



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂRE

privind aprobarea trecerii în administrarea Municipiului Bacău, începând cu data de 01.06.2012 a spațiilor comerciale din Bacău str. Marasești nr.80 în suprafața de 55,12 mp și din str. Pietii nr.1 (Piața Centrală), ce au făcut obiectul contractului încheiat între Municipiul Bacău și Asociația FCM Bacău

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU

Având în vedere :

- Prevederile art.14 și 15 din Legea nr.213/ 1998 privind bunurile proprietate publică, actualizată;
- Prevederile art. 47, art. 117 lit. „a” și ale art. 123 (2) din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală republicată și actualizată;
- Prevederile H.C.L. Bacău nr. 90/ 1997, modificată prin HCL Bacău nr.132/1998;
- Referatul nr.78335/03.07.2012 al Serviciului Administrare și Inventarierea Patrimoniului, Fond Locativ și Indrumare Asociației de Proprietari din cadrul Primăriei Municipiului Bacău;
- Expunerea de motive a Viceprimarului Municipiului Bacău;

În baza dispozițiilor art.36 alin. (2) lit. “c” și alin.(9) și art.45(3) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale republicată și actualizată:

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. – Se aprobă trecerea în administrarea Municipiului Bacău, începând cu data de 01.06.2012 a spațiilor comerciale din Bacău str.Marasești nr.80 în suprafața de 55,12 mp și din str. Pietii nr.1 (Piața Centrală – fost turn de flori), ce au făcut obiectul contractului încheiat între Municipiul Bacău și Asociația FCM Bacău.

ART.2. – Se aprobă ca spațiile comerciale menționate la art.1 să fie închiriate cu respectarea destinației actuale.

ART.3. – Se aprobă Contractul cadru de închiriere pentru amplasamentele existente, ce constituie anexă, parte integrantă a prezentei hotărâri.

ART.4. – Hotărârea va fi comunicată Direcției Juridice și Administrație Locală, Direcției Administrare, Serviciului Administrare și Inventarierea Patrimoniului, Fond Locativ și Indrumare Asociației de Proprietari, care vor duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

ILIE BÎRZU



CONTRASEMNEAZĂ,

**SECRETARUL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**

NR. 148

DIN 16.07.2012

G.C.,F.I.C./ R.T./Ex.1/Ds.1-A-2

CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE

nr _____ din _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Municipiul Bacău prin Primar ing.Romeo Stavarache, în exercitarea drepturilor și îndeplinirea obligațiilor ce-i revin Municipiului Bacău în calitate de persoană juridică civilă și de drept public, proprietar al amplasamentului și

.....cu sediul social în.....
..... telefon, înregistrată la Registrul
Comerțului cu nr.....cod fiscal, având contul
.....deschis la,
reprezentată prin cu CNP....., având
funcția de....., cu domiciliul în
....., în calitate de chirias,

au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere, ca urmare a solicitării cu nr.....din....., de prelungire a Contractului de Închiriere cu nr.....din.....și potrivit Procesului verbal de negociere a chiriei, nr.....din data de

II . OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea unui spațiu în suprafață de mp, situat în str, în vederea desfășurării activității de

Art.2. Obiectul contractului se poate modifica, prin acordul părților, la solicitarea scrisă și întemeiată a chiriașului, cu toate consecințele legale/contractuale ce vor fi reglementate prin act adițional la contractul inițial.

III. TERMENUL ÎNCHIRIERII

Art.3 Prezentul contract se încheie pentru o perioadă de an, cu începere de la data de până la data de

La expirarea termenului, contractul poate fi prelungit cu acordul părților, prin act adițional, pentru o perioadă stabilită de comun acord.

IV. CHIRIA

Art.4. Pentru bunul închiriat, chiriașul datorează proprietarului o chirie lunară de lei mp/lună, în totallei/lună, conform

Prețul chiriei va fi indexat anual, conform coeficientului de indexare fără a fi necesar acordul explicit al părților contractante.

Art.5. Chiria se datorează lunar și se va plăti în contul proprietarului nr. RO07TREZ06121300205xxxxx deschis la Trezoreria Municipiului Bacău sau la casieria

Primăriei Municipiului Bacău, din proprie inițiativă până cel târziu la data de 25 a lunii în curs, cu excepția lunii decembrie când plata se va face până cel târziu în data de 18.

