

1-19 p.

5/18.06.2020
HOTĂRĂRE

privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 158231 din data de 22.05.2012, încheiat cu S.C.TOD PRODCOM IMPEX S.R.L., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj Napoca, str. TRAIAN nr. 96, ap. 5

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 158231 din data de 22.05.2012, încheiat cu S.C. TOD PRODCOM IMPEX S.R.L., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj Napoca, str. TRAIAN nr. 96, ap. 5 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 276449/1/11.06.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 276492/451/11.06.2020 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcției Juridice și al Direcției Economice, privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 158231 din data de 22.05.2012, încheiat cu S.C. TOD PRODCOM IMPEX S.R.L., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj Napoca, str. TRAIAN nr. 96, ap. 5;

Potrivit prevederilor art. 108 lit. c, ale art. 129 alin 2, lit. c, ale alin. 6 lit. b și ale art. 362 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ, ale Contractului de închiriere nr. 158231 din data de 22.05.2012 și Procesului-verbal al Comisiei mixte pentru spații cu altă destinație din data de 11.06.2020;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 158231 din data de 22.05.2012, încheiat cu S.C. TOD PRODCOM IMPEX S.R.L., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj Napoca, str. TRAIAN nr. 96, ap. 5, până la data de 30.06.2025.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția economică și Direcția juridică.

Președinte de ședință,

.....
Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora ROȘCA

Nr..... din.....
(Hotărârea a fost adoptată cuvoturi)

1

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 158231 din data de 22.05.2012, încheiat cu S.C. TOD PRODCOM IMPEX S.R.L, având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj Napoca, str. TRAIAN nr. 96, ap. 5

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. TRAIAN nr. 96, ap. 5, face obiectul contractului de închiriere nr. 158231 din data de 22.05.2012, încheiat de autoritatea locală cu S.C. TOD PRODCOM IMPEX S.R.L., în baza unei proceduri de licitație, prelungit prin acte adiționale succesive până la data de 30.06.2020.

Conform prevederilor art. 3, alin. 2 din Contractul de închiriere nr. 158231/2012, acesta poate fi prelungit doar cu acordul prealabil al Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Prin cererea înregistrată sub nr. 179666/45/27.03.2020, S.C. TOD PRODCOM IMPEX S.R.L., a solicitat prelungirea termenului contractual.

Solicitarea a fost analizată în cadrul Comisiei mixte pentru spații cu altă destinație în ședința din data de 11.06.2020, care reținând faptul că locatara este eligibilă pentru prelungire din punct de vedere al respectării clauzelor de natură financiară, a decis prelungirea termenului contractual până la data de 30.06.2025.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 158231 din data de 22.05.2012, încheiat de autoritatea locală cu S.C. TOD PRODCOM IMPEX S.R.L., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj Napoca, str. TRAIAN nr. 96, ap. 5, până la data de 30.06.2025.

PRIMAR

EMIL BOC



RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 158231 din data de 22.05.2012, încheiat cu S.C. TOD PRODCOM IMPEX S.R.L., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. TRAIAN nr. 96, ap. 5

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 276449/1/11.06.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului contractului de închiriere nr. 158231 din data de 22.05.2012, încheiat cu S.C. TOD PRODCOM IMPEX S.R.L., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. TRAIAN nr. 96, ap. 5.

Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății, Direcția Juridică și Direcția Economică prezintă următoarele:

Din perspectivă tehnică, Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății arată:

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. TRAIAN nr. 96, ap. 5, face obiectul contractului de închiriere nr. 158231 din data de 22.05.2012, încheiat de autoritatea locală cu S.C. TOD PRODCOM IMPEX S.R.L., în baza unei proceduri de licitație, prelungit prin acte adiționale succesive până la data de 30.06.2020.

Conform prevederilor art. 3, alin. 2 din Contractul de închiriere nr. 158231/2012, acesta poate fi prelungit doar cu acordul prealabil al Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Prin cererea înregistrată sub nr. 179666/45/27.03.2020, S.C. TOD PRODCOM IMPEX S.R.L., a solicitat prelungirea termenului contractual.

În vederea analizării prelungirii termenului de locațiune s-au întreprins demersuri cu privire la verificarea îndeplinirii obligațiilor contractuale, respectiv a fost certificat faptul că locatara nu figurează cu restanțe.

