

HOTARAREA nr. 22

din 21.04.2022

privind aprobarea încheierii unui contract de închiriere a spațiului comercial I și II, înscris în CF nr. 50218 – C1 – U63 și CF nr. 50218 – C1 – U64, reprezentând parte din imobilul situat în comuna Baci, sat Baci, str. Saturn, nr.2, bl. A, jud. Cluj, în suprafață totală de 238,10 mp (124 mp + 114,10 mp) precum și a spațiului necesar accesului pentru derularea activităților unei Grădinițe cu program prelungit, unitate de învățământ prescolar de stat înființată de UAT Baci

Consiliul Local al comunei Baci, întrunit în ședință extraordinară, de îndată;

Analizând:

- proiectul de hotărâre înregistrat sub nr. 3910/13.04.2022,
- referatul de aprobare al Primarului comunei Baci, înregistrat sub nr. 3909/13.04.2022 în calitate de inițiator,
- extras CF nr. 50218-C1-U63 Baci, nr. cad. 50218-C1-U63; CF nr. 50218-C1-U64, nr. cad. 50218-C1-U64,
- raportul de specialitate al Compartimentului Achiziții publice și Gestiune proiecte înregistrat sub nr. 3189/24.03.2022,
- raportul de specialitate al Secretarului general al comunei ;
- avizul comisiei nr. I de specialitate a Consiliului Local Baci,

Luând în considerare prevederile:

- art. 2146 și următoarele din Codul civil;
- Legii nr.1/2011 educației naționale, cu modificările și completările ulterioare.
- prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.196, alin. 1, lit. a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ:

HOTĂRĂȘTE

Art.1. (1) Se aprobă încheierea contractului de închiriere între Comuna Baci în calitate de chiriaș/locatar și dna **DINEA DAFINA ADINA** în calitate de proprietar/locatar, a spațiului comercial I și II, înscris în CF nr. 50218 – C1 – U63 și CF nr. 50218 – C1 – U64, reprezentând parte din imobilul situat în comuna Baci, sat Baci, str. Saturn, nr.2, bl. A, jud. Cluj, în suprafață totală de 238,10 mp (124 mp + 114,10 mp) precum și a spațiului necesar accesului. Suprafața indicată va fi denumită în cele ce urmează „Spatiul inchiriat”, acesta fiind descris în extrasele CF Nr. 50218 – C1 – U63 și CF 50218 – C1 – U64. 1.2;

(2) Spatiul închiriat are exclusiv destinația de spațiu pentru derularea activităților unei Grădinițe cu program prelungit înființată de UAT Comuna Baci, în continuare „Destinația Permisa”;

(3) Termenul de închiriere este de 5 ani, începând cu data de 01.04.2022 până la data de 01.04.2027 (“Data încetării Contractului”), în măsura în care Contractul nu se prelungeste prin efectul legii sau prin act adițional.

(4) Chiria lunară convenită de comun acord de către Partii pe întreaga perioadă contractuală este în cuantum total de 1.000 euro pentru Spațiul închiriat.

Art.2. La data semnării prezentului Contract, UAT Comuna Baciú se află deja în posesia Spațiului închiriat în baza contractului de închiriere încheiat cu proprietarul anterior (nr. 505 / 20.01.2016).

Art.3. Se împuternicește primarul comunei Baciú să semneze contractul de închiriere, aprobat la art.1.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul comunei Baciú.

Consilieri prezenti 13 din 17 alesi
Voturi exprimate 13
Voturi pentru 13
Nu sunt voturi împotriva sau abțineri

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
FERENȚ LEONE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
PRIPON IOAN





Nr. _____ din _____

nr. înregistrare / data Chiriaş _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Acest contract de închiriere (în continuare denumit „Contractul”) este încheiat în data de _____ („Data Semnării”), ca urmare a aprobării încheierii acestuia prin Hotărârea de Consiliu Local al Comunei Baciú nr. din data de, de către şi între:

- (1) **DINEA DAFINA ADINA**, cu domiciliul în Cluj-Napoca, str. Zaharia Stancu, nr. 18, bl. A2, sc.2, ap. 9, identificată cu CI seria CJ nr. 091858, CNP 2881030125778, cont bancar RO44BTRL01301201C97497XX, nr. tel. 0744640014, e-mail davadriandinea@yahoo.com , denumită în continuare “proprietarul” / “locatorul” şi
- (2) **UAT COMUNA BACIU**, cu sediul în com. Baciú, str. Aleea Nufărului, nr. 1, jud. Cluj, CUI 4378751, mail: office@primariabaciú.ro reprezentată prin dl. ing. Balasz Janos, primar, denumită în continuare “chiriaşul” / “locatorul”

