

1-76 P.

11/24.05.2019

**HOTĂRÂRE**

privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 217747 din 11.08.2011, încheiat cu S.C. U.S. FOOD NETWORK S.A., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 1.

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

Examinând proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 217747/11.08.2011, încheiat cu S.C. U.S. FOOD NETWORK S.A., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință situat în municipiul Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 1 – proiect din inițiativa primarului și a consilierilor locali: Dan Ștefan Tarcea, Adrian Mureșan, Mihaela Rodica Suciu și Valentin Florin Gliga;

Analizând Referatul nr. 243941/08.05.2019 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, prin care se propune prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 217747 din 11.08.2011, încheiat cu S.C. U.S. FOOD NETWORK S.A., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință situat în municipiul Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 1 și Procesul verbal al Comisiei mixte pentru spații cu altă destinație din data de 07.05.2019;

Reținând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispozițiilor art. 36, 39 al. 2 și 45 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 217747 din 11.08.2011 încheiat cu S.C. U.S. FOOD NETWORK S.A., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință situat în municipiul Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 1, până la data de 30.06.2020.

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

Președinte de ședință,

Contrasemnează:

Secretarul municipiului,

Jr. Aurora Roșca

Nr. .... din .....2019

(Hotărârea a fost adoptată cu ..... voturi)

1

**REFERAT**

**privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 217747 din 11.08.2011, încheiat cu  
S.C. U.S. FOOD NETWORK S.A., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de  
locuință situat în municipiul Cluj-Napoca, Str. Iuliu Maniu nr. 1.**

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 1, face obiectul Contractului de închiriere nr. 217747 din 11.08.2011, încheiat de autoritatea locală cu S.C. U.S. FOOD NETWORK S.A., în baza unei proceduri de licitație, prelungit prin acte adiționale succesive până la data de 01.08.2019.

Conform prevederilor art. 3, alin. 2, din Contractul de închiriere nr. 217747 din 11.08.2011, așa cum a fost modificat prin acte adiționale, acesta poate fi prelungit doar cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

Prin cererea înregistrată sub nr. 172170/27.03.2019, S.C. U.S. FOOD NETWORK S.A. a solicitat prelungirea termenului contractual.

Precizăm faptul că, la data de 07.05.2019, locatarul S.C. U.S. FOOD NETWORK S.A nu înregistra debite față de autoritatea locală. Solicitarea a fost analizată în cadrul Comisiei mixte pentru spații cu altă destinație care, în ședința din data de 07.05.2019, a decis prelungirea termenului contractual până la 30.06.2020.

Față de cele mai sus expuse înaintăm spre analiză și dezbateră deliberativului local proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 217747 din 11.08.2011, încheiat cu S.C. U.S. FOOD NETWORK S.A., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință situat în municipiul Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 1, până la data de 30.06.2020.

**DIRECTOR  
IULIA ARDEUȘ**

**Șef Serviciu, Raluca Ferezan**

**Întocmit, Radu Gârbovan**

**VIZAT  
DIRECȚIA JURIDICĂ**

Data 16. MAI. 2019

Semnătura:



R. Galbraith  
M. Murray  
M. Murray + nr 2  
17.03.2019



U.S. FOOD NETWORK S.A.  
D/B/A KFC Romania

Telefon: +40 (21) 201 1757 Fax: +40 (21) 201 1759

Adresa: U.S. FOOD NETWORK S.A. Bulevardul Magheru 28-30, Bucuresti, sector 1, Cod Postal 010325,  
Cod Fiscal R6645790, R.C. J40/24660/1994

S.C. U.S. FOOD NETWORK S.A.	
INTRARE	Nr. HQ 3. 25.1
IESIRE	20.19 Luna 03 Ziua 25

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA	
27. MAR. 2019	
Nr. 172.170 / 45	

CATRE: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, DIRECTIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI SI EVIDENTA PROPRIETATII, SERVICIUL ADMINISTRARE SPATII, TERENURI

CLUJ-NAPOCA, STR. MOTILOR, NR. 3

REF. ADRESA NR. 372803/451/27.08.2018. CONTRACT DE INCHIRIERE NR. 217747/11.08.2011 – LOCATIE KFC® CLUJ CENTRU.

