

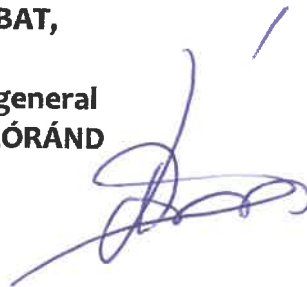
**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**  
privind închirierea prin licitație publică a spațiului cu destinația COFETĂRIE  
CLĂDIRE INSULĂ LAC – ZONA GĂRII CF nr. 44596-C1

**CUPRINS**

- I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII
- II. CAIET DE SARCINI
- III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE
- IV. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

**APROBAT,**

**Director general  
BODOR LÓRÁND**



# FIȘA DE DATE A PROCEDURII

## • 1. Informații generale privind organizatorul

### **SEPSI REKREATIV S.A.**

Sediu: mun. Sfântu Gheorghe, str. Lunca Oltului nr. 104, jud. Covasna

CUI: RO35244130

Telefon: 0267 318 202

Email: office@rekreativ.club

Persoană de contact: Albert Szidónia

## • II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul procedurii îl reprezintă închirierea spațiului comercial situat în Clădire Insulă Lac – Zona Gării, municipiul Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 44596-C1.

Spațiul este compus din:

- Clădire: 118,8 mp
- Spațiu terasă: 40 mp

Spațiul se închiriază cu destinația de cofetărie-patiserie. Dotarea/amenajarea spațiilor închiriate cu mobilierul și echipamentele necesare desfășurării activității este răspunderea chiriașului.

Spațiul se predă neamenajat și nedotat, fără mobilier, echipamente sau alte dotări specifice activității. Chiriașul are obligația de a realiza, pe cheltuiala proprie, toate lucrările de amenajare, dotare și echipare necesare desfășurării activității, fără a putea solicita ulterior compensarea acestora.

## • III. DESTINAȚIA SPAȚIULUI

Spațiul va fi utilizat exclusiv pentru activități de cofetărie și patiserie, respectiv:

- prepararea și comercializarea produselor de cofetărie
- comercializarea produselor de patiserie
- deserturi și produse dulci
- înghețată
- produse de panificație
- cafea și băuturi calde
- băuturi răcoritoare nealcoolice

Nu este permisă desfășurarea de activități de tip:

- restaurant
- fast-food
- preparare de mâncăruri gătite.

## • IV. DURATA CONTRACTULUI

Durata contractului de închiriere este de 5 ani. Data începerii contractului: 01.04.2026

## • V. UTILITĂȚI

Spațiul este racordat la:

- energie electrică
- apă potabilă

Utilitățile nu sunt incluse în chirie și vor fi refacturate separat chiriașului.

- **VI. ELEMENTE DE PREȚ**

Prețul de pornire al licitației este stabilit după cum urmează:

- **Clădire**

Suprafață: 118,8 mp

Chirie minimă: 30 lei fără TVA / mp / lună

Valoare minimă lunară: 3.564 lei fără TVA

- **Terasă**

Suprafață: 40 mp

Chirie minimă: 6 lei fără TVA / mp / lună

Valoare minimă lunară: 240 lei fără TVA

- **Chirie minimă totală**

3.804 lei fără TVA / lună

Oferta câștigătoare va fi oferta care propune cea mai mare chirie lunară totală.

- **VII. GARANȚIE**

La semnarea contractului chiriașul va constitui o garanție reprezentând contravaloarea unei chirii lunare.

- **VIII. DEPUNEREA OFERTELOR**

Ofertele se depun la sediul: SEPSI REKREATÍV S.A. Str. Lunca Oltului nr. 104, Sfântu Gheorghe

- Termen limită depunere ofertă: 26.03.2026 ora 09:00

- **IX. DESCHIDEREA OFERTELOR**

Data deschiderii ofertelor: 26.03.2026 Ora: 10:00 Locul: Sediul Sepsi ReKreatív S.A.

- **X. MODUL DE PREZENTARE A OFERTEI**

Ofertele se depun în două plicuri sigilate:

- **PLICUL EXTERIOR** va conține documentele de calificare. Pe plic se va scrie: „**ÎNCHIRIERE SPAȚIU COFETĂRIE CLĂDIRE INSULĂ LAC – ZONA GĂRII**”
- **PLICUL INTERIOR** va conține oferta financiară.

# CAIET DE SARCINI

**„ÎNCHIRIERE SPAȚIU CU DESTINAȚIA COFETĂRIE ÎN CLĂDIRE INSULĂ LAC – ZONA GĂRII (CLĂDIRE + TERASĂ)”** – situat în mun. Sf. Gheorghe, zona Lacul din Zona Gării, identificat prin CF nr. 44596-C1, administrat de Sepsî ReKreatîv S.A.

## **Art. 1 OBIECTUL ÎNCHIRIERII**

1.1. Spațiul comercial cu destinația de cofetărie-patiserie este compus din:

- 1 spațiu-clădire în suprafață de 118,8 mp;
- 1 spațiu terasă în suprafață de 40 mp.