Solicitarea a fost analizată în cadrul Comisiei mixte pentru spații cu altă destinație în ședința din data de 11.06.2020, care reținând faptul că locatara este eligibilă pentru prelungire din punct de vedere al respectării clauzelor de natură financiară, a decis prelungirea termenului contractual până la data de 30.06.2025.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

- Din perspectivă juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

- O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ:

- Art. 108 lit. c, potrivit căroră „Consiliile locale și consiliile județene hotărâsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie închiriate”;

Art. 129 alin. 2 lit. c, potrivit căroră Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: „atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”;

Art. 129 alin. 6 lit. b, potrivit căroră în exercitarea atribuțiilor, Consiliul local: „hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”.

Art. 362, potrivit căroră:

(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

(2) Bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice.

(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.

- Contractul de închiriere nr. 158231 din data de 22.05.2012:

Art. 3, alin 2, potrivit căroră durata termenului de locațiune poate fi prelungită doar cu acordul prealabil al Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 108 lit. c, art. 129 alin. 2 lit. c, alin. 6 lit. b, art. 362 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ și ale art. 3 alin. 2 din Contractul de închiriere nr. 158231 din data de 22.05.2012, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Din perspectivă economică, locatarul este eligibilă pentru prelungire din punct de vedere al respectării clauzelor contractuale de natură financiară.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 158231 din data de 22.05.2012 încheiat cu S.C. TOD PRODCOM IMPEX S.R.L., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj Napoca, str. TRAIAN nr. 96, ap. 5, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ**

**SERVICIUL ADMINISTRARE
SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN**

ÎNTOCMIT, AURELIA PETRIC

**DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN**

ROMÂNIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 158231 din 22.05.2012

pentru suprafețele locative cu altă destinație decât cea de locuință,
situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian nr.96 ap.5

I. Părțile contractante:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA cu sediul în str. Moșilor nr.1-3, reprezentat prin Primar, Radu Moisin, în calitate de LOCATOR și

SC TOD PRODCOM IMPEX SRL, reprezentată prin Administrator, Toderici Nicolae, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Decebal nr.74, județul Cluj, CUI 6772506, J12/4822/1994, tel. 0722.282.023; 0264.434.632, în calitate de LOCATAR

Încheiat în conformitate cu prevederile Legii 213/1998 actualizată, a Legii nr. 215/2001 republicată, privind administrația publică locală, art. 13 lit. a din OUG 34/2006 modificată și completată cu prevederile Legii 337/2006, art. 2 din HG 925/2006 și a Hotărârilor Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 238/2009, 257/2009 și 265/2011

II. Obiectul contractului

ART.1. Municipiul Cluj-Napoca, în calitate de LOCATOR închiriază către **SC TOD PRODCOM IMPEX SRL** în calitate de LOCATAR, spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian nr.96 ap.5, identificat după cum urmează:

A. Suprafețele locative folosite în exclusivitate: un birou cu suprafața utilă totală de 11,25 mp, cu părți indivize comune înscrise în CF col. 129421, în cota de 3,68/100 parte, imobil descris în CF ind. nr. 129422, CF Col. 129421, nr. topografic 9680/1/V, Cluj-Napoca.

B. Din curtea aferentă clădirii revine LOCATARULUI o suprafață de 30 mp, aflată în indiviziune, utilizată pentru depozitare.

Imobilul atribuit va fi utilizat cu destinația de „prestări servicii”.

C. Valoarea de inventar a spațiului închiriat este de 26.318,11 lei.

ART. 2. Predarea-primirea suprafețelor închiriate este consemnată în procesul verbal, anexă la contract.



5

III. Termenul

ART. 3. Termenul închirierii este de 5 ani, de la data procesului-verbal de predare-primire a imobilului, respectiv de la data de 28.05.2012 și până la data de 28.05.2017.

~~Durata termenului de locațiune poate fi prelungită doar cu acordul prealabil al Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.~~

IV. Prețul

ART. 4. Chiria lunară pentru folosirea suprafețelor închiriate este cea stabilită prin hotărârea de adjudecare a licitației, reflectată în fișa de calcul, anexă la contract.