Bucuresti, 20 martie 2019

Subscrisa US Food Network SA, societatea cu sediul in Bucuresti, Bd. Magheru nr. 28 - 30, sectorul 1, respectiv cu sediul pentru comunicarea corespondentei in Bucuresti, Calea Dorobantilor nr. 239, et. 2, sectorul 1, inregistrata in Registrul Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/ 24660/1994, avand codul de inregistrare fiscala R06645790, reprezentata legal de catre domnul Marian GOGU - Director General, in calitate de Locatar (denumit in cele ce urmeaza, "Locatarul") in cadrul Contractului de inchiriere nr. 217747 incheiat in data de 11.08.2011 pentru suprafete locative cu alta destinatie decat cea de locuinta, astfel cum a fost modificat prin Actele Aditionale subsecvente (denumit in cele ce urmeaza, "Contractul") avand ca obiect spatiul comercial situat in mun. Cluj Napoca, str. Iuliu Maniu nr. 1, jud Cluj (denumit in cele ce urmeaza, "Spatiul Inchiriat"),

**INTRUCAT:**

- (A) Intre Locatar si Municipiul Cluj Napoca, in calitate de Locator („*Locatorul*”), a fost incheiat Contractul avand ca obiect Spatiul Inchiriat;
- (B) Potrivit art. 3 alin. 1 din Contract, Durata initiala a locatiunii a fost convenita de catre Parti ca fiind de 5 (cinci) ani calculata de la data semnarii procesului-verbal de predare primire a Spatiului Inchiriat;
- (C) Spatiul Inchiriat a fost predat Locatarului de catre Locator in data de 01.02.2012, ceea ce a determinat ca durata initiala a locatiunii sa se fi implinit la data de 31.01.2017;
- (D) Mai departe, potrivit prevederilor art. 3 alin. (1) din Contract, astfel cum acestea au fost modificate prin Actul Adicional nr. 4 incheiat in data de 15.02.2017 la Contract, Durata Contractului a fost prelungita pana la data de 01.08.2019;



(E) Potrivit art. 3.2 din Contract, durata locatiunii poate fi prelungita cu acordul prealabil al Consiliului Local al Mun. Cluj Napoca;

(F) Conform Adresei inregistrata la autoritatea publica locala cu nr. 372803/451/27.08.2018, prelungirea duratei contractuale va fi analizata in cadrul Comisiei mixte pentru spatii cu alta destinatie decat locuinte, anterior implinirii termenului locatiunii;

#### IN TEMEIUL DISPOZITILOR ART. 3 ALIN. (2) DIN CONTRACT,

Va notificam intentia ferma de prelungire a duratei locatiunii pentru o perioada subsecventa egala cu durata initiala si va solicitam sa va exprimati acordul prealabil in consecinta.

#### AVAND IN VEDERE URMATOARELE CONSIDERENTE:

- A. Activitatea de restaurant sub brand-ul KFC® desfasurata de catre Locatar se realizeaza in Spatiul Inchiriat in baza unui Contract International de Franciza incheiat pentru o perioada initiala de 10 ani, cu prelungire succesiva pentru perioade egale de catre 10 ani, ceea ce implica in sarcina Locatarului printre altele, obligativitatea mentinerii locatiei deschisa pe toata perioada si, implicit, asumarea atingerii unor performante financiare, pe fondul tuturor si oricaror provocari venite din contextul economic si/ sau social;
- B. Intrucat la data inceperii inchirierii, Spatiul nu era apt desfasurarii activitatii pentru care a fost inchiriat, necesitand lucrari majore de reconstruire si readaptare in scopul operarii restaurantului KFC®, Locatarul a realizat, pe cheltuiala proprie, lucrari de investii constand in amenajarea si modernizarea Spatiului inchiriat astfel incat activitatea Locatarului sa poata fi desfasurata atat conform legislatiei si normativelor nationale si locale, dar si conform standardelor internationale asumate prin Contractul de Franciza;
- C. Mai mult, in plus fata de lucrarile revenind exclusiv US FOOD NETWORK SA, in calitate de locatar, societatea noastra a procedat si la efectuarea unor lucrari suplimentare asupra cladirii din care face parte Spatiul Inchiriat, respectiv lucrarile de refacere a consolelor de sub balcoanele aflate deasupra Spatiului Inchiriat, care au presupus refacerea unei parti din intregul imobil; toate costurile pe care le-au implicat aceste lucrari, desi nu s-au incadrat in categoria de lucrari care, in virtutea legii civile in materie de inchiriere sau in virtutea contractului, ar fi cazut in sfera de obligativitate sau in sarcina Locatarului, fiind reparatii capitale, *generate din degradari provenind din uzul normal al lucrului sau din cauze fortuite ori reparatiile care provin din vechime sau din cauze de forta majora si care revin proprietarului - locator, au fost totusi efectuate de Societatea noastra;*
- D. De asemenea, in opinia noastra, brand-ul KFC® poate aduce *plus-valoare* prin el insusi municipiului Cluj Napoca, fiind unul dintre brand-urile cu o prezenta in peste 120 de tari si teritorii si cu mai mult de 20,000 de restaurante active, reprezentand astfel un punct de referinta si/sau de atractie pentru locuitorii municipiului, dar si pentru turistii care viziteaza si/sau tranziteaza mun. Cluj Napoca;



