

24/16.06.2023

1-22 pag.

HOTĂRÂRE

privind prelungirea termenului Contractului de închiriere
nr. 404632 din data de 18.12.2012, încheiat cu Cseh Gyoparka

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

Examinând proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 404632 din data de 18.12.2012, încheiat cu Cseh Gyoparka – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 575198/1/07.06.2023 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 575286/451/07.06.2023 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcției Juridice și al Direcției Economice, privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 404632 din data de 18.12.2012, încheiat cu Cseh Gyoparka;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 108 lit. c, ale art. 129 alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. b, ale art. 362 alin. 1 și 3 coroborat cu art. 332 și art. 333 alin.1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii nr. 238/2009 privind stabilirea chiriilor pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință proprietatea municipiului, prevederile Cap. IX, pct. 1, lit. a și Cap. X din Contractul de închiriere nr. 404632/18.12.2012 și ținând cont de Cererile nr. 418775/23.03.2023 și nr. 430663/28.03.2023, precum și de Procesul-verbal nr. 549015 al Comisiei mixte pentru spații cu altă destinație din data de 23.05.2023.

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 404632 din data de 18.12.2012, încheiat cu Cseh Gyoparka, pe o perioadă de 5 ani de la data expirării.

(2) Valoarea de inventar a construcției ce face obiectul Contractului de închiriere nr.404632 din data de 18.12.2012, este de 225.043,67 lei, iar a suprafeței de 11/46 m.p., cu destinația de teren curte este de 1309,74 lei .

Art. 2. Chiria se calculează în conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 238/2009 privind stabilirea chiriilor pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință proprietatea municipiului.

Art. 3. 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..... din2023
(Hotărârea a fost adoptată cuvoturi)

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere
nr. 404632 din data de 18.12.2012, încheiat cu Cseh Gyoparka**

Spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Andrei Șaguna nr. 12, ap. 4 face obiectul Contractului de închiriere nr. 404632 din data de 18.12.2012, încheiat cu Cseh Gyoparka, prelungit prin acte adiționale succesive până la data de 30.06.2023.

Acest spațiu a fost atribuit în favoarea doamnei Cseh Gyoparka, în calitate de luptător pentru victoria Revoluției din decembrie 1989, luptător reținut.

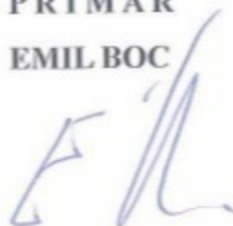
Conform prevederilor Cap. IX, pct. 1, lit. a din contractul de închiriere nr. 404632 din data de 18.12.2012, părțile pot continua derularea prezentului contract, împrejurare ce va trebui notificată celeilalte părți cu 30 de zile înainte, respectiv ale Cap. X, modificarea clauzelor contractuale, se face cu acordul părților contractante, prin acte adiționale

Prin cererile înregistrate sub nr. 418775/23.03.2023 și 430663/28.03.2023, locatara a solicitat prelungirea termenului contractual.

Solicitările au fost analizate în cadrul Comisiei mixte pentru spații cu altă destinație în ședința din data de 23.05.2023, care reținând faptul că locatara și-a îndeplinit obligațiile contractuale, a decis prelungirea termenului de locațiune pe o perioadă de 5 ani de la data expirării.

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. 404632 din data de 18.12.2012, încheiat cu Cseh Gyoparka.

**PRIMAR
EMIL BOC**



DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECȚIA ECONOMICĂ
Nr.575286/451/07.06.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 404632 din data de 18.12.2012, încheiat cu Cseh Gyoparka

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 575198/1/07.06.2023 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 404632 din data de 18.12.2012, încheiat cu Cseh Gyoparka.

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

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

Spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Andrei Șaguna nr. 12, ap. 4 face obiectul Contractului de închiriere nr. 404632 din data de 18.12.2012, încheiat cu Cseh Gyoparka, prelungit prin acte adiționale succesive până la data de 30.06.2023.

Acest spațiu a fost atribuit în favoarea doamnei Cseh Gyoparka, în calitate de luptător pentru victoria Revoluției din decembrie 1989, luptător reținut.