Proprietarul şi Chiriaşul vor fi denumiţi în continuare în mod colectiv „Partile” şi în mod individual „Partea” OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1 Obiectul Contractului îl constituie închirierea de către Proprietar în favoarea Chiriaşului a Imobilului, spaţiu comercial I şi II, înscris în CF nr. 50218 , nr. cad. 50218 – C1 – U63 , şi CF nr. 50218 – C1 – U64, nr. cad. 50218 – C1 – U64 , reprezentând parte din imobilul situat în comuna Baciú, sat Baciú, str. Saturn, nr.2, bl. A, jud. Cluj, în suprafaţă totală de 238,10 mp (124 mp + 114,10 mp) precum si a spatiului necesar accesului. Suprafaţa indicata va fi denumita in cele ce urmeaza „Spatiul inchiriat”, acesta fiind descris în extrasele CF Nr. 50218 – C1 – U63 şi CF 50218 – C1 – U64

1.2 Spatiul închiriat are exclusiv destinatia de spatiu pentru derularea activitatilor unei Grădiniţe cu program prelungit înfiinţată de UAT Comuna Baciú, in continuare „Destinatia Permisa”.

1. DURATA CONTRACTULUI

1.1. Termenul de închiriere este de **5 ani**, începând cu data de **01.04.2022** pana la data de **01.04.2027** (“Data încetării Contractului”), în măsura in care Contractul nu se prelungeste prin efectul legii sau prin act aditional.

Partile convin ca prelungirea sau reinnoirea duratei contractului va putea opera prin simplul efect al legii. Durata contractului poate fi prelungita de catre parti şi printr-un act aditional semnat de catre Parti.

1.2. La încheierea unui nou contract de închiriere cu privire la Spaţiul Închiriat, Chiriaşul are drept de preferinţă la preţ egal cu al unui alt posibil ofertant.

1.3. Chiriaşul va notifica proprietarul cu cel puțin 180 de zile anterior expirării termenului cu privire la intentia de a prelungi contractul de inchiriere.



- 1.4. Dacă în interiorul termenului contractual de 5 ani Chiriasul dorește încetarea din orice motiv a prezentului contract de închiriere, se impune să comunice cu cel puțin 180 de zile anterior datei încetării contractului o notificare scrisă Proprietarului. Încetarea în aceste condiții a prezentului contract nu atrage în sarcina Chiriasului suportarea vreunor daune-interese.
- 1.5. Dacă în interiorul termenului contractual de 5 ani proprietarul dorește încetarea din orice motiv a prezentului contract de închiriere, se impune să comunice cu cel puțin 180 de zile anterior datei încetării contractului o notificare scrisă Chiriasului. Încetarea în aceste condiții a prezentului contract nu atrage în sarcina Proprietarului suportarea vreunor daune-interese.

2. PREDAREA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

- 2.1. La data semnării prezentului Contract, Chiriașul se află deja în posesia Spațiului închiriat în baza contractului de închiriere încheiat cu proprietarul anterior (nr. 505 / 20.01.2016).

3. CHIRIA. CONDIȚII DE PLATA

- 3.1. Chiria lunară convenită de comun acord de către Parti pe întreaga perioadă contractuală este în cuantum total de 1.000 euro pentru Spațiul închiriat.
- 3.2. Chiria aferentă lunii în curs se plătește de către Chirias prin transfer bancar în contul RO44BTRL01301201C97497XX, deschis la Banca Transilvania SA, până la sfârșitul lunii. Plata se face la cursul oficial de schimb leu/euro al BNR valabil la data plății.
- 3.3. În cazul în care Chiriașul nu va efectua plata Chiriei până la Data Scadentei, acesta va plăti Proprietarului penalități de întârziere de 0,1% aplicate asupra debitului scadent și neachitat pentru fiecare zi de întârziere.

4. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

4.1. Drepturile Proprietarului:

- 4.1.1. să obțină îndeplinirea corespunzătoare și în termenele prevăzute în prezentul Contract a obligațiilor de plată ale Chiriașului.
- 4.1.2. să verifice starea Spațiului Închiriat ori de câte ori este necesar în mod rezonabil, cu anunțarea prealabilă cu 48 de ore înainte, a Chiriașului și numai în prezența unui reprezentant al acestuia.

4.2. Obligațiile Proprietarului:

- 4.2.1. Proprietarul garantează Chiriașului folosința utilă și liniștită a Spațiului Închiriat precum și Destinația Permisă.
- 4.2.2. Proprietarul va fi răspunzător față de Chirias cu privire la tulburări de drept și de fapt din partea unor terțe parti, care îl împiedică pe chirias să folosească Spațiul închiriat sau orice parte a acestuia; Dacă Chiriașul este lipsit în tot sau în parte de folosința Spațiului închiriat, Proprietarul va despăgubi Chiriașul pentru toate prejudiciile suferite din această cauză.
- 4.2.3. La finalizarea perioadei de închiriere, Proprietarul va prelua Spațiul închiriat de la Chirias pe baza de *Proces-verbal de preluare* semnat de către ambele parti.