E. In aceasi nota, societatea noastra a fost desemnat cel mai bun francizat al brand-ului KFC® la nivel mondial, gratie standardelor inlate de operare, de marketing si de satisfatie a clientilor,

**IN CONSIDERAREA PREMISELOR INVOCATE MAI SUS, reiteram intentia ferma de prelungire a duratei locatiunii pentru o perioada de 10 ani (sau pentru o perioada pe care o veti propune).**

**Avand in vedere constrangerile de timp, inclusiv prin prisma procedurilor dvs. de atribuire a contractului, venim cu solicitarea de a ne furniza un raspuns prompt, dar nu mai tarziu de 15 mai 2019.** Solicitarea vine inclusiv in contextul in care ati putea furniza un raspuns negativ, ceea ce ar presupune formalitati suplimentare de realocare a resurselor financiare si umane.

In raport de cele de mai sus, asteptam raspunsul dumneavostra pentru a proceda la formalizarea extinderii duratei Contractului si, astfel, pentru continuarea colaborarii.

Va stam la dispozitie pentru orice neclaritate.

Cu stima,

In numele si pentru US FOOD NETWORK SA,

Marian GOGU, Director General



## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 217747 din 11.08.2011

pentru suprafețele locative cu altă destinație decât cea de locuință  
situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu nr.1

### I. Părțile contractante:

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

**SC US Food Network SA** reprezentată prin director general Calin Viorel Ionescu, cu sediul în București, Bdul Gheorghe Magheru nr. 28-30, sector 1, CUI R6645790, tel/fax 0212011757/0212011759, 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 256/2011

### II. Obiectul contractului

ART.1. Municipiul Cluj-Napoca, în calitate de LOCATOR închiriază către **SC US FOOD NETWORK SRL**, în calitate de LOCATAR, spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, **str. Iuliu Maniu nr.1**, identificat după cum urmează:

A. Suprafețele locative folosite în exclusivitate, număr total de 15 încăperi, în suprafață totală de 534,93 mp, cu părți indivize comune de \_\_\_\_ mp, imobil descris în CF nr. 6797, nr. topo 107, Cluj-Napoca.

B. Din curtea aferentă clădirii revine LOCATARULUI o suprafață de - mp.

Imobilul atribuit va fi utilizat cu destinația de restaurant.

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 de procesul-verbal de predare-primire a imobilului.

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 88 lei/mp/lună pentru suprafața imobilului construcție, 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.RO22TREZZ21621300205XXXXX deschis la Banca Națională - Trezoreria Cluj. Chiria lunară se va actualiza începând cu data procesului verbal de predare-primire. Chiria aferentă suprafeței închiriate aflată la parter este de 26382,40 lei, iar cea aferentă suprafeței



închiriate situată la subsol este de 20691,44 lei, rezultând un total de 47073,84 lei, valabil la nivelul lunii august 2011, care se va indexa lunar cu indicele prețului de consum.

ART. 5. La semnarea contractului locatarul va constitui în favoarea locatorului o garanție echivalentă cu 6 luni de chirie, respectiv 282.443,04 lei, calculată conform tarifului stabilit prin hotărârea de adjudecare a licitației de 88 lei/mp/lună.

La data semnării contractului locatarul va face dovada depunerii garanției prin O.P. nr. \_\_\_\_, la banca \_\_\_\_ - \_\_\_\_ sau prin scrisoare de garanție bancară nr.125ILGC112160002, emisa de către Alpha Bank Romania SA.

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 quantumul 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

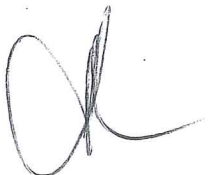
ART.8. LOCATORUL se obligă:

- 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



4



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 locatorului;

- 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 jardinierelor.

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 boiler 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

8



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; vidanșarea 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 scara; 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. Întreținerile, 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 respecta 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 achite taxa pe cladiri și teren, care reprezinta sarcina fiscala a locatarilor, in conditiile similare impozitului pe cladiri si teren, conform modificarilor intervenite in Legea nr.571/2003, Codul fiscal și a Codului de procedură fiscală, sau așa cum va fi reglementată prin legislatia în materie.

h) - 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.