Conform prevederilor cap. IX, pct. 1, lit. a din Contractul de închiriere nr. 404632 din data de 18.12.2012, părțile pot continua derularea prezentului contract, împrejurare ce va trebui notificată celeilalte părți cu 30 de zile înainte, respectiv ale cap. X, modificarea clauzelor contractuale, se face cu acordul părților contractante, prin acte adiționale .

Prin cererile înregistrate sub nr. nr. 418775/23.03.2023 și nr. 430663/28.03.2023, locatara 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.

Solicitările au fost analizate în cadrul Comisiei mixte pentru spații cu altă destinație în ședința

din data de 23.05.2023, care reținând faptul că locatarul și-a îndeplinit obligațiile contractuale, a decis prelungirea termenului de locațiune pe o perioadă de 5 ani de la data expirării, conform Procesului-verbal nr. 549015.

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**, cu modificările și completările ulterioare:

Art. 108 lit. c, potrivit căruia „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 căruia 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 căruia 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. 332, potrivit căruia:

Părțile contractului de închiriere

Contractul de închiriere a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile prevăzute la art. 287 sau de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină.

Art. 333 alin. 1, potrivit căruia:

Actul administrativ prin care se aprobă închirierea

(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

Art. 354, potrivit căruia:

Domeniul privat

(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Art. 362, alin. 1 și alin. 3 potrivit căruia:

Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată;

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

(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.

Hotărârea nr. 238/2009 privind stabilirea chiriilor pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință proprietatea municipiului.

- Contractul de închiriere nr. 404632 din data de 18.12.2012

Cap. IX, pct. 1, lit. a potrivit căroră: „Părțile pot continua derularea prezentului contract, împrejurare ce va trebui notificată celeilalte părți cu 30 de zile înainte”.

Cap. X, alin. 2 „ Modificarea clauzelor contractuale, se face cu acordul părților contractante, prin acte adiționale”.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 108 lit. c, ale art. 129 alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. b, art. 332, art. 333 alin. 1, art. 354 și ale art. 362 alin. 1 și alin. 3 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii nr. 238/2009 privind stabilirea chiriilor pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință proprietatea municipiului, prevederile Cap. IX, pct. 1, lit. a și Cap. X din Contractul de închiriere nr. 404632/18.12.2012, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

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

Valoarea de inventar a construcției ce face obiectul Contractului de închiriere nr.404632 din data de 18.12.2012, este de 225.043,67 lei, iar a suprafeței de 11/46 m.p., cu destinația de teren curte este de 1309,74 lei.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 404632 din data de 18.12.2012, încheiat cu Cseh Gyoparka, 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, MARINELA PETREA

DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
COMISIA MIXTĂ PENTRU
SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE

Extras din Procesul-verbal nr. 549015/23.05.2023
al Comisiei mixte pentru spații cu altă destinație din data de 23.05.2023

Sunt prezenți: Sunt prezenți: Tarcea Dan Ștefan, Gliga Florin Valentin, Oláh Emese, Petruș Flavia Mihaela, Boloveschi Radu Mihai, Ciubăncan Anca Florinela, Ardeuș Ionela-Iulia, Ferezan Raluca Bogdana, Buha Anamaria, Nișulescu Alina Ionela supleant al doamnei Lăpușan Roxana-Lucia, Moigrădan Olimpia.

Se constată că sunt prezenți un număr de 11 membri, dintr-un total de 11.

Se ia în discuție punctul 1 al Ordinii de zi, respectiv Analizarea termenului contractelor având ca obiect spații cu altă destinație care expiră la data de 30.06.2023.

Comisia ia act de documentele puse la dispoziție de către executivul local (contracte, cereri de prelungire, justificare prelungire, mod de îndeplinire obiectele contractuale, procesele verbale de verificare imobile) și analizează fiecare solicitare de prelungire în parte, raportat la valabilitatea contractelor, inexistența debitelor față de autoritatea locală a partenerilor contractuali, cu mențiunea că situația prezentată, anexă la ordinea de zi cuprinde fiecare dosar de prelungire care conține date privind contractele, obiectele acestora, inclusiv datele tehnice, precum și activitatea desfășurată în imobile, cererea de prelungire, situația debitelor de natură pecuniară și fiscală, certificată de departamentele de specialitate, respectiv Direcția economică și Direcția de taxe și impozite locale, justificarea prelungirii, procesul verbal de verificare a modului de îndeplinire a obligațiilor contractuale, clauze contractuale în legătură cu prelungirea acestora.

