



România
Judetul Bacău
Consiliul Local al Municipiului Bacău

HOTĂRÂREA NR. 457 DIN 10.11.2023

privind aprobarea închirierii de către Municipiul Bacău, pentru o perioadă de 3 ani, a spațiului în suprafață utilă de maxim 6.000 mp, aflat în proprietatea S.C. CASA SA, reprezentând parte din imobilul situat în Bacău, str.Pictor Aman nr.94C

Consiliul Local al Municipiului Bacău întrunit în ședință extraordinară la data de 10.11.2023 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.196239/06.11.2023 înaintat de Serviciul Evidență Patrimoniu prin care se propune aprobarea închirierii de către Municipiul Bacău, pentru o perioadă de 3 ani, a spațiului în suprafață utilă de maxim 6.000 mp, aflat în proprietatea S.C. CASA SA, reprezentând parte din imobilul situat în Bacău, str.Pictor Aman nr.94C;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău înregistrată cu nr.196354 din 06.11.2023;
- Raportul Direcției Juridice înregistrat cu nr.196355/1 din 06.11.2023;
- Raportul comun al Direcției Economice și al Direcției Patrimoniu, înregistrat cu nr.196355/2 din 06.11.2023;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Bacău, întocmite în vederea avizării proiectului de hotărâre: nr. 500/09.11.2023 al Comisiei de specialitate nr. 1, nr. 501/09.11.2023 al Comisiei de specialitate nr. 2 și nr. 591/09.11.2023 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. 1777-1823 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 b) din Ordonanța de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Amendamentele formulate de către domnii consilieri Gigi-Nucu Candet și Cristinel Manolache, amendamente care au fost adoptate;
- Îndreptarea de eroare materială propusă de domnul primar Lucian-Daniel Stanciu-Viziteu;

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,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă închirierea, de către Municipiul Bacău, pentru o perioadă de 3 ani, a unei suprafețe, în prima etapă de 2628,80 m², aferentă etajelor 4, 5, 6 și 7, cu posibilitatea extinderii până la suprafața utilă de maxim 6.000 m², aflată în proprietatea S.C. CASA SA, reprezentând parte din imobilul situat în Bacău, str.Pictor Aman nr. 94C, înscris în CF nr.62021- C1, regim de înălțime S+ P+11E, suprafață construită de 754m², **etapizat**, astfel:

Etapă I - suprafața utilă de 2628,80 m²;

- **suprafata utilă de 614,3m² situată la etajul 4 al clădirii;**
- **suprafata utilă de 668,6m² situată la etajul 5 al clădirii;**
- **suprafata utilă de 668,9m² situată la etajul 6 al clădirii;**
- **suprafata utilă de 676,7m² situată la etajul 7 al clădirii;**

Etapa II

- **în funcție de necesități, cu aprobarea consiliului local, până la suprafața convenită mai sus, cel mai târziu până la data de 24.12.2024.**

Art.2. La încheierea oricărei etape contractuale în derularea contractului, Primarul Municipiului Bacău va asigura prezența a cel puțin doi lideri de grup din cadrul consiliului local.

Art.3. La expirarea perioadei de închiriere, în baza dreptului de preemțiune, 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.

Art.4. Se aprobă pretul de închiriere, respectiv 41,74 lei/m²/lună, fără TVA.

Art.5. Se aprobă contractul cadru de închiriere, conform Anexei, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.6. Predarea-primirea spațiului se va face prin proces-verbal de predare-primire care va cuprinde, detaliat, toate spațiile cu relevee și dotările existente.

Art.7. Suprafețele care fac obiectul contractului nu pot fi înscrise ca și garanții pentru debite anterioare și viitoare, de către locator.

Art.8. Cu data prezentei, se abrogă H.C.L. nr.406/2023.

Art.9. Primarul Municipiului Bacău va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri prin Direcția Patrimoniu.

Art.10. Prezenta hotărâre se comunică Primarului Municipiului Bacău și Direcției Patrimoniu.

