

PROIECT DE HOTARARE
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 4.496,53mp

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BACĂU

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 4.496,53mp, aflat 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 754mp;

-Expunerea de motive a Primarului Municipiului Bacău nr. 184631 din 02.10.2023;

-Raportul Direcției Juridice nr. 184633/1 din 02.10.2023

-Raportul Direcția Patrimoniu, nr.184633/2 din 02.10.2023

-Prevederile art.29(1) lit.a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice , modificată și completată;

-Prevederile H.C.L. nr.42/28.02.2023 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 4.000mp;

-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 b) din Ordonanța de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, modificată și completată;

În temeiul dispozițiilor art. 129 alin. (1) și alin. (14) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, modificată și completată:

H O T Ă R Ă Ș T E:

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 4.496,53mp, 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-C1, regim de înălțime S+ P+11E, suprafață construită de 754mp, cu posibilitatea prelungirii perioadei de inchiriere prin acordul părților.

Art.2 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, oricând în perioada de valabilitatea a contractului.

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

Art.4 Se aprobă contractul cadru de închiriere , conform Anexei , parte integral la prezentul proiect de hotarare.

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.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI BACĂU,
LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU**

Red.CS./ds. I-A-1/Ex.1

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMARUL MUNICIPIULUI BACĂU
Nr. 184631/02.10.2023

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre 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 4.496,53mp

Primăria Municipiului Bacău, ca instituție publică reprezentativă a municipiului Bacău, își are sediul administrativ într-un imobil situat în str. Calea Mărășești nr.6. imobil construit din anul 1964 de către DSAPC Bacău.

Prin expertiză, construcția a fost evaluată pentru determinarea gradului nominal de asigurare la solicitări seismice, conform P100/3-2019 –prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente. Rezultatul evaluării a condus la încadrarea clădirii în clasa de risc seismic - Rs I – clădire cu susceptibilitate de prăbușire, totală sau parțială la acțiunea cutremurlui de proiectare, corespunzător stării limită ultime, necesitând de urgență lucrări de consolidare.

În acest context, conducerea institutiei a cautat solutii pentru mutarea sediului administrativ intr-o altă locatie care să confere în plus și spații adecvate pentru functionarea aparatului de specialitate (birouri spațioase, zona de arhiva, sali de sedintă) precum și locuri de asteptare pentru cetateni.

Spațiul oferit spre închiriere deține instalatii electrice, de apă, canalizare, instalații sanitare, încălzire, climatizare în perfectă stare de funcționare. Starea tehnică a instalațiilor va fi consemnată într-un proces verbal care va fi semnat de către părți.

Imobilul este incadrat in clasa IV de risc seismic, este autorizată de ISU, anul PIF este 1999.

Este necesar ca imobilul să prezinte o astfel de structura astfel încât să permită compartimentari din structură ușoară pentru personalul care își va desfășura activitatea, pe directii, servicii, birouri. Personalul de conducere poate beneficia de spatiu pentru birouri separate de restul spațiilor directiei, dar sub aceeași anvelopă.

Deoarece imobilul deservește și alte entități, să existe posibilitatea asigurării unui spațiu cât mai compact pentru personalul Municipiului Bacău, cu intrare separată, care să permită asigurarea pazei obiectivului în condițiile Legii nr. 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor, cu modificările și completările ulterioare.

Se va asigura minimul de locuri de parcare (conform Regulamentului Local de Urbanism, anexa la PUG Bacău aprobat prin HCL 84/2012) situate pe terenul care

împrejmuește clădirea, respectiv terenul din fata/jurul clădirii ofertate, locuri ce vor fi oferite cu titlu gratuit pe întreaga perioadă de derulare a contractului de închiriere.

Clădirea dispune de toate utilitățile. Încălzirea, condiționarea aerului și ventilarea se face în sistem centralizat. Se va asigura contorizarea separată a utilităților (energie electrică, apă, canalizare, încălzire/climatizare), descrierea serviciilor de mentenanță precum și condiții de facturare și plată.

Clădirea de birouri este o construcție specifică de birouri moderne și luminoase, cu regim de înălțime S+P+11E. Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, atât la interior, cât și la exterior, structura este din stâlpi și grinzi din beton armat, cu închideri laterale din pereți cortină termoizolanți și zidărie din cărămidă, cu compartimentări interioare din zidărie de cărămidă, pereți din rigips și din profile de aluminiu cu geam luminat normal. Fiecare etaj dispune de un grup sanitar propriu. Spațiile au o înălțime liberă de 3.30m la planșee și de 2,80m la tavanele false casetate.