1.2. Spațiul va fi folosit, conform destinației, în baza contractului de închiriere.

1.3. Spațiul nu va putea fi subînchiriat.

Dotarea/amenajarea spațiilor închiriate cu mobilierul și echipamentele necesare desfășurării activității este răspunderea chiriașului.

Chiriașul nu poate face modificări interioare sau exterioare asupra locației fără acordul prealabil, în scris, al proprietarului.

Orice investiție executată în imobil se face pe cheltuiala proprie, acesta neputând să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria.

Chiriașul este obligat să încheie contract cu o firmă de salubritate.

Chiriașul trebuie să aibă cuprins în obiectul de activitate coduri CAEN corespunzătoare activității desfășurate, respectiv CAEN 1071 și/sau 1072 și/sau 5610, după caz, ori alte coduri echivalente permise de legislația în vigoare pentru activități de cofetărie-patiserie și comercializare produse specifice.

Durata de închiriere va fi de 5 ani.

Păstrarea curățeniei cade în sarcina chiriașului pe toată suprafața închiriată, inclusiv pe terasa aferentă, fiind obligat să încheie un contract de salubritate.

Spațiul și terasa vor fi utilizate exclusiv pentru desfășurarea activităților specifice unei cofetării-patiserii, respectiv prepararea și/sau comercializarea produselor de cofetărie, patiserie, deserturi, înghețată, produse de panificație, cafea, băuturi calde și băuturi răcoritoare nealcoolice.

Nu este permisă desfășurarea de activități de tip restaurant, fast-food sau prepararea de mâncăruri gătite care depășesc specificul unei cofetării-patiserii.

## **Art. 2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI**

### **2.1 OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI**

(1) Locatarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata contractului de închiriere.

Obligații fiscale privind suprafața închiriată:

- Chiriașul are obligația de a achita impozitele și taxele locale aferente suprafeței închiriate, conform legislației fiscale în vigoare.

Impozitele datorate pot include, după caz:

- impozitul pe clădiri aplicat suprafeței închiriate în vederea desfășurării unei activități economice;
- taxa/impozitul pe teren aferent suprafeței utilizate;
- orice alte taxe locale aplicabile potrivit Codului fiscal și hotărârilor Consiliului Local.

(2) Locatarul este obligat, pe toată durata închirierii, să nu utilizeze spațiul pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcții, din toaletarea pomilor sau curățarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese

tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de direcțiile sanitar-veterinare sau de autoritățile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natură, în afara celor rezultate în mod obișnuit din activitatea autorizată și gestionate conform legii.

(3) Nerespectarea clauzei de la alin. (2) duce la încălcarea obiectului contractului și, ca urmare, contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator. Încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca pe cheltuiala locatarului să se aducă imobilul închiriat la starea inițială în care a fost predat. În această situație, locatarul va avea la dispoziție pentru aducerea în starea de la momentul predării bunului închiriat un termen de cel mult 15 zile.

(4) Locatarul trebuie să prevadă mijloace adecvate pentru depozitarea și eliminarea, în bune condiții de igienă, a substanțelor și deșeurilor periculoase și/sau necomestibile (lichide și solide), pentru a se evita acumularea lor.

## **2.2 CONDIȚII DE EXPLOATARE A IMOBILULUI-CLĂDIRE**

(1) Imobilul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat de către locator pe toată durata contractului, în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit, liber de sarcini, administratorului bunului.

(2) Orice investiție sau amenajare necesară spațiului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(3) Ofertantul câștigător are obligația de a obține toate avizele/acordurile necesare desfășurării activității de cofetărie-patiserie și comercializare produse specifice, inclusiv acordul/autorizația de funcționare conform legislației incidente în materie.

(4) Se vor asigura respectarea Ordinului nr. 111/2008, actualizat, privind aprobarea Normei sanitare veterinară și pentru siguranța alimentelor a activităților de obținere și de vânzare directă și/sau cu amănuntul a produselor alimentare de origine animală sau nonanimală, precum și a activităților de producție, procesare, depozitare, transport și comercializare a produselor alimentare.

(5) Se vor respecta Normele de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor prevăzute în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 976/1998.

(6) Se vor asigura normele generale pentru operatorii din sectorul alimentar privind măsurile și condițiile necesare pentru a combate riscurile și a asigura adecvarea pentru consumul uman a produselor alimentare, astfel cum sunt stabilite prin Regulamentul (CE) nr. 852/2004.

## **Art. 3. DURATA ÎNCHIRIERII**

Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de 5 ani, cu începere de la data de 01.04.2026, cu posibilitatea prelungirii acesteia în situații justificate, cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile.

## **Art. 4. ELEMENTE DE PREȚ**

4.1. Prețul de pornire al licitației pentru închirierea spațiului cu destinația de cofetărie-patiserie, situat în mun. Sf. Gheorghe, zona Lacul din Zona Gării, identificat prin CF nr. 44596-C1, este stabilit astfel:

- pentru clădire: 30 lei fără TVA/mp/lună;
- pentru spațiul terasă: 6 lei fără TVA/mp/lună.