Art.11. Prin grija Secretarului General al Municipiului Bacău prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului – Județul Bacău pentru verificarea legalității.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LAUR ȘOVA-GATU**



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

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

Art. I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între:

CASA S.A., cu sediul în mun. Bacău, str. Pictor Th. Aman nr. 94-C, jud. Bacău, tel. 0374.956.600, e-mail office@casabacau.ro, înregistrată la Registrul Comerțului Bacău sub nr. J04/768/1999, având Cod Unic de Înregistrare 8376788, atribut fiscal RO, cont IBAN RO71 BTRL 0040 1202 E459 36XX, deschis la Banca Transilvania - Sucursala Bacău, legal reprezentată prin dl. Ion Marius SAVIN - Director general, numită în continuare

Locator sau Proprietar

și

Municipiul Bacău, cu sediul în Bacău, strada Mărășești, nr. 6, județul Bacău, având CIF _____, contul _____, deschis la _____, legal reprezentat prin Primar Lucian Daniel Stanciu-Viziteu, numită în continuare **Locatar sau Chiriaș**

Având în vedere:

- Prevederile Hotărârii Consiliului Local (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 suprafața construită desfășurată de minim 4.000 mp;
- Anunțul public emis de Municipiul Bacău privind vânzarea/închirierea unui imobil (clădire + teren) cu suprafața minimă de 4.000 mp, în municipiul Bacău, ce va avea destinația de sediu administrativ, publicat pe site-ul oficial al Primăriei municipiului Bacău, www.municipiulbacau.ro.
- Oferta Casa SA aferentă Anunțului privind vânzarea / închirierea unui imobil (clădire + teren) cu suprafața minimă de 4.000 mp, în municipiul Bacău, ce va avea destinația de sediu administrativ, astfel cum a fost actualizată.
- Hotărârea Consiliului de administrație al Casa din 06.11.2023 privind încheierea contractului de închiriere cu Municipiul Bacău;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Bacău nr. din referitoare la
- Dispozițiile Codului civil și ale Codului administrativ aplicabile prezentului contract, închirierea Spațiului nefiind supusă prevederilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice;
- Contractul reflecta vointa partilor, manifestata in mod neviciat, in baza mandatelor legal acordate semnatarilor acestuia prin actele normative si deciziile interne adoptate, avand forta probanta si executorie în condițiile legii.

a intervenit prezentul Contract de închiriere cu următorul conținut:

Art. II OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Contractul are ca obiect închirierea unui Spațiu în suprafata maxima de 6.000 mp suprafată utilă (denumit în continuare Spațiul sau Suprafața închiriată) aflat în proprietatea CASA S.A., reprezentând parte din imobilul situat în mun. Bacău, str. Pictor Th. Aman, nr. 94-C, înscris în CF nr. 62021-C1, cu destinație birouri – sediu administrativ.

2. Părțile convin ca închirierea Spațiului să se facă etapizat, la cererea scrisă a Locatarului și cu acordul expres al Locatorului. În acest sens, Locatorul și Locatarul sunt de acord ca suprafața închiriată inițial, odată cu semnarea contractului, să fie de 2628,80 mp, descrisă în Planul de amplasament atașat.
3. Suprafața închiriată inițial va fi suplimentată ulterior de părți în funcție de necesitățile Locatarului, cu aprobarea consiliului local, până la suprafața convenită conform pct. 1, cel mai târziu până la data de 24 decembrie 2024, la solicitarea fermă a Locatarului și cu acordul expres al Locatorului. Părțile vor încheia acte adiționale la contract, ce vor fi agreate și semnate de părți, într-un termen de maxim 90 de zile de la momentul la care Locatorul își exprimă acordul scris în sensul creșterii suprafeței închiriate, conform destinației din prezentul contract.
4. Suprafețele care fac obiectul contractului nu pot fi înscrise ca și garanții pentru debite anterioare și viitoare, de către locator.

Art. III. TERMENUL DE ÎNCHIRIERE

1. Contractul intră în vigoare la data semnării de către Locatar și Locator și își va produce efectele pe toată durata de valabilitate și până la data îndeplinirii integrale a obligațiilor asumate de către părți.
2. Termenul de închiriere al Spațiului va fi de 3 (trei) ani. Termenul începe să curgă de la data semnării Procesului verbal de predare primire aferent fiecărei suprafețe închiriate. Locatorul va considera de drept prelungit contractul pentru suprafața închiriată inițial și suprafețele ulterioare cu perioade egale cu durata închirierii ramasa pentru ultima suprafața predată Locatarului.
3. Durata contractului prevăzută la art. III, pct. 2 poate fi prelungită prin act adițional, la solicitarea Locatarului transmisă Locatorului în scris, cu cel puțin 30 zile înainte de data expirării perioadei de închiriere prevăzute la pct. 2, respectiv 24 decembrie 2027.