Chiria stabilită în urma procedurii de închiriere a spațiilor, în quantum de 33 lei/mp/lună pentru suprafața imobilului construcție, și 5,15 lei/mp/luna pentru terenul curte aferent care este utilizat pentru depozitare, se virează până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna precedentă și se indexează lunar cu indicele prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de statistică, în contul nr.RO22TREZ21621300205XXXXX deschis la Banca Națională - Trezoreria Cluj. Chiria lunară se va actualiza începând cu data adjudecării licitației.

ART. 5. La semnarea contractului locatarul va constitui în favoarea locatorului o garanție echivalentă cu 6 luni de chirie, respectiv 3154,50 lei, calculată conform tarifului stabilit prin hotărârea de adjudecare a licitației de 33 lei/mp/lună pentru suprafața imobilului construcție, și 5,15 lei/mp/luna pentru terenul curte aferent care este utilizat pentru depozitare.

La data semnării contractului locatarul va face dovada depunerii garanției prin chitanța seria MCJ nr.4918014/28.05.2012.

Neconstituirea acestei garanții în termen de 5 zile lucrătoare de la comunicarea hotărârii de adjudecare atrage decăderea din calitatea de ofertant câștigător al licitației.

În cazul în care locatarul nu își execută obligațiile de natură financiară ce decurg din contract, din suma constituită drept garanție urmează să fie acoperite debitele (chirie + accesorii) înregistrate. Executarea garanției se va face în cazul în care locatarul înregistrează debite mai vechi de 30 zile, urmând ca la împlinirea acestui termen să se procedeze la rezilierea contractului de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată, diferența rezultată din executarea garanției pentru acoperirea debitelor (chirie + accesorii aferente celor 3 luni de întârziere) va acoperi parțial debitele ce se vor înregistra până la momentul eliberării amplasamentului, urmând ca:

1. în cazul în care garanția nu acoperă integral debitul înregistrat la data eliberării amplasamentului se va proceda la promovarea unei acțiuni în pretenții în acest sens;
2. în cazul în care garanția depășește debitele, diferența se va face venit al bugetului local și nu poate fi solicitată de către locatar.

ART. 6. Plata chiriei se face lunar, cel mai târziu până la data de 30 a lunii pentru luna precedentă. Plata se face fără acceptare, conform prevederilor legale, la urmărirea sumelor stabilite prin titlu executoriu.

Plata chiriei se face în conturile comunicate.

ART.7. Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 0,5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, sau așa cum va fi reglementată prin acte normative ulterioare, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

V. Obligațiile LOCATORULUI

ART.8. LOCATORUL se obligă:

- a) să predea suprafața locativă închiriată în stare normală de folosință, stare care va fi consemnata prin procesul verbal de predare-primire;
- b) să controleze modul cum este folosită și întreținută de către chiriași, suprafața locativă închiriată și să dispună măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosirii judicioase și potrivit destinației;
- c) să emită facturile la termenele stabilite și comunicate prin fișa de calcul.
- d) să nu transfere sau să nu constituie în favoarea terților vreun drept real sau de creanță asupra spațiilor închiriate.

VI. Obligațiile LOCATARULUI

ART. 9. LOCATARUL se obligă:

- a) - să folosească spațiul închiriat după destinația din contract;
- b) - să comunice LOCATORULUI suprafața locativă pe care o eliberează cu cel puțin 20 de zile înainte de data eliberării și să o predea în stare de folosință și curățenie, ținându-se seama de starea în care a fost preluată;
- c) - să execute investiții și lucrări de reparații necesare și utile amenajării spațiului pe cheltuiala proprie, fără pretenții de compensare a chiriei cu contravaloarea reparațiilor și fără a solicita restituirea investițiilor la încetarea contractului, inclusiv rezilierea unilaterală din partea locatorului.
- d) - să utilizeze spațiul în strictă conformitate cu destinația din hotărârea de adjudecare a licitației.
- e) - să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații la suprafețele locative deținute în exclusivitate sau în comun, necesare bunei desfășurări a

activității pentru care a fost închiriat spațiul, după cum urmează:

La partea de construcții:

- spoieli, zugrăveli și vopsitorii interioare și exterioare, inclusiv reparații și completări de tencuieli, curățirea fațadelor, repararea învelitorilor, precum și vopsirea lor parțială sau totală; repararea jgheaburilor, paziilor, sorturilor, glafurilor, copertinelor;