Art.6. Pentru neplata în termen a chiriei, chiriașul datorează majorări de întârziere calculate conform legislației fiscale în vigoare.

Art.7. Dacă întârzierea la plată a chiriei datorată este mai mare de 30 de zile față de termenul scadent și dacă în această perioadă nu este invocată forța majoră sau nu intervine o nouă înțelegere între părți, proprietarul poate iniția instituirea procedurii de reziliere a contractului de închiriere, cu notificarea acestei intenții către chiriaș.

Art. 8. Dacă în termen de 60 de zile față de termenul scadent nu se achită contravaloarea chiriei, se reziliază în mod unilateral contractul de închiriere fără acordul chiriașului urmând procedura de evacuare și scoatere la o nouă licitație.

Art.9. Dacă în termen de 30 de zile de la rezilierea contractului nu se achită debitele față de proprietar, Primăria Municipiului Bacău își rezervă dreptul de a nu mai elibera sau prelungi nici o Autorizație de Funcționare a spațiilor de pe raza municipiului Bacău persoanei fizice sau juridice, până la achitarea debitelor.

V. DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

A. Drepturile și obligațiile proprietarului

Art.10. Proprietarul, prin reprezentanții săi are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate în limita prevederilor existente în oferta depusă și ale prezentului contract.

Art.11. La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen proprietarul are dreptul de a dobândi bunurile rezultate din investițiile făcute, fără drept de despăgubire a chiriașului.

Art.12. Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, cu notificarea prealabilă a chiriașului cu 60 de zile, numai din motive excepționale legate de interesul local.

Art.13. Proprietarul va preda chiriașului imobilul, liber de orice sarcini, pe bază de proces – verbal de predare primire, în care se va specifica detaliat suprafața, perimetrul, vecinătățile. Procesul verbal va fi semnat și ștampilat de ambele părți, constituindu-se anexă la prezentul contract.

Art.14. Proprietarul se obligă să asigure folosința liniștită și utilă a bunului închiriat pe întreaga perioadă a contractului, garantând chiriașul contra pierderii totale sau parțiale a bunului, contra viciilor, tulburării folosinței.

Art.15. Proprietarul nu va stânjeni pe chiriaș în exercitarea dreptului de folosință asupra bunului închiriat și nici nu va face acte prin care ar putea micșora folosința acestuia.

B. Drepturile și obligațiile chiriașului

Art.16. Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul contractului, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere, fără a aduce însă vreo modificare din punct de vedere constructiv bunului închiriat (ex. modificat poziționare sau structură geamuri, uși, pereți

Art.17. Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul contractului, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

Art.18. Chiriașul se obligă să achite chiria în condițiile stipulate la cap.IV din prezentul contract.

Art.19. Pe toată durata închirierii, chiriașul va suporta toate cheltuielile referitoare la consumul de energie electrică și apă, încheind în acest sens contracte de utilități cu furnizorii.

Art.20. Chiriașul se obligă să întrebuințeze obiectul contractului ca un bun proprietar și potrivit destinației prevăzute la art.1 din contract.

Art.21. Chiriașul se obligă să selecteze și să depoziteze deșeurile rezultate din activitatea proprie, indiferent de natura lor, în spațiile special amenajate, conform normativelor în vigoare ale Protecției Mediului.

Art.22. Chiriașul se obligă să nu subînchirieze, împrumute în totalitate sau în parte bunul închiriat sau să ceseze contractul de închiriere unei terțe persoane juridice sau fizice, sub sancțiunea nulității contractului, fără acordul scris al proprietarului.

Art.23. Chiriașul se obligă să obțină toate autorizațiile legale de funcționare de la organele în drept să le emită, necesare desfășurării activității;

Art.24. Chiriașul va permite proprietarului, prin reprezentanții săi, să inspecteze bunul închiriat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate în limita prevederilor existente în oferta depusă și ale prezentului contract.

Art.25. La încheierea perioadei de închiriere, chiriașul va preda bunul închiriat și investiția realizată, ce va face parte din domeniul public al Municipiului Bacău, libere de orice sarcini.