Art. IV. PREDAREA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

1. Data predării Spațiului ("**Data Predării**") în condițiile stabilite la Art. II pct. 2 din Contract este cel mai târziu data de **22.12.2023**, când Partile vor încheia un Proces Verbal de Predare-Primire (denumit în continuare «Procesul Verbal de Predare»).
2. Pe parcursul suplimentării suprafețelor închiriate, partile vor încheia noi Procese-verbale de predare-primire.
3. Viciile minore care ar putea exista la momentul predării nu vor fi un temei pentru ca Locatarul să amâne Data Predării și vor fi remediate în cel mai scurt timp rezonabil, dar nu mai târziu de 30 de zile de la data constatării. Un viciu major, prin urmare, va exista numai dacă viciul este semnificativ și împiedică utilizarea Spațiului închiriat conform destinației.
4. Locatorul va permite accesul preliminar Locatarului în Spațiu, începând cu data semnării prezentului Contract pentru executarea unor eventuale amenajări de către Locatar. În acest sens, Părțile vor realiza Predarea Preliminară a Spațiului ("**Predarea Preliminara**"), pe baza unui proces-verbal preliminar, care va fi încheiat în acest scop.
5. În timpul perioadei dintre Predarea Preliminară și Data Predării, Locatarul va suporta costul utilitatilor (și anume energie, gaze, apă) și a oricărui alte costuri de întreținere curente necesare pe durata realizării amenajărilor de către Locatar, cost care va fi calculat pe baza facturilor furnizate de Locator. Calculul va fi furnizat Locatarului împreună cu documentele care au stat la baza lui, ca anexa la factura prin care se vor refactura aceste costuri.

Art. V. PREȚUL

1. Locatarul va plăti Locatorului o chirie lunară de 41,74 lei/mp/lună, la care se adaugă TVA. Pretul lunar al chiriei se va calcula corespunzător suprafeței utile totale închiriate la data facturării.
2. Valoarea Chiriei și orice alte sume plătibile conform prezentului Contract vor fi calculate în baza Suprafeței Închiriate, astfel cum este confirmată de Părți în Actele adiționale și Procesul/ele Verbal/e de Predare-Primire, iar prevederile prezentului Contract vor fi interpretate ca fiind modificate pentru a reflecta suprafața respectivă.
3. Chiria stipulată în art. V. pct.1. de mai sus va ramane fixă până la data de 31 decembrie 2024. După această dată, începând cu 1 ianuarie a fiecărui an calendaristic ce urmează (denumită în continuare "Data Indexării"), Chiria prevăzută va fi ajustată automat pentru a reflecta modificarea Indicelui Preturilor de Consum anual (IPC - anual) pentru anul precedent, publicat de Institutul National de Statistica (INS) pe pagina sa de internet (<https://insse.ro/cms/ro/content/ipc%E2%80%93serie-de-date-anuala>), însă Chiria rezultată nu va scădea niciodată sub nivelul cuantumului stipulat la art. V pct.1. de mai sus. Proprietarul va notifica anual Chiriașul în scris, în termen de cel mult 10 (zece) zile lucrătoare de la Data Indexării, cu privire la valoarea Chiriei aplicabile de la fiecare Dată a Indexării.
În cazul în care ICP - anual nu mai este furnizat de INS și nu va fi stabilită o bază înlocuitoare, Părțile vor conveni cu bună credință ce indice va fi adoptat în locul acestuia sau ce nouă metodă de evaluare a majorării va fi folosită.
4. Facturile aferente chiriei se vor emite și trimite de către Locator în ultima zi a lunii pentru luna în curs.
5. Facturile aferente utilităților și costurilor de întreținere curente se vor emite în termen de 5 zile de la primirea facturilor de la furnizorii de utilități.
6. Facturile fiscale aferente chiriei, utilităților și a costurilor de întreținere curente se vor transmite Locatarului prin sistemul național E-Factura. În cazul în care, în termen de 5 zile lucrătoare de la data comunicării facturii electronice, nu sunt formulate obiecțiuni, facturile sunt considerate acceptate.
7. În prețul chiriei nu sunt incluse cheltuielile curente de funcționare (inclusiv utilități) și întreținere, respectiv: energie electrică, gaze naturale, apă, canal, revizii pentru ascensoare, mentenanța alarmelor de incendiu, echipamentelor de prevenire și de stingere a incendiilor, întreținerea și curățenia suprafețelor interioare și exterioare folosite în comun, întreținerea sistemelor de electricitate, apă, canalizare și a sistemelor de joasă tensiune, aferente Spațiului închiriat, acestea fiind în sarcina Locatarului.