- repararea, înlocuirea și vopsitoria tâmplăriei interioare și exterioare, inclusiv a feroneriei, pervazurilor, tacurilor și captușelilor, reparații și înlocuiri de pardoseli de orice natură ca:

- reparații la trepte, contratrepte, podețe, balustrade și mână curentă;

- înlocuirea geamurilor sparte sau lipsa, inclusiv chituirea lor și montarea de baghete de lemn sau metalice la geamuri;

- curățirea coșurilor, curățirea, repararea și refacerea sobelor și înlocuirea geamurilor metalice și ușițelor de curățire a cenușii de la sobe;

- refacerea pavajelor deteriorate ca urmare a circulației vehiculelor, sau specificului activității locatarului;

- întreținerea și repararea împrejurimilor, transformările sau amenajările interioare sau exterioare care sunt impuse de considerente estetice, sanitare, paza contra incendiilor, sau funcționale specifice activității LOCATARULUI inclusiv lucrările aferente;

- refacerea grilelor metalice și a vitrinelor, inclusiv lucrările aferente de zidărie și tencuieli;

- refacerea și înlocuirea rolurilor, chingilor, obloanelor, jaluzezelor și jardinierele.

La instalațiile de încălzire centrală:

- înlocuirea parțială a radiatoarelor, repararea conductelor de legătură a radiatoarelor fără coloane de alimentare, înlocuirea garniturilor uzate ale robinetelor și ventilelor, revopsirea elementelor de radiatoare și a conductelor aparente, întărirea brățărilor și consolelor existente pentru conducte și radiatoare; curățirea grătarelor la cazane; curățirea injectoarelor și arzătoarelor ungerea părților mobile la motoare și mecanisme;

- curățirea rezervoarelor de combustibil prin îndepărtarea reziduurilor, desfundarea conductelor de alimentare cu combustibil; repararea injectoarelor;

- rebobinarea motoarelor electrice de acționare a pompelor de circulație aferente încălzirii sau separării apei calde; repararea și înlocuirea parțială a elementelor sparte, inclusiv operațiile aferente la cazanele de încălzire centrală; sudarea serpentinilor, curățirea de rugină și revopsirea interioară și exterioară a elementelor componente, revizuirea armăturilor, a izolațiilor termice etc. la boilere și schimbătoare de caldură;

La instalațiile sanitare:

- repararea și înlocuirea robinetilor și a bateriilor amestecătoare de apă la chiuvete, băi, etc. repararea și înlocuirea sifoanelor aparente de scurgere de la obiecte sanitare; înlocuirea garniturilor de la capacele pieselor de curățire; desfundarea sifoanelor de scurgere și a rețelei de canalizare până la caminul de ieșire din clădire, exclusiv acesta;

- repararea sau înlocuirea parțială a conductelor de alimentare și a tuburilor de curgere, înlocuirea obiectelor sanitare sparte sau deteriorate, inclusiv vopsirea lor, repararea sau înlocuirea armăturilor de orice fel și a pieselor de legătură, revopsirea conductelor aparente;

- consolidarea și înlocuirea portprosopului, porthârtiei, portsăpunului, etajerei și oglinzii;

- repararea și înlocuirea cazanului de baie, de rufe, de bucătărie și a burlanelor respective; înlocuirea rezervorului de apă de la closet inclusiv a părților componente; repararea și centrarea pompelor hidrofoare, ungerea motorului etc; revizuirea și curățirea recipientului de hidrofor, inclusiv repararea armăturilor, a sticlei de nivel, a supapei de siguranță, precum și repararea elementelor de automatizare aparținând instalației ce servește hidroforul; vidanjarea haznalelor de tip uscat;

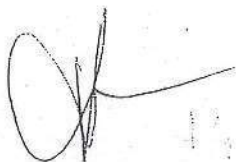
La instalații electrice:

- repararea și revizuirea instalației electrice, repararea și înlocuirea dozelor, întrerupătoarelor, fasungurilor, comutatoarelor, prizelor, siguranțelor fuzibile sau automate, butoanelor și automatelor de scară; înlocuirea becurilor și a globurilor, repararea tablourilor electrice;

