

1 - 23 pag.

710/10.09.2020

HOTĂRÂRE

**privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 175840 din data de 29.05.2013 încheiat cu TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A. având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 41**

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

Examinand proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 175840 din data de 29.05.2013 încheiat cu TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 41 – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 432171/1/08.09.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 432193/451/08.09.2020 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 175840 din data de 29.05.2013 încheiat cu TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 41;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 108 lit. c, ale art. 129 alin. 2 lit. c, ale alin. 6 lit. b și ale art. 362 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 2549 alin. 1 Cod civil, ale Contractului de închiriere nr. 175840/29.05.2013 și ale Procesului-verbal al Comisiei mixte pentru spații cu altă destinație din data de 1.09.2020,

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.** Se aprobă prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 175840 din data de 29.05.2013 încheiat cu TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 41, 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)

2

REFERAT DE APROBARE

**a proiectului de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 175840 din data de 29.05.2013, încheiat cu TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 41**

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, Traian Vuia nr. 41, face obiectul contractului de închiriere nr. 175840 din data de 29.05.2013, încheiat de autoritatea locală cu **TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A.**, prelungit prin actul adițional nr. 2 din data de 17.09.2018, până la vânzarea spațiului în condițiile Legii nr. 550/2002, dar nu mai mult de 30.09.2020.

Prin cererea înregistrată sub nr. 391830/45/14.08.2020, **TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A.** a solicitat prelungirea termenului contractual.

Conform prevederilor Cap. IX, pct. 1, lit. a, alin. 2 din Contractul de închiriere nr. 175840 din 29.05.2013, încetarea contractului poate avea loc „la expirarea duratei pentru care a fost încheiat.

*Părțile pot continua derularea prezentului contract, împrejurare ce va trebui notificată celeilalte părți cu 60 de zile înxainte de împlinirea termenului . Prelungirea termenului contractual se poate face doar prin acordul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca în baza unei hotărâri”.* Așa cum anterior s-a precizat, **TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A.** a depus solicitarea de prelungire la data de 14.08.2020.

Potrivit prevederilor Cap. X, alin. 2, din Contractul de închiriere nr. 175840 din 29.05.2013, modificarea clauzelor contractuale, se face cu acordul părților contractante, prin acte adiționale.

Solicitarea a fost analizată în cadrul Comisiei mixte pentru spații cu altă destinație în ședința din data de 1.09.2020, care reținând faptul că locatara figurează cu debite, respectiv faptul că nu a depus în termnul prevăzut în contractul de închiriere cererea de prelungire a termenului, în contextul pandemiei, coroborat cu prevederile art. 2549, alin. 1 Cod civil, a decis renunțarea la beneficiul decăderii privind depunerea cererii și prelungirea termenului contractual până la data de 30.06.2025, sub condiția achitării debitului restant.

Precizez faptul că locatara a achitat restanța față de autoritatea locală la data de 04.09.2020.

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. 175840 din data de 29.05.2013, încheiat de autoritatea locală cu **TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A.**, având ca obiect spațiul cu altă

destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 41, până la data de 30.06.2025.

**PRIMAR**

**EMIL BOC**





**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind propunerea de aprobare a proiectului de hotărâre privind prelungirea termenului Contractului de închiriere nr. 175840 din data de 29.05.2013, încheiat cu TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr. 41**

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 432171/1/08.09.2020 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind prelungirea termenului contractului de închiriere nr. 175840 din data de 29.05.2013, încheiat cu TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A., având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr. 41.

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

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

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr. 41, face obiectul contractului de închiriere nr. 175840 din data de 29.05.2013, încheiat de autoritatea locală cu TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A., modificat prin actul adițional nr. 2 din 17.09.2018, până la vânzarea spațiului în condițiile Legii nr. 550/2002, dar nu mai mult de 30.09.2020.

Prin cererea înregistrată sub nr. 391830/45/14.08.2020, TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A. a solicitat prelungirea termenului contractual.

Conform prevederilor Cap. IX, pct. 1, lit. a, alin. 2 din Contractul de închiriere nr. 175840 din 29.05.2013, încetarea contractului poate avea loc „la expirarea duratei pentru care a fost încheiat.