Comisia stabilește ca termenul de prelungire să fie de 5 ani de la data expirării contractului/dreptului de folosință gratuită.

Pentru situațiile în care obiectul contractului este un imobil pentru care sunt înregistrate cereri de revendicare/litigii, Comisia stabilește prelungirea termenului contractual până la soluționarea revendicării/soluționarea definitivă a litigiului, dar nu mai mult de 5 ani de la data expirării.

Comisia ia act de faptul că Sindicatul Civitas a achitat debitul restant, depunând în acest sens ordine de plată, solicitând prelungirea doar pentru ap. 2 (situat la parter) în suprafață de 29,72 m.p, renunțând la ap. 1.

Comisia ia act de solicitarea Parohiei Reformate V, privind opțiunea de neprelungire a locațiunii, sens în care contractul de închiriere nr. 883/10.07.1995, încetează la împlinirea termenului, respectiv 30.06.2023.

Astfel,

Față de aceste elemente, Comisia trece la analizarea solicitărilor și situațiilor, stabilind prelungirea termenului, după cum urmează:

Nr. crt.	Denumire	Nr. Contract	Decizie Comisie
1	Arhiepiscopia Vadului Feleacului și Clujului	407105/19.12.2012 contract comodat	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării contractului
2	Compania de Transport Public Cluj Napoca	2140/14.11.2000 contract închiriere	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării contractului
3	Mic Sergiu Crinuț	67536/13.02.2019 contract închiriere	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării contractului
4	Muzeul de Artă	1744/1.09.1999 contract închiriere	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării contractului.
5	Compania de Transport Public Cluj Napoca SA	2141/14.11.2000 contract închiriere	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării contractului
6	Universitatea de Arte și Design Cluj Napoca	1749/24.09.1999 contract închiriere	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării contractului
7	Consiliul Național al Audiovizualului	2394/18.07.2003 contract închiriere	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării contractului
8	Matiș Delia și Matiș Horațiu	1874/29.12.1999 contract închiriere	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării contractului
9	Regia Autonomă a Domeniului Public Cluj Napoca RA	947/27.07.1995 contract închiriere	Până la soluționarea revendicării, dar nu mai mult de 5 ani de la data expirării contractului
10	Clubul Sportiv Municipal	1970/22.03.2000 contract închiriere	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării contractului
11	Compania de Apă Someș SA	2580/10.02.2005 contract închiriere	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării contractului
12	SINDICATUL LIBER AL SALARIAȚILOR DIN ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ "CIVITAS"	217/21.08.2018 Protocol folosință gratuită	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării termenului de folosință gratuită pentru ap. 2, raportat la renunțarea organizației sindicale la ap. 1 din imobilul situat în municipiul Cluj Napoca, str. Vasile Alecsandri nr. 1, ap. 1
13	Școala Populară de Arte Tudor Jarda	2109/12.06.2000 contract închiriere	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării contractului
14	Teatrul Maghiar de Stat Cluj Napoca	2258/25.06.2001 contract închiriere	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării contractului
15	Teatrul Maghiar de Stat Cluj Napoca	2259/25.06.2001 contract închiriere	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării contractului
16	Compania de Apă Someș SA	2097/2.06.2000 contract închiriere	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării contractului
17	Redacția Tribuna	2599/30.01.2006 contract comodat	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării contractului
18	Cseh Gyoparka	404632/18.12.2012 contract închiriere	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării contractului
19	Academia Română Filiala Cluj	2618/25.10.2006 contract comodat	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării contractului
20	Inspectoratul de Poliție al Județului Cluj Arhivele Statului	2611/17.08.2006 contract comodat	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării contractului
21	Borș Felicia și Borș Grigore	2288/2.11.2001	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data

	Andrei	contract închiriere	expirării contractului.
22	Direcția Regională de Metrologie Legală Cluj Napoca	2421/8.03.2004 contract închiriere	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării contractului
23	Compania de Apă Someș SA	2099/2.06.2000 contract închiriere	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării contractului
24	Inspectoratul Teritorial de Muncă Cluj	57490/28.02.2011 contract comodat	Prelungire pe o perioadă de 5 ani de la data expirării contractului

Decizia va procedura de avizare de către deliberativul local.