Valoarea minimă rezultată este:

- Clădire:  $118,8 \text{ mp} \times 30 \text{ lei/mp/lună} = 3.564 \text{ lei fără TVA/lună}$ ;
- Terasă:  $40 \text{ mp} \times 6 \text{ lei/mp/lună} = 240 \text{ lei fără TVA/lună}$ .

Valoarea minimă totală a chiriei este de 3.804 lei fără TVA/lună.

Oferta câștigătoare este oferta care propune chiria lunară totală cea mai mare. În situația în care două sau mai multe oferte cu valoarea cea mai mare a chiriei sunt egale, iar această egalitate nu permite desemnarea unei oferte câștigătoare, autoritatea contractantă va solicita depunerea unor oferte financiare revizuite exclusiv de la ofertanții aflați în această situație de egalitate, în vederea departajării acestora.

#### 4.2. Justificarea stabilirii valorii minime a chiriei

Stabilirea chiriei minime pentru spațiul situat în Clădire Insulă Lac – Zona Gării, înscris în CF nr. 44596-C1, are la bază caracteristicile specifice ale amplasamentului și destinația economică a spațiului.

Imobilul este situat în zona de agrement Lacul din Zona Gării, o zonă destinată activităților recreative și petrecerii timpului liber, frecventată de locuitorii municipiului și de vizitatori pentru activități precum plimbări în aer liber, picnic, plimbări cu barca sau hidrobicicleta și alte activități de relaxare.

Destinația stabilită pentru spațiul închiriat – cofetărie-patiserie – este în concordanță cu caracterul recreativ al zonei și are rolul de a deservi vizitatorii zonei de agrement, oferind produse specifice precum deserturi, produse de patiserie, înghețată, cafea și băuturi răcoritoare.

Stabilirea nivelului minim al chiriei ține cont de:

- destinația comercială a spațiului;
- amplasarea acestuia într-o zonă de agrement cu flux sezonier de vizitatori;
- existența unei terase exterioare utilizabile în sezonul cald;
- potențialul economic al activității desfășurate în contextul utilizării zonei de agrement.

Prin stabilirea acestei chiriei minime se urmărește valorificarea eficientă a bunului aflat în administrarea Sepsi ReKreatív S.A., precum și dezvoltarea unor servicii complementare destinate utilizatorilor zonei de agrement.

#### 4.3. Ofertanții la licitație vor achita:

- **garanția de participare la licitație, în cuantum de 38,00 lei, pentru „ÎNCHIRIERE SPAȚIU CU DESTINAȚIA COFETĂRIE ÎN CLĂDIRE INSULĂ LAC – ZONA GĂRII (CLĂDIRE + TERASĂ)”.**

#### 4.4. Garanția pentru participare poate fi constituită prin:

- ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO23BTRLRONCRT0675503401 deschis la Banca Transilvania, cod fiscal 50244130;
- numerar la casieria organizatorului.

4.5. Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția de participare se va restitui doar după depunerea garanției pentru neplata chiriei, în echivalentul chiriei licitate pe o lună. Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanției pentru neplata chiriei.

4.6. Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția se va restitui, la cerere.

4.7. Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

4.8. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

4.9. Prețul de adjudecare se actualizează anual cu indicele ratei cumulate a inflației, comunicat de Institutul Național de Statistică, urmând a se regulariza în termen de 5 zile de la notificarea chiriașului, nefiind necesar acordul acestuia.

### **Art. 5 ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI**

5.1. Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de către autoritatea contractantă într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicație electronice.

5.2. Anunțul de licitație va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

1. informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscal, adresa, datele de contact, persoana de contact;
2. informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
3. informații privind documentația de atribuire, respectiv modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia documentației de atribuire; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
4. informații privind ofertele:
  - data-limită de depunere a ofertelor;
  - adresa la care trebuie depuse ofertele;
  - numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
5. data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
6. instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
7. data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate în vederea publicării.

5.3. (1) La licitație se poate înscrie orice persoană juridică, română sau străină, persoană fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF) care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții:

- a plătit toate taxele privind participarea la licitație (garanția de participare);
- 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;
- are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

5.4. (1) Termenul limită de depunere a documentelor este 26.03.2026 ora 09.00 la sediul Sepsi ReKreatív S.A. (str. Lunca Oltului nr. 104).

(2) Evaluarea ofertelor se va desfășura în data de 26.03.2026 ora 10.00, la sediul Sepsi ReKreatív S.A. (str. Lunca Oltului nr. 104).

În ziua stabilită pentru evaluarea ofertelor, respectiv data de 26.03.2026 ora 10.00, comisia de evaluare numită prin decizia directorului societății se va întruni având asupra ei documentația de atribuire.

(3) Nu este valabilă oferta cuprinzând un preț mai mic decât prețul minim stabilit prin documentația de atribuire. După încheierea licitației, ofertanții și comisia de licitație vor semna procesul-verbal privind desfășurarea licitației, în care se vor consemna rezultatele ambelor etape ale licitației.

5.5. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire cu cel puțin 4 zile lucrătoare înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

Solicitările de clarificări se vor transmite în scris, în format electronic, la adresa de e-mail: office@rekreativ.club

5.6. Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 2 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

## **Art. 6. REGULI PRIVIND OFERTELE**

6.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante – mun. Sf. Gheorghe, str. Lunca Oltului nr. 104 – în două plicuri sigilate:

- unul exterior care va conține documentele prevăzute în Documentația de atribuire;

- unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant și documentele prevăzute în Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

6.2. (1) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta:

**„ÎNCHIRIERE SPAȚIU CU DESTINAȚIA COFETĂRIE ÎN CLĂDIRE INSULĂ LAC – ZONA GĂRII (CLĂDIRE + TERASĂ)”**

(2) 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, conform solicitărilor autorității contractante.

6.3. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, după caz.

6.4. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

6.5. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

6.6. Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

6.7. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

6.8. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

6.9. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

6.10. Ofertele se redactează în limba română.

6.11. Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de închiriere a spațiului.

6.12. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.

6.13. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, urmând a se lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

6.14. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

6.15. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

## **Art. 7. PROTECȚIA DATELOR**

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei închirieri, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

## **Art. 8. COMISIA DE EVALUARE**

8.1. La nivelul autorității contractante se organizează o comisie de evaluare numită prin decizia directorului societății, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

8.2. Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr de 3 membri.

8.3. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

8.4. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

8.5. Membrii comisiei de evaluare trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din O.U.G. nr. 57/2019.

8.6. Membrii comisiei de evaluare sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

8.7. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

8.8. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

8.9. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

8.10. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

8.11. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

## **Art. 9. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE**

9.1. Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Sepsi ReKreatív S.A., până la data limită stabilită în anunț, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

9.2. **PE PLICUL EXTERIOR** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta:  
**„ÎNCHIRIERE SPAȚIU CU DESTINAȚIA COFETĂRIE ÎN CLĂDIRE INSULĂ LAC – ZONA GĂRII (CLĂDIRE + TERASĂ)”**

a) **PLICUL EXTERIOR** va trebui să conțină următoarele documente:

- A. Pentru persoana juridică română

1. documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;
- Declarație privind neîncadrarea în dispozițiile art. 59 și 60 din Legea 98/2016 privind achizițiile publice;
- Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 3;
- certificat de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului – copie;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, din care să rezulte obiectul de activitate corespunzător;
- copie după actul constitutiv/statut, cu actele adiționale semnificative, după caz;
- împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
- declarație pe proprie răspundere că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare – original, potrivit formularului – Anexa nr. 4;
- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie;

- certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie;
- declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului – Anexa nr. 5;
- Formular de ofertă financiară – Anexa nr. 6;
- Modelul de contract semnat cu/fără obiecțiuni – Anexa nr. 7.

Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2. documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 38,00 lei, pentru „ÎNCHIRIERE SPAȚIU CU DESTINAȚIA COFETĂRIE ÎN CLĂDIRE INSULĂ LAC – ZONA GĂRII (CLĂDIRE + TERASĂ)”.
- B. Pentru persoana juridică străină

Se depun toate documentele prevăzute la lit. A, traduse, după caz, în limba română de un traducător autorizat, precum și:

- scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată.
- C. Pentru persoana fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF)

1. documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;
- Declarație privind neîncadrarea în dispozițiile art. 59 și 60 din Legea 98/2016 privind achizițiile publice, conform Anexei nr. 2;
- Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 3;
- act de identitate reprezentant – copie;
- copie după certificatul de înregistrare, autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz;
- împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
- declarație pe proprie răspundere că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare – original, potrivit formularului – Anexa nr. 4;
- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie;
- certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie;
- declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului – Anexa nr. 5;
- Formular de ofertă financiară – Anexa nr. 6;
- Modelul de contract semnat cu/fără obiecțiuni – Anexa nr. 7.

Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2. documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de 38,00 lei, pentru „ÎNCHIRIERE SPAȚIU CU DESTINAȚIA COFETĂRIE ÎN CLĂDIRE INSULĂ LAC – ZONA GĂRII (CLĂDIRE + TERASĂ)”.

**b) PE PLICUL INTERIOR**, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul acestuia, după caz, potrivit formularului – Anexa nr. 6.

#### **Art. 10. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE**

10.1. Locatarul are obligația de a exploata în mod direct bunul imobil care face obiectul închirierii, fără a putea subînchiria sau cesiona unei alte persoane, în tot sau în parte, bunul închiriat.

10.2. Locatarul nu poate veni cu acest bun imobil în contracte de asociere.

10.3. Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este:

a) cel mai mare nivel al chiriei.

