de licitație are dreptul de a respinge o ofertă în cazul în care aceasta nu respectă cerințele minime prevăzute în prezenta documentație.

CAP.8. ADJUDECAREA LICITAȚIEI ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

8.1. Vor fi admiși la ședința de licitație cu strigare ofertanții (reprezentanții legali / împuterniciți) care au depus oferte conforme. Aceștia vor fi invitați la licitația cu strigare la o anumită oră,

stabilită de către conducerea OTL S.A. Fiecare participant are posibilitatea de a fi reprezentat de maxim 2 (două) persoane în cadrul ședinței de negociere cu strigare.

8.2. Ofertantul câștigător va fi acela care, în cadrul ședinței de -licitație cu strigare, prezintă oferta financiară (chirie/automat/lună) cea mai mare, pornind de la prețul minim de pornire. Fiecare ofertant are, strict, posibilitatea de a majora prețul minim de pornire. Pasul de licitație este de minim 50 de lei, exclusiv TVA.

8.3. În cadrul ședinței de licitație cu strigare se va stabili câștigătorul.

8.4. Comisia va încheia un proces-verbal al Ședinței de Licitatie cu Strigare în care se va menționa câștigătorul licitației, în momentul încheierii acestei etape de negociere. În procesul-verbal al Ședinței de Licitatie cu Strigare se vor menționa ultimele prețuri oferite de către fiecare participant. Ofertele prezentate în cadrul ședinței de licitație cu strigare vor fi valabile pe toată durata perioadei declarată în oferta inițială.

8.5. Organizatorul licitației va comunica tuturor ofertanților rezultatul aplicării procedurii în momentul adjudecării.

8.6. Comisia de Licitatie, în situația în care ofertantul câștigător își retrage oferta înainte de încheierea contractului de închiriere, își rezervă dreptul de a reanaliza ofertele și de a declara câștigătoare oferta cu prețul chiriei cel mai mare, în ordinea descrescătoare a acestora.

CAP.9. ALTE INFORMAȚII

9.1. Organizatorul licitației are dreptul de a anula procedura de licitație dacă:

- a). au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare,
- b). circumstanțe excepționale afectează procedura de închiriere prin licitație sau este imposibilă încheierea contractului.

În aceste situații, singura obligație a organizatorului este aceea de a restitui garanția de participare la licitație.

9.2. Anexele fac parte integrantă din prezenta documentație (Anexa-1, Anexa-2 și Anexa-3).

9.3. Contestațiile referitoare la actele, deciziile sau hotărârile emise de organizatorul licitației cu privire la derularea prezentei licitații pot fi depuse de către ofertanți la sediul organizatorului licitației, OTL SA.

Întocmit
ing.SFIRLE Brian



Dep. Tehnic-Exploatare
ing. NAGY Attila



DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

**pentru închiriere spațiu pentru amplasat un automat de cafea boabe & instant și
băuturi calde la Oradea Transport Local S.A.**

Către, _____

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de

_____.

Prin prezenta

Noi, _____

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația cu strigare pentru **închiriere spațiu pentru amplasat automat de cafea boabe & instant și băuturi calde la S.C. Oradea Transport Local S.A.** în ședința publică organizată la data _____ ora _____ de către OTL SA.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație prevăzute în instrucțiunile de licitație, a condițiilor pentru încheierea sau încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii acesteia în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data: _____

Ofertant,

(nume, prenume, semnătură reprezentant legal + ștampilă)

FIȘA OFERTANTULUI

pentru închiriere spațiu pentru amplasat automat de cafea boabe & instant și băuturi
calde la Oradea Transport Local S.A.

1) Ofertant _____

2) Sediul societății _____

3) Sediul punctului de lucru, dacă este cazul _____

3) Telefon / fax / e-mail _____

4) Reprezentant legal _____

5) Funcția _____

6) Cod fiscal _____

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____

8) Nr. Cont _____

9) Banca /Sucursala _____

Data _____

Ofertant,

(nume, prenume, semnătură reprezentant legal + ștampilă)



Oradea Transport Local S.A.