Art. VI. PLATA PREȚULUI

1. Plata chiriei se face lunar, în termen de cel mult 15 zile calendaristice de la data comunicării către Locatar a facturii. Data comunicării facturii electronice către Locatar se consideră data la care factura electronică este disponibilă pentru descărcare din sistemul național E-Factura.
2. Plata cheltuielilor curente de funcționare și întreținere definite la art. V pct.7. se va face lunar, dar nu mai târziu de 15 zile calendaristice de la data comunicării facturii către Locatar, astfel: pentru utilități, în baza facturilor emise de către Locator pe baza facturilor primite de la furnizori, iar pentru costurile curente de funcționare și întreținere în baza cheltuielilor efectuate de Locator pentru prestarea serviciilor. Cuantumul cheltuielilor curente de funcționare și întreținere se stabilește în funcție de ponderea suprafeței închiriate în totalul suprafeței clădirii.
3. Utilitățile (i.e., energie electrică inclusiv pentru sistemul de încălzire, ventilație și aer condiționat (HVAC), gaze, apă, etc.) vor fi calculate în baza datelor înregistrate de contoarele Proprietarului (în toate cazurile posibile) aferente Suprafeței închiriate, în funcție de consumul efectiv al Locatarului, în baza facturilor trimise de furnizorii de servicii.

4. În cazul împărțirii etajului în mai multe spații, utilitățile vor fi calculate în baza datelor înregistrate de contoarele aferente etajului respectiv, consumul fiind alocat în sistem pausal, proportional cu suprafața ocupată din etaj. Locatarul va plăti cota parte care îi revine (cota parte fiind egală cu raportul dintre suprafața închiriată și suprafața totală a etajului). În situația în care etajul nu este ocupat integral sau nu există contor pasant, utilitățile înregistrate pe contoarele etajului, vor fi alocate proportional, prin raportarea suprafeței închiriate a Locatarului la suprafața totală a etajului.
5. Plata prețului contractual se face prin virament bancar în contul RO67TREZ061618801XXXXXXX deschis de Locator la Trezoreria Municipiului Bacău. Plata facturilor este considerată a fi efectuată la data înregistrării sumei în contul bancar al Locatarului.
6. Neplata în termen a prețului contractului atrage aplicarea unei dobânzi penalizatoare, conform Ordonanței de Guvern nr. 13/2011. Dobânzile se calculează din ziua imediat următoare expirării termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.
7. Valoarea oricăror sume cu titlu de penalități de întârziere ori dobânzi pot depăși sumele asupra cărora sunt calculate. Eventualele sume achitate în plus de către Locatar nu sunt purtătoare de dobândă.

Art. VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

1. Să pună la dispoziția Locatarului, pe baza procesului verbal de predare-primire, Spațiul închiriat începând cu data prevăzută în prezentul contract de închiriere în stare normală de folosință potrivit destinației prevăzută în contract. Locatorul va executa lucrări și amenajări ale spațiului necesare desfasurării activităților specifice aparatului de specialitate al primarului Municipiului Bacău însemnând pereți despărțitori, tavane și pardoseli curate și nedeteriorate, în acord cu înțelegerea părților.
2. Să garanteze Locatarului folosința liniștită a spațiului închiriat potrivit destinației acestuia, fără întrerupere sau tulburare, garantând pe Locatar împotriva oricărei pierderi parțiale sau totale a dreptului de folosință a Suprafeței Închiriate și pentru vicii în conformitate cu art. 1790-1793 Cod civil.
3. Locatorul se obligă să efectueze reparațiile care sunt necesare pentru a menține spațiul închiriat în stare corespunzătoare de întreținere pe toată durata contractului, cu respectarea termenilor și condițiilor stipulate în prezentul capitol. Proprietarul, pe cheltuiala proprie, va efectua reparații capitale, respectiv pereții de susținere exteriori, fundațiile sau alte elemente structurale (interne sau externe), la momentul stabilit de comun acord cu Locatarul.
4. Să nu pretindă plata prețului contractual înainte de termenele stabilite în contract.
5. Să afecteze cât mai puțin cu putință activitatea desfășurată de Locatar în spațiul închiriat în cazul în care va efectua lucrări de modernizare sau consolidare a clădirii, conform prevederilor prezentului contract. În acest sens, Locatorul se obligă să notifice Locatarul cu cel puțin 15 zile înainte de data la care vor începe respectivele lucrări.
6. Să pună la dispoziția Locatarului toate actele necesare pentru obținerea tuturor autorizațiilor necesare funcționării legale a spațiului închiriat.
7. Să suporte plata impozitelor care, potrivit legislației în vigoare, revin Locatarului.
8. Să permită realizarea de către Locatar a lucrărilor de amenajare în vederea utilizării spațiului în scopul funcționării Locatarului conform destinației din contract.
9. Să respecte obligațiile ce-i revin în calitate de Locator al imobilului, conform Codului civil.