*Părțile pot continua derularea prezentului contract, împrejurare ce va trebui notificată celeilalte părți cu 60 de zile înxainte de împlinirea termenului . Prolungirea termenului contractual se poate face doar prin acordul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca în baza unei hotărâri”. Așa cum anterior s-a precizat, TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A. a depus solicitarea de prelungire la data de 14.08.2020.*

5

Potrivit prevederilor Cap. X, alin. 2, din Contractul de închiriere nr. 175840 din 29.05.2013, modificarea clauzelor contractuale, se face cu acordul părților contractante, prin acte adiționale.

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 1.09.2020, care reținând faptul că locatara figurează cu debite, respectiv faptul că nu a depus în termnul prevăzut în contractul de închiriere cererea de prelungire a termenului, în contextul pandemiei, coroborat cu prevederile art. 2549, alin. 1 Cod civil, a decis renunțarea la beneficiul decăderii privind depunerea cererii și prelungirea termenului contractual până la data de 30.06.2025, sub condiția achitării debitului restant.

Precizăm faptul că locatara a achitat restanța față de autoritatea locală la data de 04.09.2020.

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 căroră Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: „atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”;

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

**Art. 362** potrivit căroră:

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

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

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



**- Codul Civil**

**Art. 2549 alin. 1** potrivit căruia: "când termenul de decădere a fost stabilit prin contract sau instituit printr-o dispoziție legală care ocrotește un interes privat, cel în favoarea căruia a fost stipulat ori instituit poate să renunțe, după împlinirea termenului, la beneficiul decăderii. Dacă renunțarea intervine înainte de împlinirea termenului sunt aplicabile regulile privitoare la întreruperea prescripției prin recunoașterea dreptului".

**Contractul de închiriere nr. 175840 din data de 29.05.2013**

Cap. IX, pct. 1, lit. a, alin. 2 „, Părțile pot continua derularea prezentului contract, împrejurare ce va trebui notificată celeilalte părți cu 60 de zile înxainte de împlinirea termenului . Prelungirea termenului contractual se poate face doar prin acordul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca în baza unei hotărâri”.

Cap. X, alin. 2, din Contractul de închiriere nr. 175840 din 29.05.2013,„Modificarea clauzelor contractuale, se face cu acordul părților contractante, prin acte adiționale”.

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 ale art. 2549 alin. 1 C. Civil și ale Contractului de închiriere nr. 175840 din data de 29.05.2013, așa cum a fost modificat și completat prin acte adiționale, 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 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. 175840 din data de 29.05.2013, încheiat cu **TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A.**, având ca obiect spațiul cu altă destinație decât cea de locuință, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 41, 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 FERESAN**

**ÎNTOCMIT, MONICA NICOARĂ**

**DIRECȚIA JURIDICĂ**

**DIRECTOR EXECUTIV,  
ALINA RUS**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
OLIMPIA MOIGRĂDAN**

08.09.2020

7



## Proces Verbal al

Comisiei Mixte pentru spații cu altă destinație decât locuințe, din data de 1.09.2020, ora 12,30 desfășurată online.

Sunt prezenți: Ardeus Julia, Felixan Raluca, Dan Ștefan Tatca, Mitulescu Alina, Adrian Mutyan, Florea Valentin & Liga.

Se ia în discuție pct. 1. al Ordinii de zi „Analizarea solicitărilor privind punerea termenului contractelor de închiriere având ca obiect spații cu altă destinație, care se împlinesc la 30.09.2020 respectiv 1.10.2020.

Se iau în discuție cererile de punere a termenului contractelor având ca obiect spații cu altă destinație în care se desfășoară act medical, care expiră la 1.10.2020.

Astfel, se reține faptul că s-a procedat la solicitarea de informații privind existența debitorilor și se constată faptul că la data prezentii titlului contractelor și au îndeplinit obligații contractuale.

Comisia decide punerea termenului contractual pct. contractele prezentate în ordinea de zi - anșoă la procesul verbal, până la data de 30.06.2025.

Se iau în discuție solicitările privind punerea termenului pentru contractele având ca obiect spații cu altă destinație al căror termen & expiră la 30.09.2020.