Spațiile permit recompartimentarea și poate fi ușor adaptat cerințelor.

Se va permite, în limita spațiului disponibil, instalarea în exterior și interior a însemnelor unei instituții publice, în condițiile legii.

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

Față de cele prezentate, rugăm să hotărâți.

**PRIMARUL MUNICIPIULUI BACĂU,
LUCIAN DANIEL STANCIU VIZITEU**

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BACĂU
DIRECTIA PATRIMONIU
NR *184633/2 din 02.10.2023*

Raport al compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului la proiectul de hotărâre 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 4.496,53mp

Proiectul de hotărâre prezentat 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 4.496,53mp, 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-C1, regim de înălțime S+ P+11E, suprafață construită de 754mp, cu posibilitatea prelungirii perioadei de închiriere prin acordul părților. a fost întocmit prin respectarea prevederilor Legii nr.98/2016, ale Codului Civil și ale Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ și poate fi supus spre dezbateri.

DIRECTOR EXECUTIV
CRISTINA BARDASU

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMARIA MUNICIPIULUI BACĂU
DIRECȚIA JURIDICĂ
Nr. 184633/1 din 02.10.2023

RAPORT

al compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului la proiectul de hotărâre 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 4.496,53mp

Proiectul de hotărâre cu titlul de mai sus a fost elaborat în baza :

- Prevederilor art.29 (1) lit.a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice , modificată și completată, care precizează:

Art.29 (1) Prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect:

a)cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora;

-Prevederilor art.859, art.863 lit.a) și lit.d) , ale art.1650 și ale art.1666 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil , cu modificările și completările ulterioare, care precizează:

Art.859 (1) Constituie obiect exclusiv al proprietății publice bogățiile de interes public ale subsolului, spațiul aerian, apele cu potențial energetic valorificabil, de interes național, plajele, marea teritorială, resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental, precum și alte bunuri stabilite prin lege organică.

(2) Celelalte bunuri care aparțin statului ori unităților administrativ-teritoriale fac parte, după caz, din domeniul public sau din domeniul privat al acestora, însă numai dacă au fost, la rândul lor, dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.

Art.863Dreptul de proprietate publica se dobandeste:

a) prin achizitie publica, efectuata in conditiile legii;

d) prin conventie cu titlu oneros, daca bunul, prin natura lui sau prin vointa dobanditorului, devine de uz ori de interes public

Art. 1.650 (1) Vanzarea este contractul prin care vanzatorul transmite sau, dupa caz, se obliga sa transmita cumparatorului proprietatea unui bun in schimbul unui pret pe care cumparatorul se obliga sa il plateasca.

(2) Poate fi, de asemenea, transmis prin vanzare un dezmembramant al dreptului de proprietate sau orice alt drept.

Art.1666(1) In lipsa de stipulatie contrara, cheltuielile pentru incheierea contractului de vanzare sunt in sarcina cumparatorului.

(2) Masurarea, cantarirea si cheltuielile de predare a bunului sunt in sarcina vanzatorului, iar cele de preluare si transport de la locul executarii sunt in sarcina cumparatorului, daca nu s-a convenit altfel.

(3) In absenta unei clauze contrare, cheltuielile aferente operatiunilor de plata a pretului sunt in sarcina cumparatorului.

- Prevederilor art. 140 alin. (1) și (3), ale art. 196 alin. (1) lit. ”a”, ale art. 197 (1), ale art. 243 alin. (1) lit. ”a” și ” b” din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, modificată și completată, care precizează:

Art. 140 Semnarea si contrasemnarea hotararilor consiliului local

(1) După desfășurarea ședinței, hotărârile consiliului local se semnează de către președintele de ședință și se contrasemnează, pentru legalitate, de către secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale.

(3) Secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale nu contrasemnează hotărârea în cazul în care consideră că aceasta este ilegală. În acest caz, în următoarea ședință a consiliului local, depune în scris și expune în fața acestuia opinia sa motivată, care se consemnează în procesul-verbal al ședinței.