10.4. (1) Este declarat câștigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.

#### **Art. 11. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE**

11.1. Pe parcursul aplicării procedurii de licitație organizatorul are obligația de a lua toate măsurile pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea prevederilor se sancționează potrivit dispozițiilor în vigoare.

11.2. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant, sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație.

11.3. Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși ori care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al acestora;

d) membrii în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi, persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

#### **Art. 12 - INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC**

12.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere – în cazul în care nu se poate ajunge la o înțelegere amiabilă – precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

12.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul locatorului.

#### **Art. 13 - DISPOZIȚII FINALE**

13.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

13.2. Drepturile și obligațiile părților, executarea și încetarea contractului, răspunderea contractuală și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de locațiune (închiriere), încheiat conform legislației în vigoare.

Anexe:

- Anexa 1: Fișa ofertantului
- Anexa 2: Declarație privind neîncadrarea în dispozițiile art. 59 și 60 din Legea 98/2016 privind achizițiile publice

- Anexa 3: Declarația de participare la licitație
- Anexa 4: Declarație pe proprie răspundere privind lipsa stării de dizolvare/insolvență/faliment/lichidare
- Anexa 5: Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor
- Anexa 6: Formular de ofertă financiară
- Anexa 7: Modelul de contract semnat cu/fără obiecțiuni

**FIȘA OFERTANTULUI**

*aferentă procedurii de închiriere, prin „ÎNCHIRIERE SPAȚIU CU DESTINAȚIA COFETĂRIE ÎN CLĂDIRE INSULĂ LAC – ZONA GĂRII (CLĂDIRE + TERASĂ)” – situat în mun. Sf. Gheorghe, zona Lacul din Zona Gării, identificat prin CF nr. 44596-C1, administrat de Sepsi ReKreativ S.A.*

<b>Date solicitate</b>	<b>Completare ofertant</b>
1) Ofertant	
2) Sediul societății / adresa	
3) Telefon	
4) Reprezentant legal	
5) Funcția	
6) Cod fiscal / CUI / CNP	
7) Nr. înregistrare la Registrul Comerțului / autorizației	
8) Nr. cont	
9) Banca	
10) Capitalul social	
11) Cifra de afaceri	
12) Sediul sucursalelor (dacă este cazul)	
13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale	

## DECLARAȚIE

privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 59 și 60 din Legea nr. 98/2016  
aferentă procedurii de închiriere, prin „ÎNCHIRIERE SPAȚIU CU DESTINAȚIA COFETĂRIE ÎN  
CLĂDIRE INSULĂ LAC – ZONA GĂRII (CLĂDIRE + TERASĂ)” – situat în mun. Sf. Gheorghe, zona  
Lacul din Zona Gării, identificat prin CF nr. 44596-C1, administrat de Sepsi ReKreativ S.A.  
Ofertantul/Ofertantul asociat/Subcontractant/Terțul susținător: \_\_\_\_\_

(denumirea)

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, domiciliat(ă) în  
\_\_\_\_\_, identificat(ă) cu CI/Pașaport seria \_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, eliberat  
de \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, în calitate de  
reprezentant legal/împuternicit al \_\_\_\_\_ (denumire ofertant), având  
calitatea de ofertant unic/ofertant asociat/terț susținător/subcontractant (după caz), la procedura de  
licitație „ÎNCHIRIERE SPAȚIU CU DESTINAȚIA COFETĂRIE ÎN CLĂDIRE INSULĂ LAC –  
ZONA GĂRII (CLĂDIRE + TERASĂ)” – situat în mun. Sf. Gheorghe, zona Lacul din Zona Gării,  
identificat prin CF nr. 44596-C1, administrat de Sepsi ReKreativ S.A., declar pe propria răspundere că  
ofertantul unic/ofertantul asociat/terțul susținător/subcontractantul (după caz) nu se află în situația  
prevăzută la art. 59 și 60 din Legea nr. 98/2016.

Declar că Ofertantul \_\_\_\_\_ nu are membri în cadrul consiliului de  
administrație/organului de conducere sau de supervizare și/sau nu are acționari ori asociați care sunt  
soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv ori care se află în relații comerciale, astfel cum  
sunt acestea prevăzute la art. 59 și 60 din Legea nr. 98/2016, cu persoane ce dețin funcții de decizie în  
cadrul Sepsi ReKreativ S.A., respectiv: Bodor Lóránd – director general, Wagner Attila – director de  
exploatare, Kányádi Ildikó – contabil șef, Albert Szidónia – director vânzări.

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 dispunem.

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

Totodată, declar că am luat la cunoștință de prevederile art. 326 din Codul Penal referitoare la falsul în  
declarații.

Notă: În cazul unei asocieri, formularul va fi prezentat de fiecare ofertant asociat în parte, semnat și  
ștampilat de reprezentantul legal al acestuia.