10. Locatarul nu va fi responsabil pentru întreruperile în furnizarea utilităților publice care se datorează unui eveniment mai presus de voința și controlul său. Locatarul nu are dreptul să solicite deduceri din Chirie în urma acestor întreruperi.

11. Sa permită instalarea de către Locatar a semnelor, logo-urilor, în exteriorul și interiorul Spațiului închiriat, în limita spațiului disponibil, cu obținerea acordului prealabil al Locatarului. Costurile de producție, de instalare, de demolare, autorizare și declarare a însemnelor, taxa locală, precum și orice alte obligații legale, dacă există în legătura cu însemnele respective, vor fi administrate și plătite de către Locatar. Locatarul va despăgubi Locatarul pentru orice daune aduse Clădirii ca urmare a prejudiciilor provocate de însemnele și siglele Locatarului. Orice folosire a denumirii sau a siglei Locatarului, necesită acordul prealabil scris al acestuia, cu excepția folosirii uzuale ca referință a amplasamentului de lucru al Locatarului.

Art. VIII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

1. Locatarul are obligația de a folosi Suprafața închiriată conform prevederilor prezentului contract și a legislației în vigoare.
2. Să plătească la termen chiria lunară și cheltuielile curente de funcționare (inclusiv utilități) și întreținere, ce rezultă din contract sau din acte normative în vigoare.
3. Locatarul are obligația înscrierii în Bugetul de venituri și cheltuieli a sumelor necesare achitării tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract de închiriere și a aprobării acestuia în Consiliul Local.
4. Locatarul este răspunzător pentru obținerea avizelor și autorizațiilor necesare funcționării în spațiul închiriat.
5. Să execute lucrările de amenajări detaliate și dotări pe care le consideră necesare desfășurării activității proprii în spațiul în care funcționează, cu acordul prealabil al Locatarului. Amenajările și dotările care la finalul contractului nu vor putea fi dezasamblate de către Locatar fără a aduce deteriorări spațiului închiriat, vor rămâne Locatarului cu dreptă despăgubire a Locatarului, determinată de parti pe baza unui raport de evaluare.
6. În scopul achitării impozitelor aferente lucrărilor de amenajare ale Locatarului, într-o manieră corespunzătoare conform legislației fiscale în vigoare, Locatarul îl va informa pe Locatar cu privire la valoarea tuturor îmbunătățirilor realizate în legătură cu spațiul închiriat, pentru a-i permite Locatarului să depună la termen toate declarațiile fiscale necesare. În acest sens, Locatarul va completa o declarație pe proprie răspundere și va furniza pe proprie răspundere documentele relevante cu referire specială la valoarea de înregistrare contabilă a lucrărilor de amenajare și va furniza aceste declarații și documente Locatarului în termen de maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la finalizarea respectivelor lucrări.
7. Să răspundă de respectarea normelor și regulilor generale privind securitatea și sănătatea în muncă, protecția mediului, apărare contra incendiilor (P.S.I.) și a altor dispoziții legale incidente activității desfășurate.
8. Răspunderea pentru respectarea, cu strictețe, a legislației și a reglementărilor tehnice pe linie de Securitate și Sănătate în Muncă, siguranță contra incendiilor, asigurare privind securitate fizică și Protecția mediului, în interiorul spațiului închiriat aparține în exclusivitate Locatarului.
9. Locatarul este obligat să se organizeze și să-și ia toate măsurile necesare în vederea respectării reglementărilor menționate, astfel încât să nu afecteze în niciun fel spațiul închiriat sau să prejudicieze în orice fel pe Locatar. În cazul nerespectării prevederilor prezentei clauze, Locatarul va suporta integral daunele și pagubele provocate persoanelor fizice și/ sau juridice ce-și desfășoară activitatea în incinta imobilului proprietatea Locatarului.