Oradea, str. Ateliereilor nr. 12, cp 410542, jud. Bihor, România
Tel: 0259-42.32.12/45, 0359-80.85.01+04; Fax: 0259-42.60.10
E-mail: secretariat@otlra.ro Web: www.otlra.ro
CUI: RO 63483 EUID RO ONRC: J05 / 1 / 1991
Cont: RO05 RNCB 0032 0464 9835 0001 B.C.R. Oradea
OTL S.A. este înscrisă la Autoritatea Națională de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu
Caracter Personal – operator de date cu caracter personal 6367



Management
System
ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
ISO 50001:2018
www.tuv.com
ID 9105048343

Anexa-1 – Model contract

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE LOCAȚII PENTRU AUTOMATE CAFEA

nr. _____ din _____

Părțile contractante:

a) **Oradea Transport Local SA**, cu sediul în jud. Bihor, Oradea, str. Ateliereilor, nr. 12, cp 410542, telefon: 0259/423245 și fax: 0259/426010, e-mail: secretariat@otlra.ro, înmatriculată sub nr. ORC: J05/1/1991, CUI: RO63483, cod IBAN: RO05 RNCB 0032 0464 9835 0001 la banca BCR Oradea, reprezentată prin ing. POP Viorel-Mircea având funcția de Director General și ec. NICA Romeo-Emilian având funcția de Director Economic, în calitate de PROPRIETAR, pe de o parte

și
b) _____, cu sediul în jud. _____, loc. _____, str. _____, nr. _____, telefon: _____, fax: _____, e-mail: _____, înmatriculată sub nr. ORC: _____, CUI: _____, cod IBAN: _____, la banca _____, reprezentată prin: _____, având funcția de _____, în calitate de CHIRIAȘ, pe de altă parte.

Potrivit Regulamentului UE nr. 679/27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, pentru a răspunde noilor exigențe în calitate de operator de date cu caracter personal, vă informăm că datele personale din prezentul contract vor fi prelucrate strict în scopul îndeplinirii obligațiilor contractuale și efectelor acestora, fără a se transmite mai departe, pe perioada producerii efectelor contractului și cu consimțământul dumneavoastră.

În baza procesului verbal nr. _____ din _____, s-a încheiat prezentul contract de închiriere prin care părțile contractante au convenit de comun acord asupra următoarelor puncte:

Art. 1 – Obiectul contractului

- (1) Contractul are drept obiect închirierea unei locații pentru amplasarea unui automat de cafea boabe & instant și băuturi calde la sediul central al proprietarului str. Ateliereilor, nr. 12.
- (2) La încetarea contractului spațiul revine de plin drept, gratuit și liber de sarcini proprietarului.

Art 2 – Durata contractului

- (1) Termenul pentru care se închiriaza locația este de 12 luni cu posibilitatea de prelungire, începând cu data de _____, până la data de _____.
- (2) Contractul de închiriere poate fi prelungit prin acordul părților prin Act adițional.

Art. 3 – Chiria

- (1) Pentru folosința locației închiriat, chiriașul datorează proprietarului lunar, chirie.
- (2) Chiria lunară este de _____ lei, fără TVA.

- (3) Chiria se datorează începând cu data de _____.
- (4) Chiria datorată se va plăti până în ultima zi a lunii, pentru luna în curs, dată la care factura devine scadentă. În caz de neplată a chiriei la termenul arătat mai sus, se vor percepe majorări pentru întârziere, în cuantum de 1% / zi de întârziere. Penalitățile pot depăși debitul asupra căruia se calculează.
- (5) Plata se va face prin conturile bancare specificate în factura lunară emisă de către proprietar.
- (6) Neplata chiriei, inclusiv a majorărilor de întârziere aferente, timp de două luni consecutiv, duce la rezilierea contractului, prin denunțarea unilaterală de către proprietar și eliberarea locațiilor.