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

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

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

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



m) - 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 cheltuiata 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 dobânzilor și penalităților pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi lucrătoare aceleia când suma a fost scadentă până la data stingerii obligației de plată, 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.

### 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 facuta de catre ofertantul castigator pentru fiecare amplasament
- planul de amenajare a spatiului/CF/plan de situatie, etc.
- caietul de sarcini

LOCATOR

PRIMAR  
SORIN APOSTU

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRADAN

SERV. JURIDIC CONTENCIOS

ŞEF SERVICIU  
ALINA RUS

DIRECTOR  
IULIA ARDEUS

ŞEF SERVICIU  
RALUCA FEREZAN

LOCATAR

SC US FOOD NETWORK SA  
DIRECTOR GENERAL  
CALIN VIOREL IONESCU

AH PRIMIT UN ETEMPLON

ROMÂNIA

JUDETUL CLUJ

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

**ACT ADITIONAL NR. 1**

la Contractul de închiriere nr. 217747 din 11.08.2011 ,  
încheiat azi 27.02.2012

PREZENTUL ACT ADITIONAL la Contractul de Închiriere pentru suprafețele locative cu altă destinație decât aceea de locuință situate în municipiul Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu nr.1 a fost încheiat între:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, cu sediul în Str. Moșilor nr.1-3, reprezentat prin PRIMAR, RADU MOISIN, în calitate de "LOCATOR"  
și

S.C. US FOOD NETWORK S.A., cu sediul în București, Blvd. Gheorghe Magheru nr. 28-30, Sector 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/24660/1994, CUI RO6645790, Cont IBAN: RO41BUCU286511102511RO01, deschis la Alpha Bank – Suc. Howard Johnson, reprezentată legal prin Director General - dl. Calin Ionescu, în calitate de "LOCATAR"

Părțile convin modificarea ART.1 după cum urmează:

„ ART.1. Municipiul Cluj-Napoca, în calitate de LOCATOR închiriaza către SC US FOOD NETWORK SA, în calitate de LOCATAR, spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Iuliu Maniu nr.1, identificat după cum urmează:"

Art. 2 Restul clauzelor Contractului raman in vigoare, nemodificate, asa cum sunt prevazute in Contract.

LOCATOR

PRIMAR  
RADU MOISIN

DIRECTOR ECONOMIC  
OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERV. JURIDIC CONTENCIOS  
ȘEF SERVICIU

DPMEP  
DIRECTOR  
IULIA ARDEUS

ȘEF SERVICIU  
RALUCA FEREZAN

LOCATAR

SC US FOOD NETWORK SA  
DIRECTOR GENERAL  
CALIN VIOREL IONESCU



AM PRIMIT UN EXEMPLAR  
29.02.2012



**ACT ADIȚIONAL NR. 2**  
**LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 217747/11.08.2011**

**Părțile contractante:**

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

**SC US FOOD NETWORK SA**, cu sediul în Municipiul București, B-dul Magheru nr.28-30, sector 1, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/24660/1994, identificată cu CUI 6645790, în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: Codul civil, Codul fiscal.

**Obiectul actului adițional :**

1. Se completează capitolul privind obiectul contractului, la art.1, cu lit. C, după cum urmează, :” l). Valoarea de inventar a spațiului este de 1.985.757,23 lei, conform evidențelor din contabilitate, stabilită în urma evaluării din data de 03.01.2008, întocmită în baza H.G. nr.103/2007”.

2. Se completează capitolul privind obligațiile locatarului cu următoarele clauze:

- locatarul se obligă să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Pentru orice investiție sau lucrare executată de locatar în imobilul ce face obiectul prezentului contract pe cheltuiala proprie, locatarul nu poate să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria, precum nici restituirea contravalorii acestora. În cazul în care investiția locatarului în imobilul ce face obiectul prezentului contract aduce un plus de valoare acestuia, la momentul predării imobilului de către locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/încetării perioadei contractuale, aceasta va intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, în temeiul accesiunii imobiliare artificiale așa cum este reglementată de Codul Civil.

Toate lucrările și investițiile efectuate de către locatar, vor intra în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca în temeiul accesiunii imobiliare artificiale, așa cum este reglementată de Codul civil. În înțelesul prezentului contract, prin lucrări și investiții se înțeleg consolidări ale clădirii, pardoseli, placări ale elementelor de construcții, pereți de compartimentare, uși, ferestre, conducte de instalații, cabluri, izolații.