Data completării: \_\_\_\_\_

Ofertantul/Ofertantul asociat/Subcontractant/Terțul susținător

Nume, prenume, semnătura autorizată, ștampila: \_\_\_\_\_

## ANEXA NR. 3

### DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

*aferentă procedurii de închiriere, prin „ÎNCHIRIERE SPAȚIU CU DESTINAȚIA COFETĂRIE ÎN CLĂDIRE INSULĂ LAC – ZONA GĂRII (CLĂDIRE + TERASĂ)” – situat în mun. Sf. Gheorghe, zona Lacul din Zona Gării, identificat prin CF nr. 44596-C1, administrat de Sepsi ReKreativ S.A.*

Către, SEPSI REKREATIV S.A.

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_,

Prin prezenta, \_\_\_\_\_  
(denumirea/numele și prenumele ofertantului), manifest intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru închirierea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință, respectiv „ÎNCHIRIERE SPAȚIU CU DESTINAȚIA COFETĂRIE ÎN CLĂDIRE INSULĂ LAC – ZONA GĂRII (CLĂDIRE + TERASĂ)”, organizată în ședință publică la data de 26.03.2026, ora 10:00, de către Sepsi ReKreativ S.A.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, de condițiile pentru încetarea contractului, de condițiile respingerii ofertei și de pierdere a garanției de participare, prevăzute în documentația de atribuire, și îmi asum responsabilitatea pierderii acestora în condițiile stabilite.

La locul, data și ora indicate de dumneavoastră pentru ședința publică, în numele meu va participa dl./dna. \_\_\_\_\_, posesor/posesoare al/a CI/BI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_,

împuternicit(ă) prin procura/împuternicirea nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, emisă de \_\_\_\_\_, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data: \_\_\_\_\_

Ofertant,  
\_\_\_\_\_

## DECLARAȚIE

*privind lipsa stării de dizolvare/insolvență/faliment/lichidare*

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru închirierea „ÎNCHIRIERE SPAȚIU CU DESTINAȚIA COFETĂRIE ÎN CLĂDIRE INSULĂ LAC – ZONA GĂRII (CLĂDIRE + TERASĂ)”, organizată de Sepsi ReKreativ S.A. în data de 26.03.2026, declar pe propria răspundere că:

a) nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, activitățile mele nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii; de asemenea, nu mă aflu 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.

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.

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

Reprezentant legal,

Semnătura autorizată și ștampila: \_\_\_\_\_

**DECLARAȚIE**

*privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului,  
securitatea și sănătatea în muncă și normele de apărare împotriva incendiilor*

Operator economic/Persoană fizică: \_\_\_\_\_

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, reprezentant împuternicit al  
\_\_\_\_\_ (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria  
răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice, că mă angajez să desfășor activități în  
cadrul bunului imobil închiriat, pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu  
prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și  
normele de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe propria răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi  
revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și normele de apărare împotriva  
incendiilor.

Locatarul trebuie să prevadă mijloace adecvate pentru depozitarea și eliminarea, în bune condiții de  
igienă, a substanțelor și deșeurilor periculoase și/sau necomestibile (lichide și solide), pentru a se evita  
acumularea lor.

Data completării: \_\_\_\_\_

Operator economic/Persoană fizică

\_\_\_\_\_

## ANEXA NR. 6

### FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Către, SEPSI REKREATIV S.A.

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul reprezentant legal/împuternicit al ofertantului \_\_\_\_\_ (denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să oferim chiria lunară de \_\_\_\_\_ lei fără TVA/lună, respectiv \_\_\_\_\_ lei fără TVA/an, pentru „ÎNCHIRIERE SPAȚIU CU DESTINAȚIA COFETĂRIE ÎN CLĂDIRE INSULĂ LAC – ZONA GĂRII (CLĂDIRE + TERASĂ)”.
2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, după primirea spațiului închiriat, să asigurăm activitatea în conformitate cu prevederile caietului de sarcini.
3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de 30 zile, respectiv până la data de \_\_\_\_\_, și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
4. Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere, această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un angajament ferm între noi.
5. Precizăm că:  
 depunem ofertă alternativă, ale cărei detalii sunt prezentate într-un formular de ofertă separat, marcat în mod clar „alternativă”;  
 nu depunem ofertă alternativă.  
(Se bifează opțiunea corespunzătoare.)
6. Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția pentru neplata chiriei, în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.
7. Înțelegem că nu sunteți obligați să acceptați oferta cu cel mai scăzut preț sau orice altă ofertă pe care o puteți primi.

Data întocmirii	_____
Nume, prenume	_____
Semnătura	_____
Funcție	_____

## MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. SEPSI REKREATÍV S.A., cu sediul în mun. Sfântu Gheorghe, str. Lunca Oltului nr. 104, jud. Covasna, CUI RO50244130, nr. de înregistrare la Registrul Comerțului J14/251/2015, reprezentată prin Director General Bodor Lóránd, în calitate de LOCATOR.