PREȘEDINTE

Dan Ștefan Tarcea

Dan-Stefan Tarcea
Tarcea

Digitally signed by
Dan-Stefan Tarcea
Date: 2023.05.23
13:00:39 +0300

Întocmit

Maria Mureșan

Semnatar: Muresan Maria
Data si ora semnarii: 23-05-2023 11:32:26

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. 404632 încheiat azi 18.12.2012

I. Părțile contractante:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA cu sediul în str. Moșilor nr.1-3, reprezentat prin PRIMAR, EMIL BOC, în calitate de LOCATOR și CSEH GYOPARKA, domiciliată în Cluj-Napoca, județul Cluj, identificată cu CI seria _____ CNP : _____ în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

Temei: Sentința Civilă nr. 3538/2010, Decizia Civilă nr. 2420/211/2011 pronunțate în dosarul nr. 2579/117/2009 și a HCL nr.490/14.12.2012, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

1. Municipiul Cluj-Napoca, în calitate de LOCATOR închiriază către Cseh Gyoparka, în calitate de LOCATAR, spațiul cu altă destinație decât cea de locuință situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Andrei Șaguna, nr. 12 ap.4, evidențiat în CF nr. 120110 sub nr. topografic 672/1/IV, compus din atelier cu 2 încăperi cu suprafață utilă de 55,89 mp., cu p.i.c. de 23,89 /100 înscrise în CF colectiv 120109, după cum urmează:

A. Suprafețele locative folosite în exclusivitate: număr total de încăperi în suprafață totală de 55,89 mp;

B. Din curtea aferentă imobilului, apartamentului nr. 4, îi revine suprafața de 11 mp.

C. Imobilul atribuit va fi utilizat cu destinația de _____

D. Valoarea de inventar a spațiului este de 188.274,95 lei, conform evidențelor contabile, stabilită în urma reevaluării, întocmită în baza O.U.G. nr.103/2007.”

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

III. Termenul

Termenul închirierii este începând cu data de 14.12.2012 până la data de 31.12.2017

IV. Obligații pecuniare

Chiria lunară pentru folosirea suprafețelor închiriate este cea stabilită prin acte normative ale Guvernului, Parlamentului și Hotărârii Consiliului Local, evidențiată în fișa de calcul, anexă la contract.

Chiria stabilită se indexează lunar, cu Indicele Prețurilor de Consum, comunicat de Institutul Național de Statistică.

Ori de câte ori locatorul o consideră necesar, chiria tarifară poate fi modificată, cu obligația ca

aceasta să fie comunicată locatarului în cel mult 30 de zile de la modificare.

Chiria se comunică prin fișa de calcul, care face parte integrantă din contractul de închiriere.

Chiria se datorează de la data predării primirii imobilului.

Neacceptarea noii chirii lunare în cel mult 15 zile de la comunicare de către locatar, reprezintă cauză de reziliere a contractului.

Plata obligațiilor se face lunar, cel mai târziu până la data de 30 a lunii pentru luna precedentă.

Plata chiriei se face prin conturile comunicate în fișa de calcul, sau la casieria locatorului.

Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere/penalități/dobânzi de întârziere, așa cum vor fi acestea stabilite prin reglementări speciale în materie, la nivel național sau local. Nivelul majorării de întârziere valabil la data semnării contractului este de 0,5 % / zi din cuantumul obligației neachitate în termen. Sancțiunea privind neplata la termen ce face obiectul reglementării se calculează pentru fiecare zi, începând cu ziua următoare termenului de scadenta și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Pentru suprafața de teren curte aferent imobilului, ce face obiectul prezentului contract de închiriere, locatarul are obligația de a se prezenta în termen de 30 de zile de la data primirii spațiului prin proces verbal de predare-primire, la Direcția de Taxe și Impozite locale Cluj, în vederea declarării acestuia, necesară stabilirii taxei fiscale.