- să plătească chiria la termenele fixate prin contract;

f) Locatarul este obligat să asigure următoarele reguli și măsuri privind apărarea împotriva incendiilor:

1. Reglementarea prin document scris (decizie, dispoziție etc.), și urmărirea respectării acestora de către salariați, a regulilor și măsurilor de prevenire și stingerea incendiilor privind: lucrările cu foc deschis; fumatul; asigurarea căilor de acces, de evacuare și de intervenție; colectarea deșeurilor, reziduurilor combustibile, a avantajelor și distrugerea lor; reguli pentru sezonul rece și reguli pentru perioadele caniculare sau secetoase, conform Dispozițiilor generale de ordine interioară pentru prevenirea incendiilor – D.G.P.S.I. – 001, aprobate cu ordinul Ministrului de Interne nr. 1023/15.11.1999;
2. Reglementarea și efectuarea instructajelor în domeniul P.S.I., cu salariații, în conformitate cu Dispozițiile privind instruirea în domeniul prevenirii și stingerii incendiilor – D.G. P.S.I. – 002/2000, aprobate cu ordinul Ministrului de Interne nr. 1080/10.02.2000;
3. Asigurarea dotării cu mijloace de primă intervenție pentru stingerea incendiilor, conform normelor legale în vigoare, și menținerea acestora în permanentă stare de funcționare;



4. Se vor respecta instrucțiunile de utilizare a instalațiilor, echipamentelor și aparatelor și nu se vor utiliza acestea cu defecțiuni sau improvizații sau fără a fi supravegheate;
5. Întreținerea, reparațiile sau modificările la instalațiile electrice, de gaze etc. aferente construcțiilor se vor executa numai de către personal autorizat, interzicându-se folosirea acestora cu defecțiuni sau improvizații;
6. Se interzice folosirea sistemelor de încălzit cu defecțiuni sau improvizate, supraalimentate cu combustibil, amplasate în apropierea materialelor combustibile;
7. Se interzice depozitarea și păstrarea produselor și substanțelor inflamabile în obiectiv;
8. Se vor întocmi, cunoaște și respectă planul de evacuare, planul de depozitare a materialelor și planul de intervenție, conform Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, aprobate prin Ordinul Ministrului de Interne nr.775/1998;
9. Se vor respecta regulile și măsurile P.S.I. specifice activității desfășurate.

g) – să se prezinte în termen de 30 de zile de la semnarea contractului la Direcția de Taxe și Impozite locale Cluj în vederea declarării imobilului ce face obiectul contractului de închiriere pentru stabilirea taxei pe clădiri și teren.

h) să achite taxa pe clădiri și teren, care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor, în condițiile similare impozitului pe clădiri și teren, conform modificărilor intervenite în Legea nr.571/2003, Codul fiscal și a Codului de procedură fiscală, sau așa cum va fi reglementată prin legislația în materie.

i) - taxa pe clădiri și teren, care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor, se stabilește în condițiile similare impozitului, în funcție de valoarea de inventar a clădirii, respectiv a terenului, înregistrată în contabilitatea Municipiului Cluj-Napoca, precum și data înregistrării în contabilitate a imobilelor respective, iar în cazul unei reevaluări, data ultimei reevaluări.

j) - să utilizeze spațiul în strictă conformitate cu destinația declarată,

k) - să organizeze, să coordoneze activitatea comercială și să utilizeze spațiul- obiect al contractului de închiriere- cu maximă diligență.


l) - să asigure aprovizionarea cu materii prime, cu materiale (sau fond de marfă - după caz) în vederea desfășurării în bune condiții a activității comerciale

m)- să asigure acoperirea tuturor cheltuielilor necesare asigurării desfășurării activității prevăzută în prezentul contract de închiriere.

n) - să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității specifice, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

VII. Alte obligații

ART.10. Schimbarea destinației, în tot sau în parte, precum și orice modificări interioare a



~~suprafețelor locative se poate face numai cu aprobarea prealabilă a LOCATORULUI.~~

ART.11. Taxele comunale, precum și utilitățile consumate sunt în sarcina LOCATARULUI.

ART.12. Să asigure încheierea în formă solemnă a contractului de închiriere în fața notarului public pe cheltuiala chiriașului, contractul constituindu-se în titlu executoriu.