10. Să permită Locatorului inventarierea, verificarea stării și modului de exploatare a spațiului și dotărilor.
11. Locatarul se obligă să-și desfășoare activitatea în condiții de corectitudine, onestitate și bună înțelegere cu vecinii și să se abțină de la a întreprinde orice acțiune care ar deranja în orice mod activitatea vecinilor.
12. Pe durata prezentului Contract, Locatarul va încheia și va menține în vigoare o asigurare, pe cheltuiala sa, pentru incendii, pentru furturi ale bunurilor sale din spațiul închiriat, precum și pentru alte acoperiri ce fac obiectul asigurărilor încheiate în mod obișnuit.
13. Locatorul nu va fi răspunzător pentru pierderile, daunele sau cheltuielile pentru acțiunile comise în spațiile pentru care Locatarul are obligația încheierii unei asigurări, doar dacă vina îi este atribuită Locatorului.
14. Pe durata prezentului Contract, Locatarul va ține în vigoare una sau mai multe polițe de asigurare de răspundere civilă prin care se vor asigura, pentru sume rezonabile, răspunderea sau cererile de despăgubire pentru vătămările corporale, decese sau daunele aduse bunurilor pentru care Locatarul este responsabil prin lege sau în baza prezentului Contract. După orice cerere de despăgubire ce reduce limitele acoperirii, Locatarul va lua toate măsurile necesare pentru readucerea respectivelor limite la suma inițială.
15. Locatarul răspunde pentru orice stricăciuni sau daune aduse Spațiului Închiriat provocate de acțiunile sau omisiunile făcute cu intenție sau din neglijență de către Locatar, angajații, funcționarii, contractorii sau vizitatorii acestuia sau a prepușilor săi, prin degradarea, distrugerea și/sau aducerea în stare de neîntreținere a spațiului și/sau dotărilor, conform prevederilor legale. Locatarul răspunde pentru daunele cauzate de nerespectarea obligațiilor referitoare la: folosirea unei încărcări electrice neobisnuite (e.g. voltaj/sarcina electrică neobisnuită); Normele ce trebuie respectate în situații de urgență; Oricare alte norme juridice actuale sau viitoare privind sănătatea publică și siguranța.
16. Locatarul va fi obligat să efectueze, pe cheltuiala proprie, lucrările de refacere a Spațiului Închiriat în maximum 60 zile lucrătoare de la data apariției defectiunii, conform prevederilor pct. 15 de mai sus, sau alt termen agreeat de Locator dacă un asemenea termen mai mare este determinat de motive de ordin tehnic, dovedite de Locator Locatorului prin documente relevante emise de o societate terță calificată în efectuarea unor asemenea reparații. În cazul în care Locatorul constată că, Locatarul nu și-a îndeplinit obligația de reparare a daunelor aduse Spațiului Închiriat în termenul prevăzut, îl va notifica pe acesta din urmă, punându-i în vedere să remedieze situația într-un termen de maximum 10 (zece) zile lucrătoare. Dacă nici după scurgerea termenului arătat Locatarul nu repara dauna, Locatorul va avea dreptul de a proceda el însuși la efectuarea de reparații, acest fapt dând naștere în sarcina Locatarului a obligației de rambursare a costurilor legate de remedierea daunelor provocate, în mod similar condițiilor prevăzute la art. VI, pct. 2 din prezentul contract.

Art. IX. GARANȚIA LOCATARULUI

1. Locatarul se obligă să constituie o garanție reprezentând echivalentul a două chirii lunare. Până la atingerea cuantumului agreeat, Locatorul va factura lunar un procent de 10% aplicat la valoarea chiriei lunare, sumă ce va fi evidențiată în mod distinct pe factura emisă, cu mențiunea „garanție”. Garanția va rămâne la dispoziția Locatorului pe toată durata de valabilitate a contractului și reprezintă garanția că Locatarul își va achita toate obligațiile financiare ce decurg din prezentul contract și că va preda spațiul închiriat cel puțin în aceeași stare consemnată în procesul verbal de predare-primire a spațiului, luând în considerare uzura normală.
2. Garanția se va pierde în totalitate sau parțial, proporțional cu valoarea pagubelor produse și menționate în procesul verbal de predare a spațiului către Locator. Pagubele vor fi remediate de Locator și recuperate de la Locatar pe bază de documente justificative - facturi furnizori. Eventualele diferențe vor fi returnate Locatarului în termen de 30 zile de la data primirii de către Locator a facturilor furnizori.