1.2. \_\_\_\_\_, cu sediul/domiciliul în \_\_\_\_\_, având CUI/CIF/CNP \_\_\_\_\_, nr. de înregistrare la Registrul Comerțului/autorizației \_\_\_\_\_, reprezentat(ă) prin \_\_\_\_\_, în calitate de LOCATAR.

Părțile au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea spațiului situat în Clădire Insulă Lac – Zona Gării, identificat prin CF nr. 44596-C1, compus din:

- spațiu-clădire în suprafață de 118,8 mp;
- spațiu terasă în suprafață de 40 mp.

2.2. Spațiul se închiriază exclusiv cu destinația de cofetărie-patiserie, respectiv pentru desfășurarea activităților specifice de preparare și/sau comercializare a produselor de cofetărie, patiserie, deserturi, înghețată, produse de panificație, cafea, băuturi calde și băuturi răcoritoare nealcoolice.

2.3. Spațiul nu poate fi utilizat pentru activități de tip restaurant, fast-food sau prepararea de mâncăruri gătite care depășesc specificul unei cofetării-patiserii.

2.4. Predarea-primirea spațiului închiriat se va consemna într-un proces-verbal de predare-primire, anexă la prezentul contract.

### III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata închirierii este de 5 ani, cu începere de la data de 01.04.2026 până la data de 31.03.2031.

3.2. Prolungirea contractului se poate face numai prin act adițional, cu acordul părților și cu respectarea dispozițiilor legale aplicabile.

### IV. CHIRIA

4.1. Chiria lunară este formată din:

- pentru spațiul-clădire: \_\_\_\_\_ lei fără TVA/lună;
- pentru spațiul terasă: \_\_\_\_\_ lei fără TVA/lună.

4.2. Chiria lunară totală este de \_\_\_\_\_ lei fără TVA/lună, la care se adaugă TVA, conform legislației în vigoare.

4.3. Plata chiriei se va efectua în termen de 30 zile de la emiterea facturii.

4.4. La semnarea prezentului contract, locatarul va constitui o garanție în cuantum egal cu contravaloarea unei chirii lunare, respectiv suma de \_\_\_\_\_ lei.

4.5. Plata chiriei și a garanției se va face prin ordin de plată în contul locatorului nr. RO23BTRLRONCRT0675503401, deschis la Banca Transilvania.

4.6. În caz de neplată la termen a facturilor fiscale se vor percepe penalități de 0,15%/zi de întârziere, calculate asupra sumelor restante.

4.7. Prețul adjudecat se actualizează anual cu indicele ratei cumulate a inflației, comunicat de Institutul Național de Statistică.

4.8. Utilitățile consumate nu sunt incluse în chirie și se vor refactura separat locatarului, după caz.

4.9. Locatarul rămâne răspunzător de plata chiriei și a celorlalte obligații contractuale până la încetarea efectivă a contractului și predarea spațiului către locator.

### V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

5.1. Locatorul se obligă:

- a) să predea spațiul pe bază de proces-verbal de predare-primire;

- b) să asigure folosința liniștită a spațiului pe toată durata contractului;
- c) să garanteze locatarului folosința spațiului împotriva tulburărilor de drept provenite din fapta proprie;
- d) să permită accesul locatarului la spațiul închiriat în condițiile stabilite de comun acord și potrivit specificului amplasamentului.

## **VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI**

### **6.1. Locatarul se obligă:**

- a) să folosească bunul închiriat exclusiv conform destinației prevăzute în contract;
- b) să nu subînchirieze și să nu cesioneze drepturile izvorâte din prezentul contract, fără acordul scris al locatorului;
- c) să execute pe cheltuiala sa lucrările de întreținere, curățenie și reparații curente;
- d) să păstreze integritatea spațiului și să nu îl modifice fără acordul scris al locatorului;
- e) să suporte pe cheltuiala proprie toate amenajările, dotările, autorizările și avizele necesare;
- f) să obțină toate avizele, autorizațiile și acordurile prevăzute de lege;
- g) să respecte normele privind protecția mediului, SSM, PSI, normele sanitare și sanitar-veterinare;
- h) să încheie contract cu o firmă de salubritate și să mențină curățenia pe întreaga suprafață închiriată, inclusiv pe terasa aferentă;
- i) să achite chiria, utilitățile, taxele și orice alte obligații bănești prevăzute de contract;
- j) să achite impozitele și taxele locale aferente suprafeței închiriate, în măsura în care acestea sunt datorate potrivit legii;
- k) să nu depoziteze în spațiul închiriat deșuri periculoase, toxice, explozive sau orice alte deșuri interzise de lege;
- l) la încetarea contractului, să restituie spațiul în starea în care l-a primit, ținând cont de uzura normală.

## **VII. INTERDICȚII ȘI LIMITĂRI**

### **7.1. Locatarului îi este interzis:**

- a) să schimbe destinația spațiului fără acordul prealabil, scris, al locatorului;
- b) să desfășoare activități care depășesc specificul unei cofetării-patiserii;
- c) să utilizeze terasa în alt scop decât deservirea activității autorizate desfășurate în spațiul principal;
- d) să efectueze modificări constructive sau funcționale fără acordul scris al locatorului și fără respectarea prevederilor legale;
- e) să aducă atingere imaginii, funcționalității sau destinației zonei de agrement.