~~ART.13. Să nu subînchirieze, transfere sau să cesioneze drepturile dobândite prin prezentul contract de închiriere altor persoane fizice sau juridice decât cu acordul prealabil al locatorului și care vor fi reglementate prin act adițional.~~

VIII. Răspunderea contractuală

ART. 14. Neplata chiriei atrage după sine aplicarea majorărilor de intarziere pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

ART. 15. Forța majoră apără de răspundere.

IX. Încetarea contractului

ART. 16. Încetarea prezentului contract poate avea loc în următoarele cazuri:

a) prin denunțarea unilaterală de către LOCATAR cu preaviz de 20 de zile;

b) prin reziliere în următoarele condiții:

b1 - chiriașul nu a achitat chiria cel mult 3 luni consecutiv;

b2 - nerespectarea destinației (schimbarea acesteia);

b3 -chiriașul exploatează spațiul închiriat altfel decât stipulează contractul și legislația în vigoare;

b4 - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricaror alte bunuri aferente, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

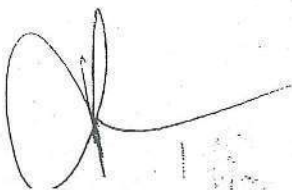
b5 - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală imobilului închiriat;

b6 - nerespectarea clauzelor contractuale;

b7 - prin neacceptarea de către locatar a noii chirii lunare în cel mult 15 zile de la solicitarea LOCATORULUI, conform art.4 din contractul de închiriere;

ART.17. În cazurile prevăzute la art.16, lit.b, rezilierea contractului se face de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată, contractul constituind titlu executoriu pentru reziliere și evacuare.

ART.18. Prezentul contract reprezintă titlu executoriu în cazul nerespectării de către locatar a prevederilor contractuale și poate fi executat conform legislației în vigoare, de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.



11

X. Clauze finale

ART. 19. Prevederile prezentului contract se completeaza cu reglementarile legale in vigoare;

ART. 20. Modificarea clauzelor contractuale, se face cu acordul partilor contractante, prin acte aditionale si numai pentru acele clauze care nu aduc modificari fata de criteriile de atribuire prin licitatie;

ART. 21. Prevederile prezentului contract se modifica de drept, prin efectul aparitiei unor noi acte normative;

ART. 22. Prezentul contract se incheie in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte contractanta, avand ca anexe urmatoarele documente:

- oferta facuta de catre ofertantul castigator pentru fiecare amplasament
- planul de amenajare a spatiului/CF/plan de situatie, etc.
- caietul de sarcini
- fișa de calcul a chiriei
- procesul verbal de predare primire

LOCATOR

PRIMAR

RADU MOISIN

DIRECTOR ECONOMIC

OLIMPIA MOIGRADAN

SERV. JURIDIC CONTENCIOS

SEF SERVICIU

DIRECTOR

IULIA ARDEUS

SEF SERVICIU

RALUCA TEREZAN

Intocmit: Aurelia Petric

LOCATAR

SC TOD PRODCOM IMPEX SRL

reprezentata prin

Administrator,

TODERICI NICOLAE



FIȘA DE CALCUL A CHIRIEI

pentru spațiul cu altă destinație decât cea de locuință
situat în municipiul Cluj-Napoca str. Traian nr. 96 ap.5

CHIRIAȘ: SC TOD PRODCOM IMPEX SRL

SEDIU: Cluj-Napoca str. Decebal nr. 74, jud. Cluj

CUI: 6772506

J12/4822/1994

DATA CHIRIEI: 28.05.2012

Nr. crt.	DESTINAȚIA	SUPRAFATA	Tarif lei/mp/lună	Total lei/lună
1	Prestari servicii	11,25	33	371,25
2	Teren curte aferent-depozitare	30	5,15	154,50

Total chirie: 525,75 lei/lun

Pentru suma stabilită ca și obligație de plată lunară vom emite facturi, pe care chiriașul se obligă să le ridice la sediul proprietarului. Chiria se va achita de către dumneavoastră până cel târziu la data de 30 pentru luna precedentă prin dispoziție de plată în contul nr. RO22TREZ21621300205XXXXX, pentru persoane juridice, sau numerar la casieria instituției pentru persoane fizice.

