

1-22 p. 8/18.06.2020
HOTĂRĂRE

privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 158227 din data de 22.05.2012, încheiat cu S.C. SONMARE S.R.L., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr. 7, parte din ap. 9

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

Examinând proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 158227 din data de 22.05.2012, încheiat cu S.C. SONMARE S.R.L., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr. 7, parte din ap. 9 – proiect din inițiativa primarului.

Reținând Referatul de aprobare nr. 276443/1/11.06.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 276529/451/11.06.2020 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcției Juridice și al Direcției Economice, privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 158227 din data de 22.05.2012, încheiat cu S.C. SONMARE S.R.L., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr. 7, parte din ap. 9;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 108 lit. c, ale art. 129 alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. b și ale art. 362 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ, ale Contractului de închiriere nr. 158227 din data de 22.05.2012 și Procesului-verbal al Comisiei mixte pentru spații cu altă destinație din data de 11.06.2020,

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. 158227 din data de 22.05.2012, încheiat cu S.C. SONMARE S.R.L., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr. 7, parte din ap. 9, 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 cu voturi)

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind prelungirea termenului a Contractului de închiriere nr. 158227
din data de 22.05.2012, încheiat cu S.C. SONMARE S.R.L.,
având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință,
situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr. 7, parte din ap. 9**

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr. 7, parte din ap. 9, face obiectul contractului de închiriere nr. 158227 din data de 22.05.2012, încheiat de autoritatea locală cu S.C. SONMARE 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. 158227/22.05.2012, acesta poate fi prelungit doar cu acordul prealabil al Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Prin cererea înregistrată sub nr. 165058/17.03.2020, S.C. SONMARE 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 locatarul 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. 158227 din data de 22.05.2012, încheiat de autoritatea locală cu S.C. SONMARE S.R.L., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr. 7, parte din ap. 9, până la data de 30.06.2025.

**PRIMAR
EMIL BOC**



RAPORT DE SPECIALITATE
privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind prelungirea
termenului a Contractului de închiriere nr. 158227 din data de 22.05.2012, încheiat cu S.C.
SONMARE S.R.L., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în
municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr. 7, parte din ap. 9

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 276443/1/11.06.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului contractului de închiriere nr. 158227 din data de 22.05.2012, încheiat cu S.C. SONMARE S.R.L., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr. 7, parte din ap. 9.

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, B-dul Eroilor nr. 7, parte din ap. 9, face obiectul contractului de închiriere nr. 158227 din data de 22.05.2012, încheiat de autoritatea locală cu S.C. SONMARE 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. 158227/22.05.2012, acesta poate fi prelungit doar cu acordul prealabil al Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Prin cererea înregistrată sub nr. 165058/17.03.2020, S.C. SONMARE 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 datele prezentate, 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 hotărăsc, 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 cărora 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 cărora în exercitarea atribuțiilor, Consiliul local: „hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”.

Art. 362 potrivit cărora:

(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, concesionarea, 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. 158227 din data de 22.05.2012

Art. 3, alin 2. potrivit căruia 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 O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și ale art. 3, alin. 2 din Contractul de închiriere nr. 158227 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 de natură financiară.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului a Contractului de închiriere nr. 158227 din data de 22.05.2012, încheiat cu S.C. SONMARE S.R.L., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor nr. 7, parte din ap. 9 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, ANCA BUCUR

DIRECȚIA JURIDICĂ

DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN

11.06.2020

413
05.06.2012

ROMÂNIA
JUDETUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 158227 din 22.05.2012

pentru suprafețele locative cu altă destinație decât cea de locuință,
situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Eroilor nr.7 ap.9

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 SONMARE SRL, reprezentată prin Administrator, Suciu Marcelus Lucian, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Republicii nr.33, județul Cluj, CUI 25367516, J12/759/2009, tel. 0740.004.530; 0726.695.744, 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 SONMARE SRL** în calitate de LOCATAR, spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Eroilor nr.7 ap.9, identificat după cum urmează:

A. Suprafețele locative folosite în exclusivitate: o sală de vânzare, 2 încăperi cu destinație de magazine, o cameră pentru spălat vesela, un grup sanitar și o pivniță, în suprafață utilă totală de 145,32 mp, cu părți indivize comune înscrise în CF col. 123264, în cota de 20,16/100 parte, imobil descris în CF ind. nr. 123265, CF Col. 123264, nr. topografic 9/1/IX, Cluj-Napoca.