Art. 4 – Drepturile părților

(1) Chiriașul are următoarele drepturi:

- a) de a folosi spațiul închiriat, potrivit destinației și a obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract.

(2) Proprietarul are următoarele drepturi:

- a) de a inspecta spațiul închiriat și de a verifica respectarea obligațiilor asumate de chiriaș, fără o prealabilă notificare a acestuia. Astfel, proprietarul, are dreptul să verifice stadiul de realizare a investiției, modul cum este satisfăcut interesul public prin calitatea serviciilor asigurate și modul cum se respectă obligațiile asumate de chiriaș;
- b) de a încasa chiria și utilitățile stabilite la termenele și în cuantumul prevăzute în prezentul contract;
- c) de a modifica sau rezilia în mod unilateral contractul de închiriere din motive excepționale legate de interesul local.

Art. 5 – Obligațiile părților

(1) Chiriașul are următoarele obligații

- a) să ia în primire spațiul închiriat
- b) Prețul de vânzare al cafelei expresso din boabe și sortimentele derivate(lungă, capuccino, americano) trebuie să fie de maxim 3 lei/portie la locțiile S1(Depou tramvaie) și S2 (Autobuze).Aparatul de vânzare trebuie să asigure plata cash și plata cu cardul bancar. Lângă aparatele de cafea (S1,S2) trebuie să se amplaseze și aparat de vânzare sucuri/sandvișuri, nu se plătește chirie suplimentară.
- c) să întrețină spațiul închiriat
- d) să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract. Dacă chiriasul îl întrebuințează spațiul astfel încât îl prejudiciază pe proprietar, acesta din urmă poate cere daune-interese și, după caz, rezilierea contractului.
- e) să asigure exploatarea în regim continuu a spațiului închiriat. Nefuncționarea o perioadă mai mare de 90 de zile, ducând la rezilierea unilaterală a contractului de către proprietar și eliberarea de sarcini a spațiului.
- f) să asigure întreținerea curățeniei spațiului, salubritatea, deratizarea și dezinsecția, dacă va fi cazul
- g) va efectua igienizarea aparatului, conform normelor în vigoare, la locul de folosință
- h) să monteze contor de energie electrică și apometru la aparat pentru un calcul cât mai exact al cotelor de întreținere
- i) să obțină toate avizele și acordurile prevăzute de lege și normativele în vigoare pentru buna funcționare a destinației spațiului
- j) să achite proprietarului chiria stabilită prin contract, în cuantumurile, prin modalitățile și la termenele stabilite prin prezentul contract

- j) să achite proprietarului chiria stabilită prin contract, în cuantumurile, prin modalitățile și la termenele stabilite prin prezentul contract
 - k) să constituie garanția de bună plată în valoarea de _____ lei până după, cel târziu, 10 zile de la semnarea contractului și reprezintă chiria aferentă pentru 2 luni.
 - l) să notifice în scris proprietarul, în termen de 30 de zile, în cazul schimbării sediului, a reprezentantului legal și a modificării oricăror date prevăzute în preambul litera b)
 - m) să notifice în scris proprietarul ori de câte ori există cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității
 - n) la încetarea contractului, din orice cauză, să predea spațiul proprietarului în deplină proprietate, liber de sarcini.
 - o) să nu execute lucrări - care să ducă la modificarea amplasamentului - fără acordul prealabil, în scris, al proprietarului.
 - p) să își asume în totalitate responsabilitățile de mediu pe toată durata derulării contractului.
 - q) să achite lunar utilitățile aferente spațiului închiriat conform facturilor emise de proprietar. Plata se va face până în ultima zi a lunii în care s-a emis factura, pentru consumurile din luna precedentă. În caz de neplată în termenele stabilite se vor percepe majorări pentru întârziere în cuantum de 1% / zi întârziere care pot depăși debitul asupra căruia se calculează.
 - r) chiriașul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit.
 - s) răspunde inclusiv pentru degradarea cauzată de personalul și clienții săi.
 - t) să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere.
 - u) chiriașul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție.
- (2) Obligațiile proprietarului**
- a) să predea spațiul, în starea tehnică în care se găsește, la semnarea contractului.
 - b) să predea chiriașului dreptul de folosință asupra locației și să nu îl tulbure în exercitarea drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.
 - c) să pună la dispoziția chiriașului toate documentele pe care le deține cu privire la spațiul închiriat.