NOTĂ: ÎN ATENȚIA CHIRIAȘULUI

- Chiria este calculată conform Hotărârii de adjudecare a licitației nr. 153448/17.05.2012 și se indexează lunar cu indicele prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică, sumă ce se va regăsi în facturile emise.
- Fișa de calcul a chiriei nu ține loc de titlu locativ, ea fiind anexată la contractul de închiriere
- Potrivit prevederilor Legii nr. 114/1996 actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare, agenții economici sunt obligați să anunțe locatorul cu privire la orice modificări în structură funcțională a spațiului cu altă destinație pe care îl dețin, precum și alte modificări.
- În caz de neplată a cuantumului chiriei lunare, se vor percepe majorări de întârziere de 0,5% lei pe zi conform legislației în vigoare.
- Nu se admit modificări decât în termenii contractului de închiriere semnat de dumneavoastră.

DIRECTOR,
IULIA ARDEUSȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZANÎNTOCMIT,
Aurelia Petric

CHIRIAȘ: (numele și prenumele/denumirea) delegația nr. _____

Am luat la cunoștință elementele fișei de calcul a chiriei și a notei de mai sus.
(semnătura/ștampila)

data _____

Todorică Nicolae
13



ACT ADIȚIONAL NR. 1 DIN DATA DE 01.03.2017
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 158231 încheiat azi 22.05.2012

Părțile contractante:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA cu sediul în str. Moșilor nr. 1-3, reprezentat prin PRIMAR, EMIL BOC, în calitate de LOCATOR și

S.C.TOD PRODCOM IMPEX S.R.L., cu sediul în Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 74, jud. Cluj identificată prin CUI 6772506, J12/4822/1994, reprezentată prin administrator Toderici Nicolae, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: cererea nr. 38111/27.01.2017, HCL nr. 136/28.02.2017, Dispoziția Primarului nr. 555/13.02.2017.

Obiectul actului adițional:

1. Se completează art. 3, cu următorul aliniat „Termenul locațiunii se prelungește pe o perioadă de 30 de luni, respectiv până la data de 28.11.2019.”
2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
3. Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin
PRIMAR
EMIL BOC

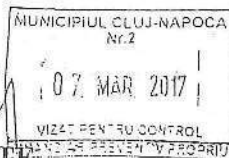
LOCATAR
S.C.TOD PRODCOM IMPEX S.R.L.
prin administrator Toderici Nicolae

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERV. JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,
AURELIA PETRIC



ACT ADIȚIONAL
NR. 2 LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE 158231 / 22.05.2012

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3 reprezentat prin primar EMIL BOC în calitate de LOCATOR și SC TOD PRODCOM IMPEX SRL C.U.I./C.I.F. 6772506, cu sediul în Str.Decebal Nr.74 , prin ADMINISTRATOR TODERICI NICOLAE în calitate de LOCATAR(I) au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

TEMEI: Cod Civil, Cod Fiscal, Cod procedură civilă, Cod procedură fiscală, cerere nr. 288793/31.05.2019, H.C.L. nr. 830/21.11.2019 .

OBIECTUL ACTULUI ADIȚIONAL

1. Obiectul actului adițional îl constituie prelungirea termenului de locațiune și modificarea valorii de inventar, astfel:

1.1. Se modifică articolul 3 alin. 1 privind termenul contractual, așa cum a fost completat prin actul adițional nr. 1 din 01.03.2017, astfel: „Termenul locațiunii este până la data de 30.06.2020”.

1.2. Se modifică Art. 1 cu litera C, astfel: "Valoarea de inventar a spațiului închiriat este de 28.697,17 lei, conform evidențelor contabile, stabilită în urma reevaluării din data de 31.12.2017, întocmită în baza O.U.G. nr.103/2007 pentru modificarea și completarea O.G. 81/2003".

2. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

3. Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
prin
PRIMAR,
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE,
ȘEF SERVICIU,
LUCIA BOȘANA LĂPUȘAN

D.P.M.E.P,
DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

LOCATAR,
NUME: SC TOD PRODCOM IMPEX SRL
PRIN: ~~TODERICI NICOLAE~~
SEMNĂTURĂ

DATA

09-XII 2019

ÎNTOCMIT,
AURELIA PETRIC

tel.: 0749210979

Catre Primaria Cluj-Napoca,



SC TOD PRODCOM IMPEX SRL, reprezentata prin administrator TODERICI ADRIANA, CNP
 [redacted] cu sediul in Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 74, jud. Cluj, CUI; RO6772506, J12/4822/1994, va
 solicitam prelungirea contractului de inchiriere nr.158231 din 22.05.2012 ,spatiu si teren, aferent
 apartamentului nr.5, situat in Cluj-Napoca str. Traian, nr.96, jud. Cluj .

*A. Petric
M. Muresan
Comisie Traian
Oku 27.03.2020*

DATA

24.03.2020

SC TOD PROD COM IMPEX SRL

ADMINISTRATOR

TODERICI ADRIANA



16

Proces Verbal al

Comisiei Mixte pentru raport cu altă destinație decât
scuante din data de 11.06.2020, ora 12, desfășurată
online

Gant parent: Dan Ștefan Tăucea, Raluca Feurzan, Roxana
Lăpușan, Emine Otah, Florin Țiga, Aurora Roșca

Se ia în discuție pct. 1 al Ordinii de zi „Prețențiu
contract care expiră la 30.06.2020.

~~Comisia ia act de locatarii a căror contract expiră
la 30.06.2020 nu înregistrarea debite față de
autoritatea locală, sens în care decide punitivitatea
tinerului pe perioada de 5 ani, respectiv până
30.06.2025~~

Fată de contractul încheiat cu G.C. Super Favorit,
Comisia ia act de Sentința civilă nr. 325/2019,
sens în care decide punitivitatea tinerului până
la pierderea calității de proprietar al Statului
Român în administrație Comisariat Local Cluj, dar
nu mai mult de 30.06.2025 similar și pt. G.C.U. Food Market

Se ia în discuție pct. 2 al Ordinii de zi - Art Impex
Comisia, în contextul actual al stării de alertă și
al pandemiei revine asupra deciziei de
punitivitate până la 30.09.2020 și decide
punitivitatea tinerului până la 30.06.2025

Geia în discuție pct. 3 al Ordinii de zi

Comisia ia act de solicitările și documentele depuse și dăde aprobarea cursii de includere în contractul de închiriere a d-nei Panc Mihaela în locul d-nei Bechet Sorina Ioana, ca urmare a contractului de vânzare a praxisului medical, însumând cu 1.09.2020.

Geia în discuție pct. 4 al Ordinii de zi - solicitări politice / parlamentare

Cerșile rămân în analiza Comisiei la poartă la faptul că nu s-au identifi spatii care să poată fi puse în stăru de Geia în discuție pct. 5 al Ordinii de zi, Cerșii formulate de instituții publice / servicii publice.

Sindicatul Politicilor locale Napoca - rămâne în analiza Comisiei

Asociația Folclorică Gomeșul Napoca - rămâne în analiza Comisiei.

Serviciul Strategie și Dezvoltare locală Management Proiecte rămâne în analiza Comisiei

Arhiepiscopia Vadului, Feleacului și Clujului - rămâne în analiza Comisiei

DAHM - rămâne în analiza Comisiei

Societatea Română de Cancer - se va solicita ¹⁸ Direcției tehnice să transmită datele imobilului

poate fi urmat, respectiv dacă pot fi înlatunati cauzele infecti-
tutei.

Autoritatea Natională de management a calitatii în sănătate
se ia act de faptul că nu a transmis nici o
opțiune cu privire la lista spatilor transmise
Ministerul Sănătății, Institutul Prefecturii județului Cluj-
rămănu în analiză.

Institutul Clinic de Urologie și Transplant Renal -
rămănu în analiză.

Ministerul Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor
se utrage de pe ordinea de zi
se ia în discuție pct. 6. Cui formulati de
umasi de eroii marelui luptator pct. Victoria
revolutiei din decembrie 1989

Zăguan Iosif - se amina pînă la uglemencu
CF privind diamembuua

Marin Virgil - se amina pînă la comunicaua unui
punct de vedere de la Directia Judiciala raportat
la faptul că mama solicitantului a primit un
apelativ.

Se ia în discuție pct. 7. Soluționare citui incomplete.

Se va transmite punctual sicăuui solicitant modul de
soluționare raportat la documentele depuse.

