



România
Județul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 406 DIN 06.10.2023

privind aprobarea închirierii unui spațiu, de către Municipiul Bacău, pentru o perioadă de 3 ani, în funcție de necesitate, dar nu mai mult de suprafață utilă de 4.496,53 mp

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință extraordinară la data de 06.10.2023 potrivit art. 133 alin. (2) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
Având în vedere:

- Referatul nr. 184612/2.10.2023 înaintat de Serviciul Evidență Patrimoniu prin care se propune aprobarea închirierii, de către Municipiul Bacău, pentru o perioadă de 3 ani, în funcție de necesitate, dar nu mai mult de suprafață utilă de 4.496,53 mp, aflat în proprietatea S.C. CASA SA, reprezentând parte din imobilul situat în Bacău, str. Pictor Aman nr.94C, înscris în CF nr.62021-CI, regim de înălțime S+P+11E, suprafață construită de 754 mp;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr. 184631 din 02.10.2023;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr. 184633/1 din 02.10.2023;
- Raportul Direcției Patrimoniu înregistrat cu nr.184633/2 din 02.10.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 425/05.10.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 428/05.10.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 509/05.10.2023 al Comisiei de specialitate nr. 5;
- Prevederile art.29 alin.(1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, modificată și completată;
- Prevederile H.C.L. nr. 42/28.02.2023 prin care s-a aprobat demararea procedurilor legale în vederea identificării și închirierii/cumpărării de către Municipiul Bacău a unui imobil -clădire în suprafață construită desfășurată de minim 4.000 mp;
- Prevederile art.863 alin. (1) lit.a), lit. d), art.1.650 alin. (1) și (2), art.1.666 alin.(1), (2) și (3) din Legea nr.287 /2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 140 alin. (1) și (3), ale art. 196 alin. (1) lit.a), art. 197 alin. (1) și art. 243 alin. (1) lit.a) și lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Amendamentul comun formulat de către dl. consilier Cristinel Manolache și dl. primar Lucian-Daniel Stanciu-Viziteu, amendament care a fost adoptat;

În temeiul art. 129 alin. (1) și alin. (14) și art. 139 alin. (3) lit. a) și alin. (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HO TĂR ĂȘTE:

Art.1. Se aproba închirierea, de către Municipiul Bacău, pentru o perioadă de 3 ani, în funcție de necesitate, dar nu mai mult de suprafață utilă de 4.496,53 mp, a spațiului aflat în proprietatea S.C. CASA SA, reprezentând parte din imobilul situat în Bacău, str. Pictor Aman nr.94C, înscris în CF nr.62021-CI, regim de înălțime S+P+11E, suprafață construită de 754 mp, cu posibilitatea prelungirii perioadei de închiriere prin acordul părților.

Art.2. (1) În baza dreptului de preempțiune, cu aprobarea prealabilă a Consiliului Local al Municipiului Bacău, Municipiul Bacău își va exprima opțiunea de cumpărare a spațiului ofertat, în baza unei evaluări juste, oricând în perioada de valabilitatea a contractului.

(2) Consiliul Local Bacău mandatează Primarul Municipiului Bacău ca în negocierile despre modalitățile de plată ale contravalorii imobilului, conform raportului de evaluare, aceasta să fie diminuată cu un procent din totalul sumelor plătite cu titlu de chirie, între 1-50% din totalul acestor sume.

Art.3. Se aprobă prețul de închiriere , respectiv 34, 14lei/mp/lună, fără TVA.

Art.4. Se aprobă contractul cadru de închiriere, conform Anexei, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.5. Predarea-primirea spațiului se va face prin proces-verbal de predare-primire care va cuprinde, detaliat, toate spațiile cu relevee si dotările existente.

Art.6. Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Direcția Patrimoniu.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Bacău și Direcției Patrimoniu.

Art.8. Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului - Județul Bacău pentru verificarea legalității.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIHAI-CATALIN MUNTEANU**



**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE – OVIDIU POPOVICI**

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
CONSILIUL LOCAL BACĂU

ANEXĂ
LA HOTĂRÂREA NR. 406 DIN 06.10.2023

III. CONTRACT Cadru DE ÎNCHIRIERE
NR.....ziua.....luna.....anul.....

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1., cu sediul în localitatea....., str.....
înregistrată în, CIF/CUI.....cont.
deschis la, reprezentată de....., **în calitate de locatar**, pe de o
parte

ȘI

2. **Municipiul Bacău**, cu sediul în Bacău, str. Mărășești nr.6, județul Bacău, având contul
RO 07 TREZ 06121A300530xxxx deschis la Trezoreria Municipiului Bacău, C.U.I. 4278337,
reprezentant prin PRIMAR LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU, mandatat să reprezinte
interesele municipiului în calitate de persoană juridică civilă, **în calitate de locatar**, pe de altă parte.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Obiectul contractului îl constituie procurarea folosinței bunului, prin închiriere, respectiv
spațiul în suprafață utilă de **mp**, parte din imobilul din str.Pictor Aman nr.94, din municipiul
Bacău.