- 4.2.4. Urmatoarele cheltuieli sunt in sarcina Proprietarului: impozitul pe teren, impozitul pe cladire și alte taxe locale, in acord cu prevederile legale incidente.
- 4.2.5. Sa nu instraineze total sau partial Spatiul Inchiriat, iar in situatia in care decide sa procedeze in acest sens, sa garanteze Chiriasului si sa faca toate demersurile necesare pentru ca noul proprietar sa respecte prevederile prezentului Contract, sub sanctiunea suportarii intregului prejudiciu creat Chiriasului de aceasta instrainare.

5. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CHIRIAȘULUI

5.1. Drepturile Chiriașului

- 5.1.1. Chiriașul are dreptul sa utilizeze Spațiul Închiriat pe toata Durata Contractului, conform destinației convenite.
- 5.1.2. Chiriașul are dreptul să ridice la încetarea Contractului, fără a deteriora Spațiul Închiriat și fără costuri în sarcina sa, toate investițiile și îmbunătățirile aduse spațiului.

5.2. Obligatiile Chiriașului

5.2.1. Folosirea si repararea Spațiului Închiriat

- i. Chiriașul se obliga sa foloseasca Spațiul Închiriat cu grija si diligenta unui bun proprietar in conformitate cu Destinatia Permisa.
- ii. Chiriasul va efectua, pe propria cheltuiala, (a) reparatiile care sunt necesare pentru a mentine bunul închiriat in stare corespunzatoare de intrebuintare pe toata durata inchirierii; (b) reparatiile care sunt cauzate din culpa sa.
- iii. In caz de daune aduse Spațiului Închiriat din culpa Chiriașului acesta va realiza reparatiile in cel mai scurt termen, pe cheltuiala sa.

5.2.2. Obligatii de plata ale Chiriasului

- i. Chiriasul se obliga sa plateasca Chiria in cuantumul si la termenele prevazute prin acest Contract.
- ii. Furnizorii de utilitati vor fi contractati direct de catre Chirias.
- iii. Urmatoarele cheltuieli sunt în sarcina Chiriasului: energie electrica, gaz, salubritate, internet precum si toate utilitatile aferente Spatiului inchiriat.

5.2.3. Restituirea Spatiului inchiriat

- i. La expirarea Duratei Contractului sau in cazul incetarii Contractului in orice alt mod, Chiriasul va restitui Spatiul inchiriat, pe baza de proces – verbal, in aceeasi stare în care se regăsea la încheierea contractului, dar tinand cont de uzura normala a Spatiului inchiriat data de specificul Destinatiei Permise.
- ii. La incetarea acestui Contract, Chiriasul este obligat sa indeparteze, in masura in care nu va afecta Spatiul inchiriat, toate lucrarile realizate de acesta in legatura cu Spatiul inchiriat.



5.2.4. Subinchirierea si cesiunea Contractului

- i. Chiriasul se obliga sa nu subinchirieze Spațiul inchiriat fara acordul Proprietarului. În exercitarea activitatii sale, Chiriasul va putea pune in sa dispozitia unitatii de invatamant prescolare infiintate de acesta (în temeiul unui contract de comodat).

6. REZILIEREA CONTRACTULUI

6.1. Proprietarul este indreptatit sa considere acest Contract reziliat de plin drept prin transmiterea unei notificari scrise Chiriasului cu 90 (nouazeci) de zile calendaristice in avans, fara a fi necesara interventia instantei de judecata, alta somatie sau notificare de punere in intarziere sau procedura prealabila, in cazul in care Chiriasul nu respecta urmatoarele obligatii:

6.1.1. daca Chiriasul este in intarziere cu plata Chiriei sau a oricarei alte sume datorate in baza acestui Contract pentru mai mult de 60 (saizeci) de zile calendaristice; sau

6.1.2. daca Chiriasul nu respecta sau nu indeplineste oricare dintre obligatiile prevazute la art. 6.2.1., 6.2.4., in masura in care Chiriasul nu remedieaza aceste incalcati in perioada notificata de Proprietar.

6.2. Chiriasul este indreptatit sa considere acest Contract reziliat de plin drept prin transmiterea unei notificari scrise Proprietarului cu 60 (saizeci) de zile calendaristice in avans, fara a fi necesara interventia instantei de judecata, alta somatie sau notificare de punere in intarziere sau procedura prealabila, in cazul in care Proprietarul nu respecta oricare dintre obligatiile esentiale care incumba acestuia conform Contractului, specificate la art. 5.2., in masura in care Proprietarul nu remedieaza aceste incalcati in perioada notificata de Chirias.

7. INCETAREA CONTRACTULUI

7.1. Contractul inceteaza de drept la expirarea Duratei Contractului conform art. 2.1. .

7.2. Contractul inceteaza daca bunul a pierit sau nu mai poate fi folosit potrivit destinatiei sale, sau inceteaza in conditiile art. 1819 Cod Civil, la data expirarii contractului conform clauzei 2.1 de mai sus.

7.3. În cazul instrainarii Spatiului inchiriat, Proprietarul nu va fi in mod automat exonerat de oricare dintre obligatiile si/sau raspunderea sa din sau in legatura cu acest Contract. Pentru evitarea oricarui dubiu, obligatiile Proprietarului, inclusiv obligatiile referitoare la raspunderea pentru viciile Spatiului inchiriat vor fi respectate în solidar cu noul dobanditor al Spatiului inchiriat.

8. FORTA MAJORA

Fiecare dintre Parti este exonerata partial sau total cu privire la indeplinirea obligatiilor acestora din prezentul Contract, in masura in care neindeplinirea acestor obligatii este determinata de evenimente externe, imprevizibile, absolut invincibile si inevitabile („Cazuri



de Forta Majora”) si care intervin dupa incheierea Contractului. Aceasta exonerare de raspundere se va referi exclusiv la acele obligatii care sunt direct afectate de Cazurile de Forta Majora si va subzista numai pe perioada acestora. Pentru evitarea oricarei indoieli toate prevederile din acest contract referitoare la forta majora se aplica, mutatis mutandis, la cazuri fortuite, astfel cum sunt definite in Codul Civil.

9. ALTE CLAUZE

- 9.1. Modificarea clauzelor acestui Contract poate fi facuta numai cu acordul scris al Partilor, prin act aditional.
- 9.2. Părțile convin notarea prezentului Contract în Cărțile Funciare aferente celor două spații ce compun Spațiul închiriat.
- 9.3. Orice notificare, solicitare sau alta comunicare care urmeaza sa fie transmisa sau formulata in baza prezentului Contract se va face in scris, in limba romana prin e-mail sau posta cu confirmare de primire, la domiciliul/sediul Partii astfel cum este prevazut in acest Contract. Notificarile catre chirias vor fi facute la adresa menționată în cuprinsul Contractului. Orice schimbare a datelor de contact va fi aplicabila numai dupa o notificare scrisa prealabila, de 5 zile calendaristice transmisa celeilalte Parti.
- 9.4. Schimbarea substantiala a imprejurarilor in care Partile au incheiat prezentul Contract, precum scaderea sau cresterea nivelului chiriei pe piata imobiliara sau schimbarea politicii sau a situatiei financiare a oricareia dintre Parti nu va constitui baza modificarii sau incetarii acestui Contract de catre niciuna dintre Parti. Orice litigiu care decurge din intocmirea, executarea, interpretarea, anulara, incetarea sau invalidarea prezentului Contract sau izvoraste din sau este legata in orice mod de acesta va fi solutionat de instantele de judecata competente din Cluj-Napoca.
- 9.5. Proprietarul declara ca Spatiul inchiriat nu a fost promis spre vanzare niciunei persoane fizice sau juridice, nu face obiectul niciunei interdictii legale de inchiriere, nu exista litigii pe rolul instantei de judecata privind dreptul de proprietate asupra acestuia, ori cu privire la dezmembramintele acestui drept si nu exista nici o persoana care sa pretinda ori justifice un drept real asupra acestuia.
- 9.6. Atat Proprietarul cat si Chiriașul accepta in mod expres fiecare si toate clauzele prezentului Contract, incluzand clauzele referitoare la limitarea raspunderii, dreptul de a suspenda executarea obligatiilor, decaderea din dreptul sau din beneficiul termenului de catre oricare din Parti, limitarea dreptului de a invoca exceptii sau oricare alte clauze care ar fi putut sa fie calificate drept clauze standard in conditiile art. 1203 Cod Civil daca nu ar fi facut obiectul negocierilor intre Parti.
- 9.7. În cazul în care o obligatie si/sau o prevedere a prezentului Contract sau o parte a acestora, este considerata nula de catre instanta competenta, doar acea conditie, prevedere si/sau parte a acestora va fi considerata nevalabila sau neaplicabila si nu va/vor afecta valabilitatea sau aplicabilitatea celorlalte conditii si prevederi ale contractului.
- 9.8. Prezentul Contract este guvernat si interpretat in conformitate cu legislatia din Romania, a fost intocmit astăzi, data de mai sus, în 2 (doua) exemplare originale.

SEMNĂTURI,



PROPRIETAR

DINEA DAFINA ADINA

CHIRIAȘ

UAT COMUNA BACIU

prin PRIMAR BALASZ JANOS _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
FERENȚ LEONE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
PRIPON IOAN