- locatarul are obligația să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

3. Se completează capitolul privind obligațiile pecuniare cu următoarele clauze:

Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se instituie sancțiunea pecuniară pentru neplata la termen a obligațiilor ce decurg din prezentul contract, așa cum a fost completat și modificat prin acte adiționale. Sancțiunea se definește și se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință. Orice modificare a cuantumului sancțiunii și a metodologiei

de calcul produce efecte de la momentul aprobării fără a fi necesară comunicarea acesteia locatarului, raportat la faptul că aceasta va avea la bază o legiferare națională sau locală.

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

4. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.

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

LOCATOR

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin

PRIMAR,

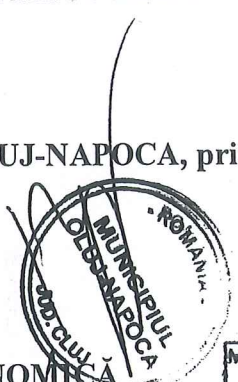
EMIL BOC

LOCATAR

SC US FOOD NETWORK SA

DIRECȚIA ECONOMICĂ

DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDAN



SERV. JURIDIC CONTENCIOS

ȘEF SERVICIU, ALINA RUS

*Alina Rus*  
21.05.2013

D.P.M.E.P.

DIRECTOR, IULIA ARDEUS

*Iulia Ardeus*

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN

*Raluca Ferezan*

ÎNTOCMIT,

RADU GÂRBOVAN

*Radu Garbovan*



ACT ADIȚIONAL NR. 2/07.09.2016  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 217747/11.08.2011

**Părțile contractante:**

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

**SC US FOOD NETWORK SA**, cu sediul în municipiul București, b-dul Magheru nr. 28-30, identificată prin Cod fiscal R6645790, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J40/24660/1994, reprezentată prin director general, **Marian Gogu** în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții :

Temei : HCL nr. 507/01 septembrie 2016.

**Obiectul actului adițional:**

1. Se modifică articolul 3 al contractului de închiriere, privind termenul contractual, astfel : ” Termenul locațiunii este până la data de **01.08.2019**, fără posibilitate de prelungire”
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 CONTENCIOS  
ȘEF SERVICIU, ALINA RUS**  
19.09.2016

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

**SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU, RALUCA FEREZAN**

**ÎNTOCMIT, RADU GÂRBOVAN**

**LOCATAR**

**SC US FOOD NETWORK SA,  
prin  
DIRECTOR GENERAL  
MARIAN GOGU**

*Cu mentiunile din  
adresa USFN nr.  
HQ 11.4.1 / 04.11.2016*

ACT ADIȚIONAL NR. 4/15.02.2017  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 217747/11.08.2011.

**Părțile contractante:**

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA cu sediul în str. Moșilor nr.1-3, reprezentat prin PRIMAR, EMIL BOC, în calitate de LOCATOR și SC US FOOD NETWORK SA, cu sediul în municipiul București, b-dul Magheru nr. 28-30, identificată prin Cod fiscal R6645790, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J40/24660/1994, reprezentată prin director general, Marian Gogu în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții :

Temei : HCL nr. 507/01 septembrie 2016, Rezoluția Comisiei mixte pentru spații cu altă destinație decât locuințe din data de 09.02.2017, Dispoziția Primarului municipiului Cluj-Napoca nr. 555/13.02.2017.

**Obiectul actului adițional:**

1. Îndreptarea erorii materiale strecurate în Actul adițional încheiat la data de 07.09.2016, aferent Contractului de închiriere nr. 217747/11.08.2011, în sensul că numărul acestuia este 3/07.09.2016, și nu nr. 2/07.09.2016, cum din eroare s-a înscris.
2. Se modifică pct. 1 al Actului adițional nr. 3/07.09.2016 la Contractul de închiriere nr. 217747/11.08.2011, care va avea următorul cuprins : "Termenul locațiunii este până la data de 01.08.2019."
3. Restul prevederilor contractuale rămân neschimbate.
4. 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



SERVICIUL JURIDIC, LEGISLAȚIE, CONTRACTE



SERVICIUL ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
ȘEF SERVICIU  
RALUCA FUREZAN



ÎNTOCMIT,  
RADU GĂRBOVAN



**LOCATAR**

SC US FOOD NETWORK SA,  
prin  
DIRECTOR GENERAL  
MARIAN GOGU



08.02.2018