Art. 6 – Reparații

- (1) Proprietarul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata închirierii, conform destinației stabilite.
- (2) Sunt în sarcina chiriasului reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului.
- (3) Chiriasul este obligat, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, să îi notifice de îndată proprietarului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă.
- (4) Reparațiile de întreținere curentă sunt în sarcina chiriasului.
- (5) Dacă în timpul închirierii bunul are nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul închirierii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus, chiriasul va suporta restrângerea necesară a închirierii cauzată de aceste reparații.
- (6) Dacă totuși reparațiile durează mai mult de 10 zile, prețul închirierii va fi scăzut proporțional cu timpul și cu partea bunului de care chiriasul a fost lipsit.
- (7) Dacă reparațiile sunt de așa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuințarea convenită, chiriașul poate rezilia contractul.
- (8) Orice reparație/lucrare/modificare/racordare la rețelele tehnico-edilitare existente va fi efectuată de chiriaș, cu acordul prealabil și în scris al proprietarului.

- (9) Proprietarul are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata închirierii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă chiriașul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al proprietarului.
- (10) Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al proprietarului, acesta poate alege să ceară chiriașului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către chiriaș.

Art. 7 – Garanția contra viciilor

- (1) Proprietarul garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte, ori au survenit în cursul închirierii.
- (2) Proprietarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care chiriașul nu le-a reclamat fără întârziere.

Art. 8 – Răspunderea contractuală

- (1) Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părți, după caz:
 - majorări de întârziere
 - daune interese
- (2) Majorările de întârziere se datorează pentru neplată la termenele scadente sau cuantumurile stabilite a chiriei și a utilităților
- (3) Daunele – interese reprezintă paguba efectivă, respectiv contravaloarea distrugerilor pricinuite
- (4) Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate și comunicate potrivit legii, următoarele:
 - forța majoră
 - cazul fortuit
 - starea de necesitate
- (5) Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:
 - lipsa capacității de plată
 - falimentul

ART. 9 – Modificarea, suspendarea și încetarea contractului

- (1) Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor Acte adiționale, cu acordul părților.
- (2) Suspendarea contractului are loc în cazurile prevăzute de art. 8 alin. (4), la cererea expresă a părții care constată cauza care împiedică execuția contractului, formulată în condițiile legii.
- (3) Suspendarea contractului nu operează în cazul în care, la data producerii evenimentelor în cauză, chiriașul era în întârziere privind obligațiile contractuale.
- (4) Contractul încetează, după caz, în una dintre următoarele situații:
 - a) la expirarea duratei acestuia, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia prin încheierea unui Act adițional
 - b) prin acordul părților
 - c) în cazul în care interesul local o impune
 - d) prin denunțarea unilaterală a contractului.
- (5) Pentru ocuparea spațiului, după expirarea contractului și neprelungirea acestuia, proprietarul va calcula despăgubiri care sunt opozabile chiriașului.
- (6) Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.
- (7) Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către proprietar, prin simpla notificare a chiriașului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere acestuia și fără

intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) a folosit spațiul prin închiriere, concesiune, asociere cu terți, etc. fără acordul scris al proprietarului
- b) nu a constituit garanția de bună plată în termenul convenit la art. 5, alin. (1)k din prezentul contract.
- c) nu și-a îndeplinit obligația de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutive.
- d) nu a întreținut spațiul și zona din jurul acestuia și nu a efectuat reparațiile curente sau/și accidentale survenite în perioada derulării contractului
- e) în situația în care, prin procedura de reorganizare judiciară sau faliment, se înstrăinează spațiul comercial
- f) în situația în care interesul local impune realocarea imobilului unor lucrări/folosințe publice
- g) în situația neutilizării spațiului pe o perioadă mai mare de 90 zile, caz în care spațiul contractat se consideră abandonat.
- (8) Contractul se reziliază, prin denunțul unilateral de către chiriaș, cu prealabila **notificare** a proprietarului, făcută cu **15 zile** înainte de reziliere, în situația în care chiriașul renunță la contract și predă terenul/spatiul liber de sarcini. În acest caz garanția de bună plată se va restitui chiriașului sau se va compensa cu suma datorată cu titlu de despăgubiri în temeiul prezentului articol, eventuala diferență pozitivă urmând a fi restituită chiriașului în termen de 30 zile de la încetarea contractului.
- (9) În alte situații decât cele prevăzute la alin. (6), denunțarea unilaterală a contractului are loc potrivit dreptului comun.
- (10) La încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, chiriașul va preda proprietarului spațiul. În situația în care chiriașul nu eliberează amplasamentul, proprietarul va proceda la notificarea chiriașului și la eliberarea spațiului cu încheierea procesului-verbal de preluare a amplasamentului în lipsa chiriașului. Chiriașul nu poate avea nici o pretenție financiară de la proprietar.
- (11) În situația neobținerii autorizațiilor necesare funcționării, proprietarul poate proceda la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere. Chiriașul nu poate avea nici o pretenție financiară de la Proprietar.
- (12) Desființarea dreptului care permitea proprietarului să asigure folosința bunului închiriat determină încetarea de drept a contractului de închiriere.

ART. 10 – Diferende, litigii

- (1) Părțile vor încerca să soluționeze pe cale amiabilă orice diferende ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract.
- (2) În cazul în care părțile au efectuat procedura prealabilă judecătii prevăzută de alin. (1), dar nu au reușit soluționarea diferendelor ivite, partea interesată se va putea adresa instanței de judecată competente material și teritorial.

ART: 11 – Constituirea și utilizarea garanției de bună plată

- (1) Garanția de bună plată reprezintă o măsură asiguratorie pentru încadrarea chiriașului în termenele prevăzute în contractul de închiriere.
- (2) Garanția de bună plată se constituie în valoare de _____ lei (fără TVA) și reprezintă chiria aferentă a 2 (două) luni.
- (3) Garanția de bună plată se eliberează în termen de 15 zile de la încetarea contractului.
- (4) Utilizarea garanției de bună plată de către proprietar se va face în următoarele condiții:
 - a) neplata la scadență a chiriei pe o perioadă de cel mult 2 (două) luni consecutive
 - b) neplata penalităților/majorărilor calculate pentru întârzierea plăților la chirie și utilități

- c) alte situații în care chiriașul are calitatea de restanțier față de OTL S.A.
- (5) În cazul utilizării garanției de bună plată, chiriașul are obligația ca în termen de 30 de zile de la data comunicării acestei situații să reconstituie garanția de bună plată.
- (6) Restituirea garanției se face în următoarele situații:
 - a) contractul de închiriere a încetat prin ajungere la termen
 - b) la schimbarea titularului contractului ca urmare a înstrăinării spațiului comercial închiriat
 - c) în alte situații stabilite de comun acord cu proprietarul.

ART. 12 – Dispoziții finale

- (1) Plata chiriei nu exonerează chiriașul de obligația obținerii autorizațiilor necesare potrivit legislațiilor în vigoare.
- (2) Prezentul contract constituie titlu executoriu.
- (3) Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, originale, câte un exemplar pentru fiecare parte.

Proprietar:

Oradea Transport Local S.A.

Director General
ing. REVNIC Adrian

Director Economic
ec. NICA Romeo

Vizat Birou Juridic

Responsabil contract
ing. SFIRLE Brian

Chiriaș:

S.C. _____ S.R.L.