B. Din curtea aferentă clădirii revine LOCATARULUI o suprafață de 32 mp aflată în indiviziune, utilizată pentru depozitare.

Imobilul atribuit va fi utilizat cu destinația de „cafe-bar”.

C. Valoarea de inventar a spațiului închiriat este de 637.251,79 lei.

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

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 cuantum de 63 lei/mp/lună pentru suprafața imobilului construcție, și 5,15 lei/mp/lună 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 indicii prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică, în contul nr.RO22TREZ21621300205XXXXX deschis la Banca Nationala - 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 55.919,76 lei, calculată conform tarifului stabilit prin hotărârea de adjudecare a licitației de 63 lei/mp/lună pentru suprafața imobilului construcție, și 5,15 lei/mp/lună pentru terenul curte aferent care este utilizat pentru depozitare.

La data semnării contractului locatarul a făcut dovada depunerii garanției cu fila CEC seria BITR1BE nr. 0010176/28.05.2012 emisă de Banca Italo Romena.

Neconstituirea acestei garanții în termen de 5 zile lucrătoare de la comunicarea hotărârii de adjudecare atrage decăderea din calitate 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 închirite.

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 jgheburilor, 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, jaluzelelor 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 serpentinelor, 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 robinetelor 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;

97

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 marfa - 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

10

public pe cheltuiala chiriei, 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 urmatoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

ART. 15. Forța majoră apără de răspundere.

IX. Înțetarea contractului

ART. 16. Înțetarea 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 - chirieșul nu a achitat chiria cel mult 3 luni consecutiv;

b2 - nerespectarea destinației (schimbarea acesteia);

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

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

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

b6 - nerespectarea clauzelor contractuale;

b7 - prin neacceptarea de catre 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 catre 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.

X. Clauze finale

ART. 19. Prevederile prezentului contract se completează cu reglementările legale în vigoare;

ART. 20. Modificarea clauzelor contractuale, se face cu acordul părților contractante, prin

acte adiționale și numai pentru acele clauze care nu aduc modificări față de criteriile de atribuire prin licitație;

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

ART. 22. Prezentul contract se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă, având ca anexe următoarele documente:

- oferta făcută de către ofertantul castigator pentru fiecare amplasament
- planul de amenajare a spațiului/CF/plan de situație, etc.
- caietul de sarcini
- fișa de calcul a chiriei
- procesul verbal de predare primire.

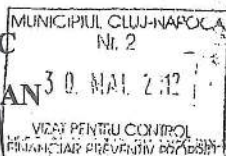
LOCATOR

PRIMAR

RADU MOISIN

DIRECTOR ECONOMIC

OLIMPIA MOIGRĂDAN



SERV. JURIDIC CONTENCIOS

ȘEF SERVICIU

31.05.2012

DIRECTOR

IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU

RALUCA FEREZAN

Intocmit:

Camelia Zeicu

LOCATAR

SC SON MARE SRL

reprezentata prin

Administrator,

SUCTU MARCELUS LUCIAN



FIȘA DE CALCUL A CHIRIEI
pentru spațiul cu altă destinație decât cea de locuință
situat în municipiul Cluj-Napoca str.Eroilor nr. 7 ap.9

CHIRIAȘ: SC SONMARE SRL

SEDIU: Cluj-Napoca str. Republicii nr. 33, jud.Cluj

CUI: 25367516

J12/759/2009

DATA CHIRIEI: 28.05.2012

Nr. crt.	DESTINAȚIA	SUPRAFATA	Tarif lei/mp/lună	Total lei/lună
1	CAFE-BAR	145,32	63	9155,16
2	Teren curte aferent-depozitare	32	5,15	164,80

Total chirie: 9319,96 lei/lună

Pentru suma stabilită ca și obligație de plată lunară vom emite facturi, pe care chiriașul se obligă să le ridice de 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 structura 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 ARDEUS