## **VIII. ÎNCĂLCAREA CONTRACTULUI**

- 8.1. În cazul în care una dintre părți nu își execută obligațiile asumate prin prezentul contract, cealaltă parte o va notifica în scris, acordându-i un termen rezonabil pentru remedierea situației.
- 8.2. În cazul în care locatarul nu își execută obligațiile contractuale, inclusiv obligația de plată a chiriei, a utilităților sau a altor obligații bănești, locatorul are dreptul să îl notifice în scris.
- 8.3. Dacă locatarul nu remediază neexecutarea în termen de 15 zile de la primirea notificării, locatorul poate considera această situație drept încălcare gravă a contractului.
- 8.4. În cazul încălcării obligațiilor contractuale de către locatar, locatorul poate rezilia contractul și poate reține garanția constituită, fără a afecta dreptul de a solicita și alte despăgubiri.

## **IX. REZILIEREA CONTRACTULUI**

- 9.1. Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți dă dreptul părții lezate de a solicita rezilierea contractului și plata de daune-interese, după caz.
- 9.2. Rezilierea operează de drept, fără intervenția instanței de judecată și fără alte formalități, după expirarea unui termen de 30 zile de la transmiterea unei notificări scrise de reziliere, dacă partea în culpă nu a remediat situația.
- 9.3. Locatorul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul, fără plata de daune-interese, în cazul apariției unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la imposibilitatea continuării raportului contractual ori la afectarea interesului public.

## X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

10.1. Presentul contract încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat;
- b) prin acordul scris al părților;
- c) prin reziliere, în condițiile prezentului contract;
- d) prin denunțare unilaterală de către locator, în condițiile prevăzute de contract;
- e) în orice alte cazuri prevăzute de lege.

10.2. La încetarea contractului, locatarul este obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat pe bază de proces-verbal, în termenul stabilit de locator sau convenit de părți.

## XI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

11.1. Pentru nerespectarea totală sau parțială ori pentru executarea defectuoasă a oricăreia dintre clauzele contractuale, partea în culpă datorează celeilalte părți despăgubiri, în condițiile legii și ale prezentului contract.

11.2. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile notificării scrise în termen de 5 zile de la apariția cazului de forță majoră și pe baza dovezilor legale corespunzătoare.

## XII. LITIGII

12.1. Litigiile ce decurg din executarea prezentului contract se vor soluționa cu prioritate pe cale amiabilă.

12.2. În cazul în care soluționarea amiabilă nu este posibilă, litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanței judecătorești competente de la sediul locatorului.

## XIII. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

13.1. Documentele prezentului contract sunt:

- a) Caietul de sarcini, inclusiv clarificările formulate până la depunerea ofertelor – Anexa nr. 1;
- b) Oferta financiară declarată câștigătoare – Anexa nr. 2;
- c) Procesul-verbal de predare-primire – Anexa nr. 3;
- d) Orice acte adiționale încheiate ulterior.

## XIV. DISPOZIȚII FINALE

14.1. Presentul contract a fost încheiat astăzi, \_\_\_\_\_, în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

14.2. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți, cu respectarea prevederilor legale.

LOCATOR SEPSI REKREATÍV S.A. Director General, Bodor Lóránd  Consilier juridic, _____	LOCATAR  _____ Reprezentant legal,  _____
Semnătură: _____	Semnătură: _____

**ANEXA NR. 3 LA CONTRACT  
PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE**

încheiat astăzi, \_\_\_\_\_, între:

1. Locatorul: SEPSI REKREATÍV S.A., cu sediul în str. Lunca Oltului nr. 104, mun. Sf. Gheorghe, jud. Covasna, CUI RO50244130, J14/251/2015, reprezentată prin Director General Bodor Lóránd, în calitate de LOCATOR.

2. Locatarul: \_\_\_\_\_, cu sediul/domiciliul în \_\_\_\_\_, CUI/CIF/CNP \_\_\_\_\_, reprezentat(ă) prin \_\_\_\_\_, în calitate de LOCATAR.

În baza Contractului de închiriere nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_, locatorul predă, iar locatarul primește spațiul situat în Clădire Insulă Lac – Zona Gării, identificat prin CF nr. 44596-C1, compus din:

- spațiu-clădire în suprafață de 118,8 mp;
- spațiu terasă în suprafață de 40 mp.

Element	Stare/mențiuni
Clădire	_____
Terasă	_____
Instalație electrică	_____
Instalație apă	_____
Alte dotări existente	_____

Mențiuni:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

LOCATOR SEPSI REKREATÍV S.A. Director General, Bodor Lóránd	LOCATAR _____ Reprezentant legal, _____
Semnătură: _____	Semnătură: _____