Pentru suprafața de teren curte aferent imobilului, ce face obiectul prezentului contract de închiriere, locatarul are obligația fiscală de a achita taxa pe teren, calculată în condițiile similare impozitului pe teren.

Locatarul are obligația de a se conforma tuturor sarcinilor de natură fiscală stabilite prin Codul fiscal în legătură cu prezentul contract de închiriere (obligație de declarare, obligație de plată).

V. Obligațiile LOCATORULUI

LOCATORUL se obligă:

- a) să predea suprafața locativă închiriată în stare normală de folosință, stare care va fi consemnată prin procesul verbal de predare-primire, ce face parte integrantă din prezentul contract;
- b) să controleze modul cum este folosită și întreținută de către chiriași, suprafața locativă închiriată și să ia 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.

VI. Obligațiile LOCATARULUI

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 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, podete, 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 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

notarului public în termen de cel mult 30 de zile de la primirea imobilului ce face obiectul prezentului contract, acesta constituindu-se în titlu executoriu.

VII. Subînchirierea, cesiunea, asocierea

LOCATARULUI i se interzice :

- 1) subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat;
- 2) cesiunea contractului de închiriere unui terț

Asocierea locatarului cu altă persoană juridică este permisă doar în următoarele condiții:

a) asocierea

în participație nu poate dobândi personalitate juridică și nu constituie față de terți o persoană distinctă de persoana asociaților. Persoana juridică cu care locatarul se va asocia, nu va beneficia de niciun drept conferit de contractul de închiriere încheiat cu autoritatea locală și nu se va obliga decât față de cei cu care a contractat.

b) în toate actele încheiate cu privire la asocierea în participație cu altă persoană juridică să fie prevăzută o clauză conformă cu prevederile lit.a.

În caz contrar, orice act încheiat de către locatar devine anulabil la solicitarea locatorului.

c) contractul de asociere în participație ce se încheie între locatar cu altă persoană juridică, va avea ca obiect asocierea părților în vederea desfășurării de activități economice, cu menținerea destinației prevăzută pe care aceasta o va declara *la momentul atribuirii spațiului*, în imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Andrei Șaguna nr. 12 ap.4.

d) termenul contractului de asociere în participație nu poate fi mai lung decât termenul prevăzut în Contractul de închiriere încheiat între locatar și autoritatea locală, cu posibilitate de prelungire concomitent cu prelungirea termenului de locațiune.

e) termenul contractului de asociere în participație va curge de la data la care Municipiul Cluj-Napoca va confirma îndeplinirea condițiilor cu privire la acordul de asociere în participație, raportat la clauzele obligatorii stabilite mai sus.

f) orice lucrare sau investiție ce se va efectua în imobilul proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, se va face doar cu acordul Municipiului Cluj-Napoca la solicitarea locatarii Cseh Gyoparka, cu respectarea condițiilor impuse de legislația în materie.

Toate lucrările și investițiile ce vor fi efectuate de oricare dintre părțile contractului de asociere în participație încheiat între locatara Cseh Gyoparka și un terț, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil.

Contravaloarea investițiilor și a lucrărilor nu poate fi solicitată de către părțile contractului de asociere în participație încheiat între locatara Cseh Gyoparka și un terț de la proprietarul imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca str. Andrei Șaguna nr. 12 ap.4.

Locatarul, are obligația ca în termen de 15 zile de la semnarea contractului de asociere în participație cu altă persoană juridică să notifice și să transmită acest document Municipiului Cluj-Napoca, respectiv să-l înregistreze la registratura Primăriei municipiului Cluj-Napoca, str. Moșilor



nr. 7, în vederea verificării îndeplinirii condițiilor de aprobare a acordului de asociere. În cazul în care contractul de asociere nu corespunde condițiilor impuse, asociaților li se va pune în vedere ca, în termen de 10 zile calendaristice de la data înregistrării contractului de asociere, să procedeze la modificarea și completarea acestuia conform prevederilor de mai sus.