3. Locatorul are dreptul de a acoperi chiria lunară datorată de către Locatar și neplătită și/sau alte daune cauzate de către Locatar în executarea prezentului Contract, după caz.
4. Garanția se va restitui Locatarului după deducerea eventualelor sume datorate Locatorului, după 30 zile de la data predării efective de către Locatar a spațiului către Locator.

Art. X. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

Subînchirierea în tot sau în parte a spațiului, cesiunea prezentului contract, încheierea unui contract care presupune direct sau indirect folosința spațiului de către un terț, realizată de Locatar către un terț, este interzisă. Încălcarea acestei clauze de către Locatar atrage desființarea de plin drept a contractului de închiriere, fără punere în întârziere sau îndeplinirea vreunei formalități, precum și obligația Locatarului de a plăti Locatorului o despăgubire în cuantum de 10 EUR/mp/zi întârziere.

Art. XI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

1. Următoarele cauze duc la încetarea contractului:

- a) la expirarea duratei de valabilitate, dacă părțile nu au convenit prelungirea duratei contractului printr-un act adițional;
- b) prin acordul părților;
- c) prin reziliere, în caz de neexecutare a obligațiilor contractuale asumate de către oricare parte, dar numai după o notificare prealabilă de 30 de zile calendaristice, cu plata de daune-interese, conform art. 1817 Cod civil de către partea în culpă;
- d) în cazul înstrăinării spațiului, dar numai după notificarea Locatarului cu cel puțin 60 zile calendaristice înainte de data înstrăinării. În interiorul termenului de preaviz, Locatarul este îndreptat să își exercite dreptul de preemțiune cu privire la cumpararea imobilului. La expirarea termenului de preaviz în situațiile descrise în prezentul articol, dacă nu este exercitat dreptul de preemțiune, Locatarul are obligația de a elibera spațiul în condițiile contractului. În cazul instrainării spațiului de către Locator, cumparatorul are dreptul, dar nu obligația să preia prezentul contract de închiriere.
- e) în cazul în care Locatarul nu își respectă obligația prevăzută în art. II, pct. 3, deși a fost notificat de către Locator la împlinirea termenului agreeat. Părțile pot stabili de comun acord un nou termen, ori dacă acesta nu este acceptat de Locator, acesta poate solicita încetarea contractului.

2. Pactul comisoriu de gr. IV. Rezilierea de plin drept a prezentului contract operează, doar la solicitarea scrisă a Locatorului, fără altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței judecătorești în următoarele situații:

- a) subînchirierea, cesionarea, grevarea de sarcini a spațiului fără acordul Locatorului;
- b) în situația în care Locatorul constată distrugerea și/sau degradarea spațiului și/sau a dotărilor, în condițiile art. VIII, pct. 15 și 16;
- c) Locatarul nu își onorează la termen plata obligațiilor contractuale mai mult de 30 de zile.

3. Obligația de predare a spațiului la încetarea contractului

Să elibereze și să predea spațiul în stare corespunzătoare de funcționare, în situația intervenirii vreuneia din cauzele de încetare a prezentului contract. În acest sens, la data predării, părțile vor întocmi și semna un proces verbal de predare-primire în care vor descrie detaliat starea fizică a spațiului restituit de Locatar. În cazul nerespectării acestei obligații, Locatarul datorează despăgubiri Locatorului în condițiile legii pentru acoperirea integrală a prejudiciului suferit.