ȘEF SERVICIU,
RALUCA FUREZAN

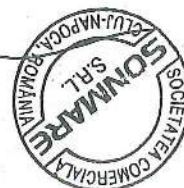
ÎNTOCMIT,
Camelia Zeicu

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)

SUCIU MARCELUS LUCIAN data 28.05.2012

SC. SONMARE SRL



413
05.06.2012

13

ACT ADIȚIONAL NR. 1 DIN DATA DE 13.06.2016

LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR.158227/22.05.2012

I. 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. SONMARE S.R.L., cu sediul în Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 33, identificată prin Cod unic de înregistrare 25367615, J12/759/2009, reprezentată prin Suciu, Marcelus Lucian, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: Codul civil, Referat nr. 180960/451/22.04.2016, adresa nr. 254414/08.06.2016, declarația notarială autenticată sub nr. 3007/02.06.2016.

II. Obiectul actului adițional îl constituie modificarea art. 1, alin. 1, lit. A și B din contractul de închiriere care vor avea următorul conținut:

Art. 1 Municipiul Cluj-Napoca, în calitate de LOCATOR închiriază către S.C. SONMARE S.R.L., în calitate de LOCATAR, suprafața de 102,99 m.p, aferentă imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, Bld. Eroilor nr. 7, parte din ap. 9, descris în C. F. nr. 263876-C1-U8, nr. topo. 9/1/XI, teren atribuit de 55,16/386 m.p., astfel:

A. „Suprafețele locative folosite în exclusivitate: o sală de vânzare, 2 încăperi cu destinația de magazine, o cameră pentru spălat vesela, un grup sanitar, în suprafață utilă totală de 102,99 m.p.

B. Din curtea aferentă imobilului, suprafeței locative atribuite, îi revine suprafața de 23/159 m.p. de teren cu destinația de curte, utilizată pentru depozitare.

Imobilul atribuit va fi utilizat cu destinația de "cafe-bar".

Art. 2 Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

Art. 3 Prezentul act adițional s-a încheiat azi 29.06.2016 în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR

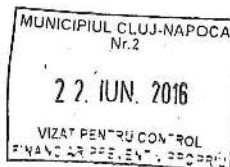
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin
PRIMAR
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDEN

SERV. JURIDIC CONTENCIOS
ȘEF SERVICIU, ALINA RUS

D.P.M.E.P.
DIRECTOR, ILIA ARDEUS

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN



LOCATAR

S.C. SONMARE S.R.L.
reprezentată prin
Suciu Marcelus Lucian



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII TERENURI

Anexa 1 la prezentul act adițional parte integrantă din
contract de închiriere nr. 158227/22.05.2012

FIȘA DE CALCULA CHIRIEI

pentru suprafața de 102,99, parte din ap. 9, aferentă imobilului
situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor, nr. 7

CHIRIAȘ: S.C. SONMARE S.R.L.
C.U.I.: 25367615

DATA CHIRIEI: 29.06.2016 - 28.05.2017

NR. CRT.	DESTINAȚIA	SUPRAFAȚA	TARIF LEI/MP	TOTAL LEI
1	CAFE - BAR	102,99	63	6488,37
2	TEREN CURTE AFERENT -DEPOZITARE	23	5,15	118,45

TOTAL CHIRIE: 6606,82 LEI/LUNĂ

Pentru suma stabilită ca și obligație de plată lunară vom emite facturi, pe care chiriașul se obligă să le ridice de la sediul proprietarului. Chiria se va achita de către dumneavoastră, până cel târziu la data de 30 a lunii, pentru luna precedentă prin dispoziție de plată în contul nr. RO 22TREZ21621621A300530XXXX sau la casieria Municipiului.

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, suma ce se va regăsi în facturile emise.

-Fișa de calcul a chiriei nu ține loc de titlu locativ, ea fiind anexă la contractul de închiriere

-În caz de neplată a cuantumului chiriei lunare, se vor percepe majorări de întârziere de 0,5% din cuantumul obligației neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv, conform legislației în vigoare, în condițiile prevederilor contractului de închiriere.

-Nu se admit modificări decât în termenii contractului de închiriere semnat de dumneavoastră

DIRECTOR,
IULIA ARDEUȘ

ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,
ANCA BUCUR

CHIRIAȘ (numele/denumire) delegația nr. _____
Am luat la cunoștință elementele fișei de calcul a chiriei și notei de mai sus.

(semnătura/ștampila)



data 29.06.2016

15

ACT ADIȚIONAL NR. 2 DIN DATA DE 01.03.2017
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 158227/22.05.2012

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. SONMARE S.R.L., cu sediul în Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 33, identificată prin Cod unic de înregistrare 25367615, J12/759/2009, reprezentată prin Suciuc Marcelus Lucian, în calitate de LOCATAR, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: cererea nr. 40653/30.01.2017, HCL nr. 136/28.02.2017, Dispoziția Primarului nr. 555/13.02.2017.

Obiectul actului adițional:

1. Se completează art. 3, cu următorul alineat „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

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERV. JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE

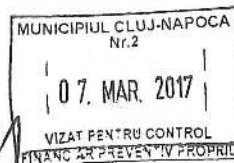
SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU, RALUCA FERIZAN

ÎNTOCMIT,
ANCA BUCUR

LOCATAR

S.C. SONMARE S.R.L.

prin administrator Suciuc Marcelus Lucian



13.03.2017

ACT ADIȚIONAL
NR. 4 LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE 158227 / 22.05.2012

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3, identificat prin C.U.I. 4305857, IBAN RO22TREZ21621A300530XXXX, reprezentat prin primar **EMIL BOC** în calitate de **LOCATOR** și **S.C. SONMARE S.R.L.** C.U.I./C.I.F. 25367516, cu sediul în Str. Republicii, Nr. 33, Cod Poștal 400015, Cluj-Napoca, Jud. Cluj, prin administrator **SUCIU MARCELUS LUCIAN** 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. 165052 / 17.03.2020, O.U.G. nr.29/2020, certificat pentru situație de urgență-Tip 1, seria/nr. 4313/CSU/MEEMA/TIP1/07.04.2020, certificat constatator.

1. Obiectul actului adițional îl constituie completarea capitolului IV, articolului 4 din contractul de închiriere nr. 158227/22.05.2012, cu următorul aliniat:

„Locatarul beneficiază de amânarea la plată a chiriei pentru spațiul ce face obiectul contractului de închiriere pentru facturile nr. 1364/12.03.2020 și nr. 1606/10.04.2020, ajunse la scadență în perioada stării de urgență astfel: pentru factura nr. 1364/12.03.2020 se modifică scadența de plată din 30.03.2020 în 30.06.2020 iar pentru fatura nr. 1606/10.04.2020 se modifică scadență din 30.04.2020 în 30.07.2020”.

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 ROXANA LĂPUȘAN

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

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FEREZAN

LOCATAR,
NUME: S.C. SONMARE S.R.L.
PRIN: _____
SEMNĂTURĂ

DATA

20.05.2020

ÎNȚOCMIT,
ANCA BUCUR

**ACT ADIȚIONAL
NR. 3 LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE 158227 / 22.05.2012**

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Cluj-Napoca în calitate de proprietar, cu sediul în Cluj-Napoca str. Moșilor nr. 3 reprezentat prin **PRIMAR EMIL BOC** și **S.C. SONMARE S.R.L.** C.U.I./C.I.F. 25367516, cu sediul în Str. Republicii, Nr. 33, Cod Poștal 400015, Cluj-Napoca, Jud. Cluj prin **ADMINISTRATOR SUCIU MARCELUS LUCIAN** 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 , H.C.L. nr. 454 / 24.05.2019 , cerere nr. 76528 / 12.02.2019 , .

1. Obiectul actului adițional îl constituie modificarea capitolului III, articolului 3 din contractul de închiriere nr. 158227/22.05.2012, privind termenul contractual astfel: „Termenul locațiunii este până la data de 30.06.2020”.
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 ROXANA LĂPUȘAN

D.P.M.E.P,
DIRECTOR,
IULIA ARDEUS

SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI,
ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERIZAN

LOCATAR,
NUME: **S.C. SONMARE S.R.L.**
PRIN: **SUCIU MARCELUS LUCIAN**
SEMNATURA

DATA

12.06.2019



ÎNTOCMIT,
ANCA BUCUR

20/16.03.2020

Transfer 451

[Signature]

19.03.2020

Catre,



**PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA
SERVICIUL AUTORIZARI COMERT**

Subscrisa, SONMARE SRL, CUI : .RO25367615, J12 /759/2009 cu sediul in STR. REPUBLICII NR. 33, CLUJ NAPOCA, Jud. Cluj, reprezentata prin SUCIU MARCELUS LUCIAN, administrator, formulez prezenta

CERERE

Prin care va solicitam acordul cu privire la continuarea folosirii ampasamentului din Cluj Napoca, Bdul Eroilor nr.7 ap.9, inchiriata de subscrisa prin contractul de inchiriere nr 158227/22.05.2012,(expira la 30.06.2020 conf act aditional nr 3/276892/27.05.2019) pina la 3.12.2020 in acelasi conditii contractuale.

Cu deosebita consideratie

SONMARE SRL

prin administrator

SUCIU MARCELUS LUCIAN

A. Buzcut
H. Hurezeanu
[Signature]
19.03.2020



Proces Verbal al

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

Gust prezant: Dan Ștefan Tăucea, Raluca Felzeran, Roxana Lăpușan, Emile Stăh, Florin Gliga, Aurora Roșca

Se ia în discuție pct. 1 al Ordinii de zi „Prelungirea contractelor care expiră la 30.06.2020”.

Comisia ia act ca locatarii a căror contracte expiră la 30.06.2020 nu înregistrarea debite față de autoritatea locală, sens în care decide prelungirea termenului pe o perioadă de 5 ani, respectiv până 30.06.2025

Față de contractul încheiat cu S.C. Gapei Favorit, comisia ia act de Gentența civilă nr. 325/2019, sens în care decide prelungirea termenului până la pierderea celestului de proprietate al Statului Român în administrația Consiliului Local Cluj, dar nu mai mult de 30.06.2025 și pt. S.C. U.S. Food Market SRL.

Se ia în discuție pct. 2 al Ordinii de zi „Alt Imper”
Comisia, în contextul actual al stării de alertă și al pandemiei urmează decizia de prelungire până la 30.09.2020 și decizie de prelungire termenului până la 30.06.2025 20

Ge ia 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 Pance Mirabela în locul d-nei Bechet Soana Ioana, ca urmare a contractului de vânzare a praxisului medical, începând cu 1-09-2020.

Ge ia în discuție pct. 4 al Ordinii de zi - solicitării politice/parlamentare.

Cerșile rămân în analiza Comisiei după ce la faptul că nu s-au identifi spatii care să poată fi pdate în ^{stare de} ~~stare de~~ ^{decesență} Ge ia în discuție pct. 5 al Ordinii de zi, Cerșii formulate de instituții publice / servicii publice.

Judecătura Politică Locală Napoca - rămâne în analiza Comisiei

Asociația Fetelelor Gomeșul Napoca - rămâne în analiza Comisiei.

Serviciul Strategii și Dezvoltare locale Management Proiecte rămâne în analiza Comisiei

Arhiepiscopia Vadului, Feteacului și Clujului - rămâne în analiza Comisiei

DAJM - rămâne în analiza Comisiei

Societatea Română de Cancer - se va solicita
Asociației tehnice să transmită dacă imobilul

poate fi urmat, respectiv dacă pot fi înălțurate cauzele infectio-
tutei.

Autoritatea Națională de management a calității în sănătate
se ia act de faptul că nu a transmis nici o
opțiune cu privire la lista spațiilor transmise
Ministerul Sănătății, Institutul Prefectului județului Cluj-
rămăne în analiză.

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

Ministerul Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor
se utilizează de pe ordonanța de zi
se ia în discuție pct. 6. Cău formulată de
mamă de eroare materială/punctului pct. Victoria
revoluției din decembrie 1989

Ștefan Iosif - se amână până la reglementarea
CF privind diametrii.

Mărin Vișoiu - se amână până la comunicarea unui
punct de vedere de la Direcția Județeană raportat
la faptul că mama solicitantului a primit un
aportiv.

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

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