În cazul în care, locatarul, nu va depune contractul de asociere în participație în condițiile mai sus precizate, persoana juridică/fizică care va fi găsită cu ocazia verificării spațiului va fi considerată persoană care ocupă imobilul fără a deține un titlu, urmând a fi aplicate dispozițiile Hotărârilor nr. 48/2010 și 118/2010.

VIII. Forța majoră

Forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

Răspunderea este înlăturată atunci când prejudiciul este cauzat de forță majoră, în condițiile prevăzute de Codul civil.

IX. Înțetarea sau rezilierea contractului

1. Înțetarea prezentului contract poate avea loc în următoarele cazuri:

a) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat.

Părțile pot continua derularea prezentului contract, împrejurare ce va trebui notificată celeilalte părți cu 30 de zile înainte.

b) prin acordul ambelor părți.

c) prin denunțarea unilaterală de către LOCATAR cu preaviz de 30 de zile;

d) prin decesul locatarului (în cazul în care acesta este persoană fizică)

2. Rezilierea contractului de închiriere intervine în următoarele condiții:

a) locatarul nu a achitat chiria cel mult 3 luni consecutive;

b) locatarul nu a acceptat chiria lunară modificată în cel mult 15 zile de la aducerea la cunoștință a acesteia de către locator;

c) nerespectarea destinației (schimbarea acesteia);

d) locatarul exploatează spațiul închiriat altfel decât stipulează contractul și legislația în vigoare;

e) locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni imobilului ce face obiectul prezentului contract sau clădirii în care este situată acesta, instalațiilor, precum și oricaror alte bunuri aferente, sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

f) prin acțiunile locatarului este imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a imobilului ce face obiectul prezentului contract;

g) - nerespectarea obligațiilor contractuale prevăzute la capitolul VI;

În cazurile prevăzute la punctul 2 al prezentului capitol, rezilierea contractului se face de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

X. Clauze finale

Prevederile prezentului contract se completează cu reglementările legale în vigoare;

Modificarea clauzelor contractuale, se face cu acordul părților contractante, prin acte adiționale;

Prevederile prezentului contract se modifică de drept, prin efectul apariției noilor acte normative;

Condițiile contractului se negociază, dacă apar modificări în forma și structura agenților economici față de actul juridic de înființare;

Fișa de calcul a chiriei, face parte integrantă din contract și se încheie în 3 exemplare;

Prezentul contract se încheie în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR

PRIMAR

EMIL BOC



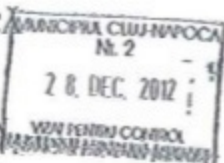
LOCATAR

CSEH GYOPARKA,

DIRECȚIA ECONOMICĂ

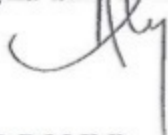
DIRECTOR

OLIMPIA MOIGRĂDAN



SERV. JURIDIC CONTENCIOS

ȘEF SERVICIU, ALINA RUS



D.P.M.E.P.

DIRECTOR, IULIA ARDEUS



SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

ȘEF SERVICIU, RALUCA FERREZAN



ÎNTOCMIT

MARINELA PETREA



FIȘA DE CALCUL A CHIRIEI
pentru spațiul cu altă destinație decât cea de locuință
situat pe str. Andrei Șaguna nr.12, ap.4

CHIRIAȘ: CSEH GYOPARKA

DATA CHIRIEI: 16 06/2014

Contract de închiriere nr.:

Încheiat în baza HCL nr. 238/2009

CNP:

Nr. crt.	DESTINAȚIA	SUPRAFATA	Tarif lei/mp.	Total lei
1	Atelier de creație artistică	15,02	2,28	34,24
2	Depozit-magazii marfuri sau materiale de uz gospodăresc ptr. ctivitatea firmei	15,00	7,84	117,60
3	Magazin nealimentar	21,31	30,04	640,15
4	Dependințe magazin alimentar	4,56	6,71	30,59
5	Curte acces	11,00	0,27	2,97

MP. = 66,89

Total chirie = 825,55 lei

Procent: 50,00 %

Chirie după reducere: 412,78 lei

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. RO22TREZ21621A300530XXXX, pentru persoane juridice, sau numerar la casieria instituției pentru persoane fizice.