Art. XII. CLAUZELE SPECIALE

1. Faptul că Locatorul sau Locatarul nu insistă asupra executării “ad literam” a Contractului sau nu reușesc să valorifice oricare din opțiunile pe care le au conform Contractului, nu vor fi considerate ca o renunțare a acelei părți la drepturile oferite de Contract ori o modificare tacită a Contractului.
2. Dacă oricare din prevederile Contractului este declarată nulă sau neexecutabilă, celelalte prevederi vor rămâne valide și executabile. Poate fi invocată numai nulitatea absolută și numai după constatarea ei printr-o hotărâre judecatorească definitivă și irevocabilă.
3. În conformitate cu prevederile Contractului, orice notificare trimisă de o parte celeilalte părți va fi considerată ca primită, dacă este trimisă la adresa indicată în preambulul Contractului. Dacă o astfel de notificare este trimisă prin poștă, ea va fi trimisă cu scrisoare recomandată și confirmare de primire și va fi considerată primită în ziua lucrătoare imediat următoare zilei în care ea a fost predată destinatarului. Dacă părțile au stabilit posibilitatea comunicării prin e-mail sau au utilizat de facto această modalitate de comunicare, atunci corespondența (notificările/facturile, etc.) se poate transmite și prin e-mail la/de la adresele convenite sau utilizate pentru corespondența anterioară, considerându-se că primirea acestora s-a făcut în ziua bancară imediat următoare datei la care acestea au fost transmise. În acest caz, părțile convin că proba corespondenței se face doar cu dovada transmiterii mesajului de poștă electronică.
4. Toate operațiunile de notare, certificare sau radiere a oricărei notări în Cartea Funciară efectuate de Locatar sau la cererea, pe seama sau în numele acestuia, sunt strict în sarcina și pe seama Locatarului.
5. Pentru executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri. Forța majoră apără de răspundere partea care o invocă. Obligațiile Proprietarului și ale Chiriașului în baza prezentului vor fi supuse prevederilor Art. 1351 din Codul civil. Cu excepția cazului în care se prevede altfel în mod expres în prezentul Contract, în situația în care fie (a) evenimentul de Forță Majoră continuă pe o perioadă care depășește 3 (trei) luni fie (b) la momentul în care se anticipează în mod rezonabil că Forța Majoră va continua pe o perioadă care depășește 3 (trei) luni, Părțile fie (i) vor intra în negocieri imediat și vor conveni asupra modificărilor la prezentul Contract, astfel cum acestea sunt necesare pentru a permite Părților să continue îndeplinirea obligațiilor acestora în baza prezentului Contract într-o manieră cât mai apropiată posibil de cea avută în vedere inițial, fie (ii) vor rezilia Contractul, cu efect imediat, fără nicio altă formalitate sau intervenția unei instanțe de judecată sau de arbitraj, fără niciun impact asupra obligațiilor Părților datorate până la data la care a intervenit respectivul eveniment de Forță Majoră.
6. Protecția datelor personale. Părțile vor respecta prevederile privind protecția datelor personale, conform reglementărilor legale în vigoare, în calitate de operatori independenți, conform prevederilor din anexă.
7. În baza dreptului de preempțiune, cu aprobarea prealabilă a Consiliului Local al Municipiului Bacău, la notificarea Locatorului privind vânzarea, Municipiul Bacău își va exprima opțiunea de cumpărare a Suprafeței închiriate, în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator membru ANEVAR ce detine specializarea EPI (evaluare proprietati imobiliare) și a negocierilor dintre părți, în termen de maxim 30 de zile calendaristice de la primirea raportului de evaluare.
8. Locatarul declară că, la semnarea prezentului contract, a fost informat despre intenția Locatorului de a efectua investiții de natură a crește eficiența energetică a Spațiului, sens în care se pot derula lucrări la părțile comune (exterior și interior). Date fiind investițiile ce vor fi efectuate și impactul pozitiv asupra cheltuielilor cu utilitățile și costurile de întreținere, Locatarul acceptă, de principiu, rediscutarea cuantumului chiriei cu obținerea aprobărilor legale necesare, după caz.

9. Pentru soluționarea litigiilor de orice fel decurgând din executarea prezentului contract, se va apela mai întâi la proceduri alternative de rezolvare pe cale amiabilă (conciliere, mediere,) iar în caz de eșec al acestora litigiile vor fi supuse spre soluționare instanței de la sediul Locatorului.

10. Prezentul contract se completează cu prevederile legale care reglementează închirierea spațiilor.

11. Anexele și orice acte și/sau documente stabilite de comun acord fac parte integrantă din prezentul contract.

12. Orice modificare privind clauzele prezentului contract, în timpul executării și desfășurării acestuia, se va face prin încheierea unui act adițional la contract, cu acordul părților.

Prezentul contract se consideră încheiat la data semnării de către reprezentanții legali ai celor două părți contractante, conține ____ pagini, inclusiv planul de amplasament al spațiului închiriat și procesul verbal de predare-primire însoțit de părțile semnate ale contractului.

Încheiat astăzi, _____, în două exemplare, ambele cu valoare de original, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR
CASA S.A.

LOCATAR

Director general,
Ion Marius SAVIN

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 SEDINȚĂ
LAUR ȘOVA-GATU



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

DIRECTOR EXECUTIV
Cristina Bardașu