VI. UTILITĂȚI

Art.26. Branșarea și orice altă intervenție la circuitul electric ori la cel de apă canal se poate face doar cu consimțământul scris al proprietarului în baza avizelor și acordurilor instituțiilor abilitate, cu personal atestat conform legii.

Art.27. Cheltuielile ocazionate de eventualele modificări aduse instalației electrice sau de apă-canal sunt în seama chiriașului ca și cheltuielile ulterioare ocazionate de întreținerea și repararea lor. La încetarea relațiilor contractuale cu proprietarul, chiriașul va desființa branșamentele executate, aducând instalațiile la starea și forma inițială, la solicitarea proprietarului.

Art.28. Executarea neautorizată și fără consimțământul proprietarului a branșamentelor ori a intervențiilor ulterioare la instalațiile de energie electrică sau apă- canal atrag după sine încetarea prezentului contract.

VII. OBLIGAȚIILE ȘI RESPONSABILITATEA PĂRȚILOR PRIVIND PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR

Art.29. Chiriașul și proprietarul au obligațiile generale astfel cum sunt ele stabilite în capitolul II, secțiunile 1 și 6 din Legea 307/12.07.2006 privind apărarea împotriva incendiilor.

Chiriașul are obligația să respecte Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate prin Ordinul Ministrului administrației și internelor, cu nr.163 din 28.02.2007.

Art.30. Chiriașul va suporta în întregime pagubele produse bunurilor sale precum și pe cele produse bunurilor proprietarului ori ale altor chiriași ai imobilului, dacă acestea sunt cauzate de neîndeplinirea ori de îndeplinirea defectuoasă a obligațiilor ce-i revin potrivit prevederilor prezentului capitol din contract.

Art.31. Proprietarul are obligația de a pune la dispoziția chiriașului planul de evacuare și planul de intervenție ale imobilului în scopul respectării acestora de către chiriaș.

VIII. PAZA ȘI INTEGRITATEA BUNURILOR CHIRIAȘULUI

Art.32. Paza bunurilor și valorilor chiriașului sunt în sarcina exclusivă a acestuia. Proprietarul nu răspunde în nici un fel și în nici o situație de dispariția bunurilor chiriașului ori de eventualele stricăciuni ale acestora.

IX. FORȚA MAJORĂ

Art.33. Forța majoră, definită conform legii, apără de răspundere partea care o invocă.

Forța majoră, așa cum este prevăzută în legea română, reprezintă un fenomen imprevizibil și ale cărei consecințe sunt de neînălțurat cum ar fi: război, calamități naturale, grevele, restricțiile legale și orice alt eveniment care este în afara controlului părții care îl invocă.

Partea care invocă evenimentul susmenționat este obligată să aducă la cunoștința celeilalte în mod complet și în termen de 5 zile de la producerea lui, cazul de forță majoră suferit și să prezinte în acest sens dovezi concludente de la organele abilitate. Dacă în termen de 30 de zile de la data producerii lui, respectivul eveniment nu încetează, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a acestui contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune interese.

X. LITIGII

Art.34. Părțile vor depune toate diligențele necesare pentru rezolvarea pe cale amiabilă a neînțelegerilor rezultate din executarea prezentului contract de închiriere.

Art.35. Eventualele litigii care nu pot fi rezolvate conform prevederilor art.34 se vor soluționa pe calea instanțelor judecătorești de drept comun, potrivit legii.

XI. NOTIFICĂRI

Art.36. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract sau la punctul de lucru.

Art.37. În cazul în care ea se va face prin poștă, va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Art.38. Dacă notificarea se transmite prin telex sau fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expedită.

Art.39. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.40. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații :

- a) prin acordul părților;
- b) la expirarea duratei stabilite prin contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- c) în cazul în care interesul local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietar, prin notificarea prealabilă a chiriașului cu 60 de zile înainte ;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, a notificărilor primite din partea proprietarului și a Regulamentului de organizare și Funcționare al Pieței, prin reziliere unilaterală de către proprietar
- e) în situația în care, din indiferent ce motiv chiriașul dorește să rezilieze prezentul contract, este obligat să anunțe în scris proprietarul despre hotărârea sa cu 30 de zile înainte; în această perioadă chiriașul va executa toate obligațiile ce-i revin potrivit prezentului contract ;
- f) în cazul subînchirierii, împrumutului în totalitate sau în parte a bunului sau a cesiunii contractului de închiriere unei terțe persoane fizice sau juridice, fără acordul scris al proprietarului ;

g) în cazul în care proprietarul va constata că spațiul nu este folosit conform destinației pentru care a fost licitat sau că spațiul este închis pentru nefuncționare pe o perioadă de 90 de zile consecutive, prin notificarea prealabilă a chiriașului cu 60 de zile înainte ;