NOTĂ: ÎN ATENȚIA CHIRIAȘULUI

Chiria este stabilită în conformitate cu Hotărârea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 238/2009 și va fi indexată lunar și succesiv cu indicele prețurilor de consum (total) comunicat de Institutul Național de Statistică. Chiria indexată se va regăsi în facturile emise.

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

Locatarul are obligația să anunțe locatorul cu privire la orice modificări în structura funcțională a spațiului cu altă destinație pe care îl dețin, precum și alte modificări.

Nivelul majorărilor de întârziere este de 0,5%/zi 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.

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

DIRECTOR,
IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU,
RALUCA FERIZAN

ÎNTOCMIT,
MARINELA PETREA

CHIRIAȘ: CSEH GYOPARKA, identificată cu CI serie

Am luat la cunoștință elementele fișei de calcul a chiriei și a notei de mai sus.

(semnătura/ștampila)

data 16.06.2014

ACT ADIȚIONAL NR. 2 DIN 30.08.2018
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 404632 DIN 18.12.2012

Părțile contractante:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA cu sediul în str. Moșilor nr.1-3, reprezentat prin PRIMAR, EMIL BOC, în calitate de LOCATOR și CSEH GYOPARKA, având CNP _____, cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: Codul civil, Cod procedură civilă, Cod Fiscal, Cod procedură fiscală, cererea nr. 210416/45/27.04.2018, HCL nr. 690 din 29 august 2018.

Obiectul actului adițional:

1. Obiectul actului adițional îl constituie prelungirea termenului de locațiune, modificarea valorii de inventar, respectiv reglementarea unor aspecte cu privire la suprafața deținută, astfel:

1.1. Se modifică capitolul III privind termenul contractual, astfel: „Termenul locațiunii este până la data de **30.06.2023**”.

1.2. Se completează contractul de închiriere așa cum a fost modificat prin actul adițional anterior cu următoarea prevedere:

„Suprafața ce face obiectul prezentului contract de închiriere va fi modificată acolo unde este cazul de către locator prin corelarea datelor CF/documentație de întabulare și cu recalcularea corelativă a chiriei”.

1.3. Se modifică art. 1, litera D, astfel: „Valoarea de inventar a imobilului este de 205.294,36 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

SERV. JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE
ȘEF SERVICIU, LUCIA-ROXANA LĂPUȘAN

D.P.M.E.P.
DIRECTOR, IULIA ARDEUȘ

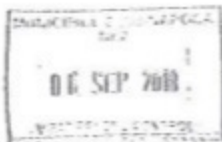
SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU, RAȘUCA FERESAN

ÎNTOCMIT,
MARINELA PETREA

LOCATAR,
CSEH GYOPARKA

Semnatura

Data 25.10.2018



NR. 113573/451/02.03.2018

ACT ADIȚIONAL NR. 1 DIN DATA DE 02.03.2018
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 404632 DIN 18.12.2012

Părțile contractante:

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

CSEH GYOPARKA, domiciliată în Cluj-Napoca, județul Cluj, având CNP
în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: cererea nr. 481557/3/23.10.2017, HCL nr. 88 din 28.02.2018 .

Obiectul actului adițional:

1. Se modifică capitolul privind termenul contractual, astfel : „Termenul locațiunii este până la data de 30.06.2018”.
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
CSEH GYOPARKA

DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDAN



SERV. JURIDIC LEGISLAȚIE CONTRACTE
ȘEF SERVICIU,
LUCIA-ROXANA LĂPUȘAN
D.P.M.E.P.
DIRECTOR, IULIA ARDEUȘ

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI
ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN

ÎNTOCMIT,
PETREA MARINELA

M. Pchea +
M. Mureșan

Către Către 23.03.2023

PROCES VERBAL
118475/45

Primăria Cluj-Napoca

Subsemnata Crăci Gropița, CNP:

, posesoarea clădirii

, domiciliată în Cluj-Napoca,

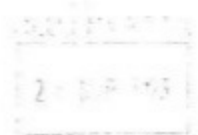
are melungina contractului de închiriere
pt. spațiul comercial înfățișat în Cluj-N,

cu următorii,

Cluj-N.