Art. 196 Tipurile de acte administrative

(1) In exercitarea atributiilor ce le revin, autoritatile administratiei publice locale adopta sau emit, dupa caz, acte administrative cu caracter normativ sau individual, dupa cum urmeaza:

a) consiliul local si consiliul judetean adopta hotarari

Art. 197 Comunicarea si aducerea la cunostinta a actelor administrativ

(1) Secretarul general al unitatii/subdiviziunii administrativ-teritoriale comunica actele administrative prevazute la art. 196 alin. (1) prefectului in cel mult 10 zile lucratoare de la data adoptarii, respectiv emiterii

Art. 243 Atributiile secretarului general al unitatii/subdiviziunii administrativ-teritorial

(1) Secretarul general al unitatii/subdiviziunii administrativ-teritoriale indeplineste, in conditiile legii, urmatoarele atributii:

a) avizeaza proiectele de hotarari si contrasemneaza pentru legalitate dispozitiile primarului, respectiv ale presedintelui consiliului judetean, hotararile consiliului local, respectiv ale consiliului judetean, dupa caz;

b) participa la sedintele consiliului local, respectiv ale consiliului judetean

- Prevederilor art. 129 alin. (1) și alin. (14) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul administrativ, modificată și completată, care precizează:

Art.129(1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(14) Consiliul local îndeplinește orice alte atribuții, în toate domeniile de interes local, cu excepția celor date în mod expres în competența altor autorități publice, precum și orice alte atribuții stabilite prin lege.

- și poate fi supus spre dezbateri.

**DIRECTOR EXECUTIV
CIPRIAN FANTAZA**

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
PRIMARUL MUNICIPIULUI BACĂU
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BACĂU
NR. 184633 din 02.10.2023

CĂTRE,
DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECȚIA PATRIMONIU

Având în vedere prevederile art. 136 alin. (3), alin. (4) și alin. (5) din OUG nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vă informăm că v-a fost transmis pe e-mail proiectul de hotărâre 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 4.496,53mp, în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate.

Vă rugăm ca până la data de 02.10.2023 să le depuneți în format letric la Secretarul General al Municipiului Bacău.

PRIMARUL MUNICIPIULUI BACĂU
LUCIAN-DANIEL STANCIU-VIZITEU

SECRETARUL GENERAL
AL MUNICIPIULUI BACĂU
NICOLAE-OVIDIU POPOVICI

REFERAT

Având în vedere:

- H.C.L. nr.42/28.02.2023 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 4.000mp;
- Anuntul de participare privind vânzarea/închirierea unui imobil (clădire+teren) cu suprafața minimă de 4.000mp, în municipiul Bacău, ce va avea destinația de sediu administrativ, publicat pe site-ul municipiului Bacău în data de 15.03.2023;
- Oferta S.C. CASA SA nr.551/31.03.2023, înregistrată la Primăria Municipiului Bacău sub nr.130841/31.03.2023, reinnoită prin adresa nr.1550/29.09.2023;
- Extrasul de carte funciară nr.62021 din 02.10.2023 pentru terenul în suprafață de 1.316mp, pe care este construit imobilul, teren aflat în proprietatea municipiului Bacău;
- Raportul de expertiză tehnică întocmit în anul 2023 de către S.C. DANIHAR PROIECT SRL Bacău-Proiect 29/2023-”Servicii de expertiză tehnică pentru clădire Sediul Primăriei-str.Mărășești nr.6 din municipiul Bacău, județul Bacău”
;
- Prin expertiză, construcția a fost evaluată pentru determinarea gradului nominal de asigurare la solicitări seismice, conform P100/3-2019 –prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente. Rezultatul evaluării a condus la încadrarea clădirii în clasa de risc seismic - Rs I – clădire cu susceptibilitate de prăbușire, totală sau parțială la acțiunea cutremurlui de proiectare, corespunzător stării limită ultime, necesitând de urgență lucrări de consolidare.

În acest context, conducerea institutiei a cautat solutiile pentru mutarea sediului administrativ într-o altă locație care să confere în plus și spații adecvate pentru funcționarea aparatului de specialitate (birouri spațioase, zona de arhivă, săli de sedință) precum și locuri de așteptare pentru cetățeni.

Primăria Municipiului Bacău, ca instituție publică reprezentativă a municipiului Bacău, își are sediul administrativ într-un imobil situat în str. Calea Mărășești nr.6. imobil construit din anul 1964 de către DSAPC Bacău.