Bunul respectiv este proprietate privată, înscris în C.F. nr. 62021-C1, având nr. cadastral 62021-
C1.

2. Spațiul este dat în folosință chiriașului cu destinația de sediu administrativ.

3. Predarea primirea obiectului închirierii se face pe bază de proces-verbal de predare-primire,
anexă la prezentul contract, în care se va menționa spațiul cu dotările sale și starea și gradul de
utilizare/uzură a acestora.

III. TERMENUL

1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 3 ani, cu începere de la data de
până la data de

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

6

IV. PREȚUL CHIRIEI, MODALITĂȚI DE PLATĂ. GARANȚII

1. Prețul chiriei este stabilit la/mp/lună, stabilit în HCL nr.

De la semnarea Contractului și până la darea în folosință a spațiului, consemnată prin încheierea procesului verbal de predare – primire, nu se va plăti chirie.

2. Pe întreaga întreaga perioadă a contractului de închiriere chiria nu va putea fi majorată sau indexată.

3. Plata chiriei se va face lunar, în avans pentru luna următoare pentru care se datorează chiria.

4. Plata chiriei se poate face prin virament bancar prin conturile: locatoruluiși locatarului ;

5. În afara chiriei, Locatarul va plăti utilitățile aferente spațiilor închiriate; în cazul neachitării de către Locatar a chiriei la scadență, acesta va suporta penalități în cuantum de 0,01% pentru fiecare zi calendaristică de întârziere.

6. În condițiile nerespectării din culpă de către Locator a obligațiilor prevăzute la cap.V, Locatarul va putea să plătească chiria diminuată cu un procent de 0,01% din valoarea facturii pentru fiecare zi calendaristică de neîndeplinire a obligațiilor asumate prin contract.

7. Dacă, după semnarea contractului, apare nevoia unor raparații care sunt în sarcina locatorului, iar acesta din urmă, deși încunoștințat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, raparațiile pot fi făcute de Locatar. În acest caz, Locatorul este dator să plătească, în afara sumelor avansate de Locatar, dobânzi socotite de la data efectuării cheltuielilor..

V. DREPTURI ȘI OBLIGAȚII

A. Drepturile și obligațiile Locatorului

1. Să asigure Locatarului dreptul de folosință netulburată și utilă a spațiului închiriat pe toată durata contractului.

2. Să declare și să garanteze Locatarului că nimeni nu are nici un drept, de nici un fel, asupra spațiului închiriat și că până în prezent, nu a mai închiriat acest imobil la nici o persoană fizică sau juridică, pentru intervalul de timp prevăzut în prezentul contract și nu o va face nici în viitor, până la încetarea acestui contract.

3. Să garanteze Locatarului că nu există vicii ascunse ale spațiului închiriat și instalațiilor aferente care nu au putut fi cunoscute de Locatar în momentul încheierii contractului și face imposibilă folosința parțială sau totală a bunului închiriat.

4. Să garanteze Locatarului, pe toată durata contractului împotriva pierderii totale sau parțiale a bunului închiriat.

5. Să declare și să garanteze Locatarului că în momentul semnării contractului nu există nici un fel de litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată sau arbitrar cu privire la spațiul ce face obiectul prezentului contract.

6. Să predea Locatarului la termenul convenit spațiul închiriat în stare normală de folosință, liber, potrivit destinației prevăzute în contract, amenajat și compartimentat conform solicitărilor Locatarului care vor fi comunicate în scris ;

7. Să mențină spațiul închiriat în stare de a servi la întrebuințarea pentru care a fost închiriat.

8. Să garanteze împotriva tulburărilor de fapt și de drept provenite din fapta proprie și împotriva tulburărilor de drept provenite din fapta terților.

9. Să asigure accesul (inclusiv cu automobilul) permanent la spațiul închiriat pentru personalul Locatarului.

2

10. Să asigure un număr minim necesar de locuri de parcare, conform regulamentului Local de Urbanism. Aceste locuri de parcare vor fi oferite cu titlu gratuit pe întreaga durată a contractului.

11. Să asigure, în condițiile Cap.IV, pct.5:

- încălzirea spațiilor,

- funcționarea rețelei de apă, canalizare, electricitate și gaze și contorizare separate a acestora.

12. Să execute pe cheltuiala sa lucrările de reparații capitale privind spațiul și instalațiile aferente, în ziuași la ora stabilită de comun acord cu Locatarul.

13. Să efectueze pe cheltuiala sa reparațiile cauzate de vreun caz de forță majoră.

14. Să exonereze pe Locatar de plata chiriei în cazul în care spațiul închiriat devine imposibil de utilizat până la data la care spațiul închiriat va fi readus la starea de dinaintea producerii evenimentului.

15. Să permită instalarea de către Locatar a semnelor, logo-urilor precum și oricăror altor mijloace de reclamă proprii în exteriorul și interiorul spațiului închiriat, în limita spațiului disponibil. Este interzis ca Locatarul să permit în spațiul închiriat pentru terți.

16. Să permit realizarea lucrărilor de amenajare în vederea utilizării spațiului în scopul funcționării direcțiilor, serviciilor, birourilor din cadrul UAT Bacău.