23.03.2023

M. Pătraș
M. Pătraș
29.03.2023
Ofi



430663/45

Către

Primăria Municipiului
Cij-Napoca

Subsemnata Cndi Popducă, posesor
a CI seria , CNP:

denuciliată în Cij-N,
referitor la cererea mea no. 48775/45 din
data de 23.03.2023 cu următoarea me
cizare: conform legii 341/2004 și legea 42/1997
beneficiar de dreptul de a înclina / cumpăra
un spațiu comercial pentru compensarea
nefăcutelor făcute la momentul respectiv.
Motivul relicității prelungirii contractului
de închiriere fiind în consecință aplicarea
legii Recunoașterii faptă de eroi, război, refuz
de luptă în Revoluția 1989, iar justificarea
motivului este că cei care au mers în 1989
facem cu greu față încercărilor stăru în
Buna de viață, iar faptul că drepturile noastre
sunt aplicate, toate în scară alină nu pic
greutabile.

Cij-N,
28.03.2023

Denumirea	Fișa mijlocului fix	Categorie: Cladiri administrative
SPATIU STR. ANDREI SAGUNA NR.12 - AP. 4 - CSEH GYOPARKA		Codul de clasificare: 1.6.4 Durata normala de functionare: 50 ani Data dării în folosință: ianuarie 1965 Data amortizării complete: ianuarie 2015 Norma amortizare: 2,00 % Amortizare lunară: 0, 00 Val amortizată cumulată: 225.043, 67 Val amortizată rămasă: 0, 00 Domeniu: PRIVAT

Gestiunea: CONSTRUCTII PRIVAT
 Magazia: IMOBILE FOND LOCATIV

Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
160582	01/01/65, PI, 1	Preluare initiala	1	202.320,26	0,00	202.320,26	0,00
160582	31/12/17, R, 1	Reevaluare	1	2.974,10	0,00	205.294,36	0,00
160582	31/12/20, R, 1	Reevaluare	1	19.749,31	0,00	225.043,67	0,00
160582	31/01/21, SCHDEN, 1	Modificare denumire	1	0,00	0,00	225.043,67	0,00

Director executiv
 Olimpia Moigradan

Sef serviciu
 Dorina Petrice

27.05.2023

[Signature]

Denumirea	Fișa mijlocului fix	Categoria: Terenuri
TIPOGRAFIEI - 9 (A.SAGUNA - 12) - 46 MP		Codul de clasificare: 9.2.1
		Data dării în folosință: Decembrie 1980
		Data amortizării complete:
		Amortizare lunară: Val amortizată cumulată: Val amortizată rămasă: Domeniu: PRIVAT

Gestiunea: Terenuri - Privat

Magazia: TERENURI IMOBILE DOM. PRIVAT

Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
802647	01/12/80, PI, 1	Preluare inițială	1	4.924,05	0,00	4.924,05	0,00
802647	31/12/17, R, 1	Reevaluare	1	72,38	0,00	4.996,43	0,00
802647	31/10/19, SCHDEN, 1	Modificare denumire	1	0,00	0,00	4.996,43	0,00
802647	31/12/20, R, 1	Reevaluare	1	480,65	0,00	5.477,08	0,00
802647	31/03/23, SCHDEN, 1	Modificare denumire	1	0,00	0,00	5.477,08	0,00

Director executiv
Olimpia MoigradanSef serviciu
Dorina Petrice

23.05.2023

M

CALCULUL VALORII DE INVENTAR PENTRU SUPRAFAȚA DE TEREN
CU DESTINAȚIA DE CURTE AFERENTĂ IMOBILULUI CE FACE
OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

11 mp teren curte = 1309,74 lei

din 46 mp.

46 mp. total curte 5477,08 lei
valoare inventar11 mp. curte
afertent imobilul inchiriat X

$$X = \frac{11 \times 5.477,08}{46} = 1309,74 \text{ lei}$$

Petra
MarineluRaluca
Fozgan