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art.129 alin.1 și alin.14 , art.136 alin.8, art.139 alin.2 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, a 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 Noul Cod Civil, precum și a art. 29, alin. 1, lit.a din Legea nr. 98/2016, potrivit căruia achiziția de imobile nu se supune legislației privind achizițiile publice, ***propunem promovarea unui proiect de hotărâre privind:***

- 1. aprobarea închirierii, de către Municipiul Bacău, pentru o perioadă de 3 ani, în funcție de necesitate dar nu mai mult de suprafață utilă de 4.496,53mp, aflat 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 754mp, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților;***
- 2. 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, oricând în perioada de valabilitatea a contractului.***
- 3. Aprobarea prețului de închiriere, respectiv 34,14lei/mp/lună, fără TVA.***
- 4. Aprobarea contractului cadru de închiriere conform Anexei .***
- 5. Predarea-primirea spațiului se va face prin proces-verbal de predare-primire care va cuprinde, detaliat, toate spațiile cu relevee și dotările existente.***

Spațiul oferit spre închiriere deține instalații electrice, de apă, canalizare, instalații sanitare, încălzire, climatizare în perfectă stare de funcționare. Starea tehnică a instalațiilor va fi consemnată într-un proces verbal care va fi semnat de către părți.

Imobilul este încadrat în clasa IV de risc seismic, este autorizată de ISU, anul PIF este 1999.

Este necesar ca imobilul să prezinte o astfel de structură astfel încât să permită compartimentări din structură ușoară pentru personalul care își va desfășura activitatea, pe direcții, servicii, birouri. Personalul de conducere poate beneficia de spațiu pentru birouri separate de restul spațiilor direcției, dar sub aceeași anvelopă.

Deoarece imobilul deservește și alte entități, să existe posibilitatea asigurării unui spațiu cât mai compact pentru personalul Municipiului Bacău, cu intrare separată, care să permită asigurarea pazei obiectivului în condițiile Legii nr. 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor, cu modificările și completările ulterioare.

Se va asigura minimul de locuri de parcare (conform Regulamentului Local de Urbanism, anexa la PUG Bacău aprobat prin HCL 84/2012) situate pe terenul care

împrejmuește clădirea, respectiv terenul din fata/jurul clădirii oferitate, locuri ce vor fi oferite cu titlu gratuit pe întreaga perioadă de derulare a contractului de închiriere.

Clădirea dispune de toate utilitățile. Incălzirea, condiționarea aerului și ventilarea se face în sistem centralizat. Se va asigura contorizarea separată a utilităților (energie electrică, apă, canalizare, încălzire/climatizare), descrierea serviciilor de mentenanță precum și condiții de facturare și plată.

Clădirea de birouri este o construcție specifică de birouri moderne și luminoase, cu regim de înălțime S+P+11E. Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, atât la interior, cât și la exterior, structura este din stâlpi și grinzi din beton armat, cu închideri laterale din pereți cortină termoizolanți și zidărie din cărămidă, cu compartimentări interioare din zidărie de cărămidă , pereți din rigips și din profile de aluminiu cu geam luminat normal.fiecare etaj dispune de un grup sanitar propriu. Spațiile au o înălțime liberă de 3.30m la planșee și de 2,80m la tavanele false casetate.

Spațiile permit recompartimentarea și poate fi ușor adaptat cerințelor.

Se va permite, în limita spațiului disponibil, instalarea în exterior și interior a însemnelor unei instituții publice, în condițiile legii.

De la semnarea contractului și pana la darea în folosință a spațiului consemnata prin incheierea procesului verbal de predare primire, **nu se va plăti chirie.**

Față de cele prezentate, vă rugăm să aprobați prezentul referat și să inițiați proiect de HCL.

Director Executiv,
CRISTINA BARDASU

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL BACĂU

ANEXA comuna la Proiectul de hotarare nr.....și la REFERATUL nr. 184612/ 02.10.2023

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 locator**, 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 locator**, 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.

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 inchiriate; 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, reparațiile 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 Locatarului

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 arbitrare 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.

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 spațiul 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 neînțelurilor 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 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,

LOCATAR

.....
prin

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

PRIMARUL MUNICIPIULUI BACĂU
LUCIAN DANIEL STANCIU VIZITEU

DIRECTOR EXECUTIV
Cristina Bardașu