Pentru titlul de contractator care nu figurează  
cu date față de autoritatea locală,  
Comisia decide suspendarea termenului contract  
sua până la 30.06.2025.

În cazul S.C. Utilast Import-Export SRL,  
raportat la faptul că spațiul este revendicat,  
Comisia decide suspendarea contractului până la  
preluarea posesiei către revendicator dar nu  
mai mult de 30.06.2025.

Se utin următoarele:

- Găckely Eugenia - conform procesului verbal nr.  
318597/6.07.2020 s-a constatat faptul că spațiul  
este închis fiind ocupat de coproprietar, ~~se~~  
lucrul de amenajare stopat și se află  
în atenția Serviciului Politia Locală. Totodată  
există pe rol un litigiu având ca obiect  
însușirea din indiviziune.

Așfel, se decide suspendarea contractului până  
la data de 30.06.2025.

- S.C. Hapocom SA, conform procesului verbal  
nr. 310923/1.07.2020, spațiul este afectat de  
lucrările autorității locale la imobilul înve-  
cintă (Juliu Maniu nr. 16), fapt ce a dus  
la suspendarea activității.

Se decide suspendarea contractului până la  
data de 30.06.2025.



G.C. Telekom România Communication S.A.

Comisia ține faptul că locatarul nu a depus solicitarea de pângire în termenul prevăzut la Cap. IX. pct 1 lit a alin 2 din contract, respectiv faptul că aceasta înregistrată înainte la chirie pt. o lună și majoritate, însă în contextul pandemiei coroborat cu prevederile art 2579 alin 1 Cod civil, sub condiția achitării debitului până la data promovării unui proiect de hotărâre, decide la unanimitate la beneficiul decăderii privind depunerea cererii și pângirea termenului contractual până la 30.06.2025. !!

G.C. Antilopa Prod SRL - Comisia față de solicitarea de pângire ține că acționarul nu a fost depus în termenul prevăzut în contract, însă în contextul pandemiei coroborat cu împrejurarea că asociatul și-a îndeplinit obligațiile de natură financiară față de autoritatea locală, văzând prevederile art 2579 alin 1 Cod civil, decide la unanimitate la beneficiul decăderii privind depunerea cererii sans în caz decide pângirea termenului contractual până la 30.06.2025.

G.C. Matei Cavin Restaurant SRL, Comisia ține că la verificările efectuate imobilul era închis, ocupat de coproprietar, lucrările de amenajare erau stopate, situație aflată în atenția 10  
Biroului Politia Locală.

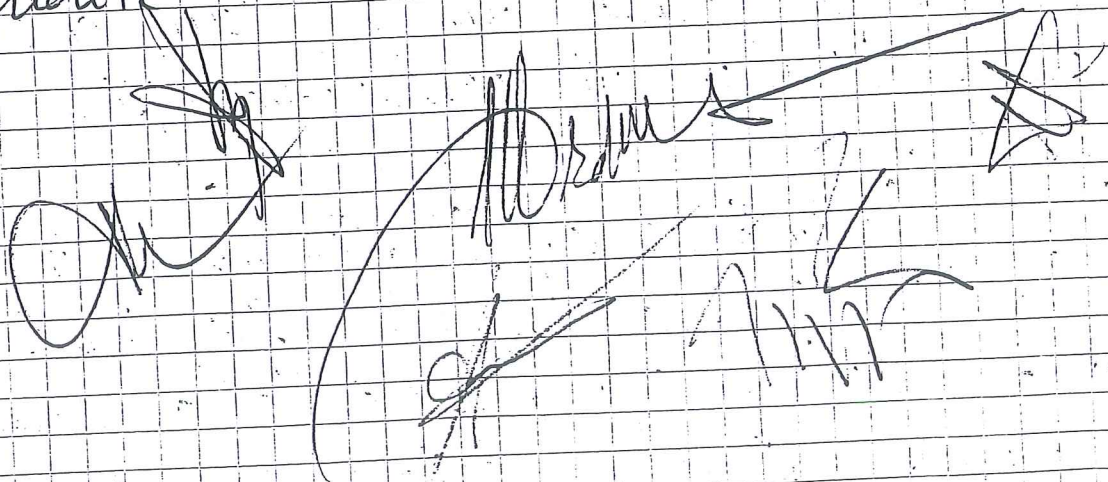


Asfel, în contextul pandemiei posum și  
a stării de coexistență, Comisia decide  
prelungirea contractului până la 30.06.2025.

Ranca Transilvania - Comisia ia act de faptul  
că asociația nu și-a exprimat intenția de  
prelungire, dar și-a debitat obligațiile  
de natură financiară față de autorita-  
tea locală.

Asfel stabilește că în cazul în care solicitanta  
va depune cerere de prelungire, Comisia  
în temeiul prevederilor art. 2549 din I.  
Cod civil, mențea la beneficiul și decizie  
prelungirea până la 30.06.2025.

În cazul în care asociația nu va transmite  
obținere de prelungire, contractul încheiat  
la 30.09.2020 și decide de principiu ca  
acesta să fie utilizat pentru desfășurarea  
activității Primăriei de cartier, cu aprobarea  
prealabilă a ordonatorului principal de  
credite.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and stamps. On the left, there is a large, stylized signature. In the center, there is another signature, possibly "Bran". To the right, there is a signature that appears to be "M. N. N.". There are also some illegible stamps or markings.

APROBAT

Recomand nu num



Bon Trmite Spre Consultare Favorabil Nefavorabil Parțial Declinat C. Intern

Informatii document	Circulatie	Conexe	Comentarii	Detalii arhiva	Distributie	Fisiere
<b>E-mail - 391830 / 2020</b>						
Inregistrata de	Emanuela Daniela Tirea			La data	14.08.2020	
Numar registru	<input type="text" value="391830/2020 (cod web: D291)"/> <<			Numar extern		
Conex direct	<input type="text"/> / <input type="text"/> <b>Mai multe conexe</b>					
Provenienta	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA BUCURESTI			CUI/CNP	427*****	
Email	adrian.badea1@telekom.ro			Telefon	021*****	
Adresa	judetul Bucuresti, localitatea BUCURESTI, P-TA PRESEI LIBERE, nr. 3-5, bl. TURNUL DE NORD, et. 7-18, sector. 1					
Adresant	PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA.					
Tip act	E-mail		Nr. file	1		
Cuprins *	<input type="text" value="E-mail PRELUNGIRE CONTRACT NR 175840/29.05.2013"/>					
<b>Observatii</b>						
Stare	<input type="text" value="0"/> -			Utilizator curent	Director Executiv Iulia Ionela Ardeus	
Termen de rezolvare	30 zile					
Data Exped.						
Indicativ Dosar Arhiva						
GUID CRM						
<input type="button" value="Salveaza"/>						

M. Nicouci  
M. Muraru  
17.08.2020  
h

12



391230

## Adresa prelungire contract Cluj \_spatiu Traian Vuia

BADEA, Jean Adrian [adrian.badea1@telekom.ro]

**Trimis:** 14 august 2020 13:50

**Până la:** registratura

**Categorii:** Categoria neagra

**Atașări:** 14.08.2020\_Adresa prelungi~1.pdf (442 KO)

Buna ziua,

Prin prezenta adresa va informam ca dorim semnarea unui act aditional de prelungire a duratei de valabilitate a contractului de inchiriere nr. 175840 din 29.05.2013, pentru spatiul in suprafata de 21,51 mp situat in str. Traian Vuia, nr. 41, Cluj-Napoca.

Multumesc,

**TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA**

**Departament Spatii Inchiriate Romania**

**Adrian Badea**

Account Specialist Senior

Piata Presei Libere nr. 3-5, City Gate (Turnul de Nord),

Et. 11, Sector 1, cod 013702, Bucuresti

Tel: +40 21 400 5797

Mobil: +40786 533 539

E-mail: [adrian.badea1@telekom.ro](mailto:adrian.badea1@telekom.ro)

Web: [www.telekom.ro](http://www.telekom.ro)

13

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 175840 încheiat azi 29.05.2013

### I. Părțile contractante:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA cu sediul în str.Moșilor nr.1-3, reprezentat prin PRIMAR, EMIL BOC, CUI 4305857, cont nr.RO22TREZ21621300205XXXXX în calitate de LOCATOR și S.C. ROMTELECOM S.A., cu sediul în București, sector 1, Piața Presei Libere, Nr. 3-5, Clădirea City Gate, etajele 7-18 din Turnul de Nord, CUI 427320, J 40/8926/11.11.1997, reprezentată prin Director, domnul Cirebea Marius, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

Temei: Legea 213/1998, actualizată, Legea nr. 215/2001, actualizată și republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală, art. 13 lit. a din OUG nr. 34/2006 modificată și completată cu Legea nr. 337/2006, art.2 din HG nr. 925/2006, a HCL nr. 238/2009, 257/2009 modificată prin HCL 265/2011 și a Hotărârii de adjudecare a licitației 173560/27.05.2013

### II. Obiectul contractului

1. Municipiul Cluj-Napoca, în calitate de LOCATOR închiriază către S.C.Romtelecom S.A., în calitate de LOCATAR, suprafața de 21,51 mp. din spațiul cu altă destinație decât cea de locuință situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr. 41, evidențiat în CF nr. 253445, sub nr. topografic /cad. 253445-C1, după cum urmează:

A. Suprafață folosită în exclusivitate: număr total de încăperi 1 în suprafață totală de 21,51 mp;

B. Din curtea aferentă imobilului, suprafeței de 21,51 mp nu revine suprafață de teren curte.

C. Imobilul atribuit va fi utilizat cu destinația de prestări servicii

D. Valoarea de inventar a spațiului este de ..... 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 de 5 ani, începând cu data de 27.05.2013 până la data de 27.05.2018, cu posibilitate de prelungire, doar cu acordul prealabil al Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca.

### IV. Obligatii pecuniare

Chiria lunară pentru folosirea suprafețelor închiriate este cea stabilită prin Hotărârea de adjudecare a licitației nr. 173560/27.05.2013 reflectată în fișa de calcul, anexă la contract.

Chiria stabilită în urma procedurii de închiriere a spațiilor, în cuantum de 34 lei/mp/lună pentru suprafața ce face obiectul prezentului contract, se virează până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna precedentă și se indexează lunar cu indicele prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de statistică, în contul nr.RO22TREZ21621300205XXXXX deschis la Banca Nationala -

14

Trezoreria Cluj. Chiria lunară se va actualiza începând cu data adjudecării licitației.

La semnarea contractului locatarul va constitui în favoarea locatorului o garanție echivalentă cu 6 luni de chirie, respectiv 4388,04 lei, calculată conform tarifului stabilit prin hotărârea de adjudecare a licitației de 34 lei/mp/lună pentru suprafața ce face obiectul prezentului contract.

La data semnării contractului locatarul a făcut dovada depunerii garanției prin O.P. nr.

...303995.....la banca BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ, SUCCURSALE SECOL 1 BUCUREȘTI

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.

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.

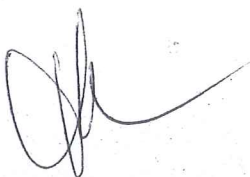
ART.7. Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată se datorează, după acest termen, majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 0,5%/zi din cuantumul obligației neachitate în termen, sau așa cum va fi reglementată prin acte normative ulterioare,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

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. Obligatiile LOCATORULUI

### 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, 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;


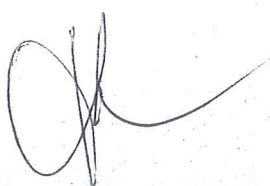
- refacerea pavajelor deteriorate ca urmare a circulației vehiculelor, sau specificului activității LOCATARULUI; întreținerea și repararea împrejurimilor, transformările sau amenajările interioare sau exterioare care sunt impuse de considerente estetice, sanitare, paza contra incendiilor, sau funcționale 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 spârți, 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 robineților și a bateriilor amestecătoare de apa 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 apa 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 scara;

- înlocuirea becurilor și a globurilor, repararea tablourilor electrice;

d) să plătească chiria la termenele stabilite prin contract, respectiv să ridice lunar de la sediul locatorului facturile emise de către acesta;

e) 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).

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

17

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 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;

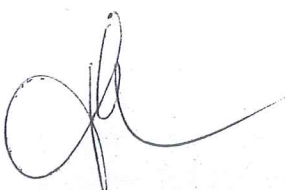
9. Se vor respecta regulile și măsurile P.S.I. specifice activității desfășurate.

g) să efectueze toate demersurile ce se impun în vederea încheierii contractelor de furnizare de utilități cu furnizorii, pe cheltuială proprie;

h) să achite taxele comune, precum și utilitățile consumate;

i) să nu schimbe destinația prevăzută la punctul 1 lit C din contract, fără acordul prealabil al locatorului;

j) să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al locatorului. Orice investiție pe care locatarul o execută în imobilul ce face obiectul prezentului contract se face pe cheltuiala proprie a locatarului, care nu poartă să ceară compensarea contravalorii lucrărilor cu chiria. 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



18



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; Tot plusul de valoare care rezultă din lucrările de modernizare a spațiului ce face obiectul prezentului contract revine proprietarului

k) să permită accesul neîngrădit al locatorului în imobilul ce face obiectul prezentului contract în vederea verificării imobilului, raportat la clauzele contractuale.

l) să asigure pe cheltuială proprie încheierea în formă autentică a contractului de închiriere în fața 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.
- 3) asocierea.

#### **VIII. Forta majoră**

Forta 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. Încetarea sau rezilierea contractului**

1. Încetarea 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 60 de zile înainte de împlinirea termenului. Prelungirea termenului contractual se poate face doar prin acordul Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca în baza unei hotărâri.

b) prin acordul ambelor părți.

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

d) prin denunțarea unilaterală de către LOCATOR cu preaviz de 30 de zile;

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

înstrăineaza 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, VII;

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, Hotărâri ale Consiliului Local.

Fișa de calcul a chiriei și caietul de sarcini fac parte integrantă din contract și se încheie în 3 exemplare;

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

#### LOCATOR

Prin PRIMAR,  
EMIL BOC

DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDAN

SERV. JURIDIC CONTENCIOS

ȘEF SERVICIU, ADINA RUS

D.P.M.E.P.

DIRECTOR, IULIA ARDEUS

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI

ȘEF SERVICIU, RALUCA FERESAN

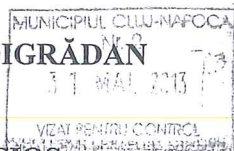
ÎNTOCMIT, MONICA NICOARĂ

#### LOCATAR

S.C.ROMTELECOM S.A.

prin

împuternicit, dl. Cîmpean Dan Augustin





ACT ADIȚIONAL

NR. 1 la contractul de închiriere nr. 175840 din 29.05.2013

Părțile contractante:

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

**TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A.**, cu sediul în București, sector 1, Piața Presei Libere, nr. 3-5, Clădirea City gate, Etajele 7-18 din turnul de Nord, CUI 427320, J 40/8926/11.11.1997, reprezentată prin Director, domnul Cirebea Marius, în calitate de **LOCATAR**, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

Temei: cererea nr. 332952/3/22.09.2014, certificat constatator din data de 09.09.2014, certificat de înregistrare din data de 09.09.2014.

Obiectul actului adițional:

**Art. 1** – Obiectul actului adițional îl constituie modificarea contractului de închiriere, astfel:

**1.1. Se modifică cap. I din contractul de închiriere, în sensul modificării locatarului, care va avea următorul conținut:**

**TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A.**, cu sediul în București, sector 1, Piața Presei Libere, nr. 3-5, Clădirea City gate, Etajele 7-18 din turnul de Nord, CUI 427320, J 40/8926/11.11.1997, reprezentată prin Director, domnul Cirebea Marius, în calitate de **LOCATAR**.

**Art. 2** - Celelalte prevederi ale contractului rămân neschimbate.

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

LOCATOR

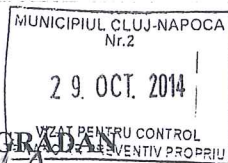
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin  
**PRIMAR**  
**EMIL BOC**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ**  
**DIRECTOR, OLIMPIA MOIGRĂDAN**

**SERV. JURIDIC CONTENCIOS**  
**ȘEF SERVICIU, ALINA RUS**

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

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



LOCATAR

**TELEKOM ROMÂNIA**  
**COMMUNICATIONS S.A.**



*Proprietate Imobiliară*  
*Luciana Filagiu*

**ÎNTOCMIT,**

**MONICA NICOARĂ**



ACT ADIȚIONAL NR. 2/04.09.2018  
LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 175840/29.05.2018**Părțile contractante:**

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

**TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.** cu sediul social în municipiul București, str. Piața Presei Libere nr. 3-5, clădirea City-Gate, Etajele 7-18 din Turnul de Nord, sector 1, identificată prin C.I.F 427320, reprezentată prin Florin Zaharia, Supervisor Departament Spații Închiriate Romania și Adrian Badea, Specialist Departament Spații Închiriate Romania, 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. 169979/45/02.04.2018, HCL nr. 767 din 29 august 2018.

**Obiectul actului adițional:**

1. Obiectul actului adițional îl constituie prelungirea termenului de locațiune, completarea 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 vânzarea spațiului în condițiile Legii nr. 550/2002, dar nu mai mult de **30.09.2020**”.

1.2. Se completează contractul de închiriere așa cum a fost completat și modificat prin actele adiționale anterioare 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 completează la Capitolul II, litera D, astfel : "Valoarea de inventar a imobilului este de 116.066,50 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.

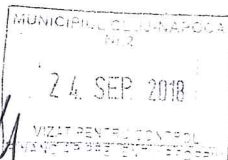
3. Prezentul act adițional s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR,**

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**, prin  
**PRIMAR CLUJ-NAPOCA**  
**EMIL BOC**



**DIRECȚIA ECONOMICĂ**  
**DIRECTOR EXECUTIV,**  
**OLIMPIA MOIGRĂDAN**



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

*Lăpușan 21.09.2018*

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

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

**ÎNTOCMIT, Monica Nicoară**

**LOCATAR,**

**TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.**

prin

**Florin Zaharia**  
**Supervisor Departament Spații Închiriate Romania**

**Adrian Badea**  
**Specialist Departament Spații Închiriate Romania**



DATA 28.09.2018

**Alina Grigorescu**



ACT ADIȚIONAL NR. 3/23.10.2018  
 LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR. 175840/29.05.2013

**Părțile contractante:**

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

TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. cu sediul social în municipiul București, str. Piața Presei Libere nr. 3-5, clădirea City-Gate, Etajele 7-18 din Turnul de Nord, sector 1, înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. de ordine J 40/8926/1997, cod unic de înregistrare 427320, cod de înregistrare fiscală în scopuri de TVA(C.I.F.) RO427320, capital social subscris și vărsat 318.464.490 lei, cod IBAN RO76 BPOS 8500 271 7789 ROL02, deschis la Banc Post, reprezentată prin Florin Zaharia, Supervisor Departament Spații Închiriate Romania și Adrian Badea, Specialist Departament Spații Închiriate Romania, în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:

**Temei:** Act intern nr. 493340/412/19.10.2018, Cod Fiscal , Cod Procedură Fiscală.

**Obiectul actului adițional:**

1. Obiectul actului adițional îl constituie îndreptarea erorii materiale din cuprinsul Cap. II, litera D, din actul adițional nr. 2/04.09.2018, respectiv a valorii de inventar, în sensul că valoarea de inventar a imobilului este de 14.491,38 lei, conform evidențelor contabile, stabilită în urma reevaluării din data de 31.12.2017, în loc de 116.066,50 lei".
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

*R. Popescu 15.11.2018*

D.P.M.E.P.

DIRECTOR, IULIA ARDEUȘ

SERV. ADMINISTRARE SPAȚII, TERENURI  
 ȘEF SERVICIU, RALUCA FERREZAN

ÎNTOCMIT, Monica Nicoară

**LOCATAR,**

TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

prin

Florin Zaharia

Supervisor Departament Spații Închiriate Romania

Adrian Badea,

Specialist Departament Spații Închiriate Romania

DATA 17.12.2018

*Alina Grigorescu*

23