B. Drepturile și obligațiile Locatarului

17. Să întrebuințeze spațiul închiriat, în conformitate cu destinația rezultată din prezentul contract și cu prevederile legale în vigoare.

18. Să efectueze, în termenele stabilite și în condițiile prevăzute în contract, plățile pentru sumele la care s-a obligat ca urmare a închirierii spațiului.

19. Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistență a construcției, sau ale instalațiilor.

20. Să respecte prevederile legale în vigoare din domeniile PSI, igienico-sanitare și protecția muncii.

21. Să mențină spațiul închiriat în condiții corespunzătoare de folosință și să predea Locatarului spațiului în stare bună de folosință, cu dezafectarea lucrărilor executate.

22. Să folosească spațiul conform destinației care rezultă din contract, respectiv spațiu funcționării direcțiilor, serviciilor, birourilor din cadrul UAT Bacău.

23. Plata utilităților către furnizorii de apă, energie electrică, gaz se va face în baza facturilor emise în baza consumurilor înregistrate, prin contorizare separate.

24. Locatarul este obligat să permit examinarea bunului de către Locatar la interval de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului.

25. Să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii.

VI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

1. Pentru nerespectarea obligațiilor stabilite prin contractul de închiriere, partea în culpă datorează penalități și daune interese în conformitate cu prevederile legii;

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

3. În cazul în care una dintre părți nu își îndeplinește obligațiile prevăzute în prezentul contract invocând forța majoră, aceasta este obligată să notifice celeilalte părți în scris, în termen de 5 zile de la apariția motivului invocat, începutul și sfârșitul respectivului caz de forță majoră. Partea care nu va respecta această clauză își va asuma toate riscurile și consecințele ce decurg.

4. Întârzierea sau neexecutarea obligațiilor asumate din motive de forță majoră nu atrage pentru nici una dintre părți penalizări sau alte compensații. Perioada de executare a contractului de închiriere va fi prelungită cu perioada pentru care a fost invocată și acceptată forța majoră.

VII. LITIGII

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

2. Eventualele litigii care nu pot fi rezolvate se vor soluționa pe calea instanțelor judecătorești de drept comun, potrivit legii.

VIII. NOTIFICĂRI

1. 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.

2. 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.

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

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

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

1. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) prin acordul părților;
- b) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală de către locator;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere, după notificarea prealabilă;
- e) datorită întârzierii în plata chiriei în condițiile prevăzute la cap.III
- f) În temeiul art. 1817 din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil prezentul contract se reziliază dacă una dintre părți nu își execută obligațiile născute din acest contract și actele adiționale ulterioare.

2. 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

X. REZILIEREA

1. Contractul se reziliază în următoarele situații:

- a) Locatarul schimbă destinația bunului închiriat;
- b) Locatarul cesează contractul de închiriere;
- c) Locatarul împrumută în tot sau în parte bunul;
- d) Locatarul întârzie cu plata chiriei în condițiile art.11:
- e) prin reziliere unilaterală de către proprietar, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar;
- f) prin reziliere unilaterală de către proprietar, în cazul în care terenul va fi revendicat, în conformitate cu legile proprietății;

Pact comisoriu expres de grad IV.

Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți în mod culpabil, dă dreptul părții lezate de a considera contractul de drept reziliat, fără a mai fi necesară punerea

în întârziere sau orice formalitate prealabilă și fără intervenția vreunui tribunal arbitrar sau a vreunei instanțe judecătorești și de a pretinde plata de daune interese.

XI. DISPOZIȚII FINALE

1. Prezentul contract de închiriere are la bază următoarele documente de referință:
 - a) OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;
 - b) Hotărârea nr. a Consiliului Local al Municipiului Bacău privind aprobarea închirierii;
 - c) prevederile Legii nr. 287/ 2009 privind Codul Civil.
2. 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 .
3. Locatorul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de închiriere numai din cauze justificate, cu notificarea prealabilă a locatarului.
4. Procesul verbal de predare primire împreună cu caietul de sarcini fac parte integrantă din prezentul contract de închiriere și reprezintă voința părților.
5. Prezentul contract de închiriere, intră în vigoare la data semnării și a fost încheiat în 3 exemplare originale, din care 2 (două) pentru locator și 1 (unul) pentru locatar.

LOCATOR,

.....
prin

LOCATAR

MUNICIPIUL BACĂU
prin

PRIMAR

Dr. Ing. LUCIAN - DANIEL STANCIU - VIZITEU

DIRECȚIA JURIDICĂ

DIRECȚIA ECONOMICĂ,
DIRECTOR EXECUTIV
Ec. MARIANA ZAMFIR

DIRECȚIA PATRIMONIU,
DIRECTOR EXECUTIV
Bardașu Cristina

Compartiment Exploatare Fond Locativ,
Gestionare Spații/ Terenuri și Alte Bunuri
Daniela Grosu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MIHAI-CĂTĂLIN MUNTEANU



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUN. BACĂU
NICOLAE- OVIDIU POPOVICI

DIRECTOR EXECUTIV
Cristina Bardașu