Art.41. Proprietarul, la expirarea sau rezilierea contractului, nu este obligat să restituie chiriașului sumele reprezentând contravaloarea lucrărilor de construcții sau de înfrumusețare a bunului închiriat sau a celor care au dus la creșterea valorii bunului închiriat, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul, fără a formula alte pretenții de natură materială sau financiară

Art.42. La încetarea contractului din vina chiriașului, spațiul va fi scos din nou la licitație fără drept de participare a acestuia.

XIII. EVACUAREA BUNURILOR CHIRIAȘULUI LA ÎNCETAREA / REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.43. În situația în care chiriașul nu se conformează somației de evacuare a bunurilor în cazul încetării sau rezilierii contractului, proprietarul este îndreptățit să procedeze la evacuarea bunurilor pe cheltuiala chiriașului.

Semnând acest contract, chiriașul consimte ca evacuarea bunurilor de pe proprietatea proprietarului să se facă în temeiul prezentului contract fără hotărâre judecătorească și fără titlu executoriu.

Chiriașul declară, semnând prezentul contract, că nu se va opune evacuării bunurilor sale și că înțelege să nu împiedice în nici un fel pe proprietar să execute evacuarea bunurilor sale.

Semnând acest contract, chiriașul autorizează pe proprietar ca, în vederea evacuării bunurilor chiriașului, să intre oricând și în orice mod în spațiul său, fără a fi necesară prezența sa ori a unui împuternicit al său. Proprietarul va desemna o comisie formată din 3 persoane dintre angajații săi și va putea solicita prezența unor martori. Cu ocazia evacuării, comisia va inventaria bunurile chiriașului. Bunurile evacuate vor fi depozitate într-un spațiu al proprietarului.

Proprietarul nu poate fi făcut răspunzător de deteriorarea ori de deprecierea bunurilor chiriașului pe parcursul evacuării și depozitării lor.

Chiriașul se obligă să nu conteste procesul-verbal de inventariere în ceea ce privește cantitatea și calitatea bunurilor supuse evacuării.

Dacă în termen de 60 de zile chiriașul nu-și ridică bunurile de la locul unde acestea au fost depozitate, acestea trec în proprietatea proprietarului care le poate folosi sau valorifica în condițiile legii.

Pentru perioada de depozitare, chiriașul va plăti proprietarului o chirie lunară egală cu chiria datorată în ultima lună de valabilitate a prezentului contract.

XIV. DISPOZIȚII FINALE

Art.44. Prezentul contract de închiriere are la bază următoarele documente de referință:

- a) Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;
- b) Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- c) Hotărârea nr. a Consiliului Local Bacău privind aprobarea închirierii;
- d) prevederile codului civil în materie.

Art.45. Modificarea prezentului contract de închiriere se face numai prin act adițional încheiat între părți și va constitui anexă la prezentul contract, fiind total supus clauzelor economice și juridice conținute de acesta .

Art.46. Proprietarul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de închiriere numai din cauze justificate, cu notificarea prealabilă a chiriașului.

Art.47. Prezentul contract de închiriere, intră în vigoare la data semnării și a fost încheiat în 3 exemplare originale, din care 2 (două) pentru proprietar și 1 (unul) pentru chiriaș. Dispozițiile prezentului contract se completează cu dispozițiile Codului civil.

**PROPRIETAR,
MUNICIPIUL BACĂU**
prin

.....

**PRIMAR
ING.ROMEO STAVARACHE**

CHIRIAȘ,

S.C

prin

DIRECTOR GENERAL

.....

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR**

DIRECTOR ECONOMIC,

VIZAT JURIDIC,

VIZAT JURIDIC



**CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL MUNICIPIULUI BACAU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI**