

Proiect de
HOTĂRÂRE

pentru însușirea Contractului de închiriere nr. 42/E/C/1031 din 27.07.2017,
încheiat între Municipiul Oradea și C.N.C.F. "CFR" S.A., privind terenul, în suprafață de 13.588 mp,
necesar finalizării proiectului "Descongestionarea Traficului Rutier
și îmbunătățirea mobilității populației pe coridorul transfrontalier de legătură Oradea - Biharkeresztes"

Analizând Raportul de specialitate, înregistrat sub nr. 236643 din 04.08.2017, prin care Direcția Patrimoniu Imobiliar propune însușirea Contractului de închiriere - anexat la prezenta Hotărâre, privind preluarea în folosința Municipiului Oradea de la Compania Națională de Căi Ferate "CFR" S.A. a terenului, în suprafață de 13.588 mp, în vederea finalizării proiectului "Descongestionarea Traficului Rutier și îmbunătățirea mobilității populației pe coridorul transfrontalier de legătură Oradea - Biharkeresztes".

La data de 27.07.2017, în baza aprobării dată prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor C.N.C.F. C.F.R. S.A. nr. 53 din 20.07.2017 și a mandatului conferit d-lui. Cristian Popescu prin Dispoziția primarului Municipiului Oradea nr. 2095 din 26.07.2017, la sediul din Municipiul Cluj-Napoca a Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" S.A. a avut loc negocierea termenilor și a condițiilor în care se închiriază către Municipiul Oradea terenul, în suprafață de 13.588 mp, situat în interstația CF Oradea Est - Oradea și stația CF Oradea, km 651 + 500 - 655 + 081 a liniei CF 300 București - Episcopia Bihor, pe partea dreaptă, necesar finalizării proiectului de interes public local atât de necesar.

Ca urmare, s-a încheiat Procesul verbal de negociere și s-a semnat Contractul de închiriere nr. 42/E/C/1031/ 27.07.2017 prin care Municipiul Oradea preia în folosință, pe durata a 5 (cinci ani), terenul sus menționat la tariful de 1,04 lei/ mp/ lună + TVA, corespunzător unei chirii de 14.131,52 lei/lună + TVA; chirie ce se va indexa anual, cu rata inflației, prin majorarea tarifului de închiriere.

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (2), lit. „c” și alin. (4) lit. „d” și art. 45, alin. (3) din Legea nr. 215 din 2001, privind administrația publică locală, republicată și actualizată,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA
HOTĂRĂȘTE

- Art. 1.** Se însușește Contractul de închiriere – anexat la prezenta Hotărâre, privind preluarea în folosința Municipiului Oradea de la Compania Națională de Căi Ferate "CFR" S.A. a terenului, în suprafață de 13.588 mp, în vederea finalizării proiectului "Descongestionarea Traficului Rutier și îmbunătățirea mobilității populației pe coridorul transfrontalier de legătură Oradea - Biharkeresztes".
- Art. 2.** Se alocă din bugetul local suma necesară achitării chiriei și a garanției stabilite prin Contractul de închiriere.
- Art. 3.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniului Imobiliar și Direcția Economică.
- Art. 4.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
 - Primarul Municipiului Oradea
 - PMO - Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri;
 - PMO - Direcția Economică;
 - PMO - Direcția Juridică;
 - PMO - D.M.P.F.I.


INITIATOR
Primar

Ilie Bolojan



PROIECT
AVIZAT
Secretar

Ionel Vila





RAPORT DE SPECIALITATE

Nr. 236643

Data: 04.08.2017



pentru însușirea Contractului de închiriere nr. 42/E/C/1031 din 27.07.2017
încheiat între Municipiul Oradea și C.N.C.F. "CFR" S.A., privind terenul, în suprafața de 13.588 mp,
necesar finalizării proiectului "Descongestionarea Traficului Rutier
și îmbunătățirea mobilității populației pe coridorul transfrontalier de legătură Oradea - Biharkeresztes"

Prezentul Raport de specialitate s-a întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar în vederea însușirii prin Hotărâre a Consiliului Local a Contractului de închiriere nr. 42/E/C/1031 din 27.07.2017.

După discuții îndelungate și o bogată corespondență purtată între părți pe tema stabilirii cadrului juridic pentru predarea - primirea în folosința Municipiului Oradea, din partea C.N.C.F. "CFR" S.A. a terenului, în suprafață de 13.588 mp, necesar finalizării proiectului "Descongestionarea Traficului Rutier și îmbunătățirea mobilității populației pe coridorul transfrontalier de legătură Oradea - Biharkeresztes";

În baza aprobării date prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor CNCF CFR SA nr. 53 din 20.07.2017;

La data de 27.07.2017, în baza mandatului conferit d-lui. Cristian Popescu prin Dispoziția primarului Municipiului Oradea nr. 2095 din 26.07.2017, la sediul din Municipiul Cluj-Napoca al Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" S.A., a avut loc negocierea termenilor și condițiilor în care se închiriază către Municipiul Oradea terenul, cu suprafața de 13.588 mp, situat în interstația CF Oradea Est - Oradea și stația CF Oradea, km 651 + 500 - 655 + 081 a liniei CF 300 București - Episcopia Bihor, partea dreaptă, necesar finalizării proiectului de interes public local atât de necesar.

Ca urmare, s-a încheiat Procesul verbal de negociere aferent contractului de închiriere nr. 42/E/C/1031/27.07.2017, prin care s-a convenit:

- stabilirea tarifului de 1,04 lei/ mp/ lună + TVA, respectiv a chiriei de 14.131,52 lei/ lună + TVA (reprezentând tariful minim de pornire al negocierii aprobat prin Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor C.N.C.F. C.F.R. S.A. nr. 53 din 20.07.2017);
- indexarea anuală a chiriei, cu rata inflației, prin majorarea tarifului de închiriere; și
- constituirea unei garanții de asigurare, din partea Municipiului Oradea, în sumă de 50.449,53 lei - echivalentul triplului chiriei lunare + TVA, stabilită la nivelul tarifului negociat.

S-a elaborat și semnat de emitent și de către reprezentantul primarului Municipiului Oradea, contractul de închiriere nr. 42/E/C/1031/27.07.2017, prezentat în anexă la prezentul Raport de specialitate.

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (2), lit. „c” și alin. (4) lit. „d” și art. 45, alin. (3) din Legea nr. 215 din 2001 privind administrația publică locală, republicată și actualizată,

PROPUNEM Consiliului Local al Municipiului Oradea

1. Însușirea Contractului de închiriere - anexat la prezentul Raport de specialitate, privind preluarea în folosința Municipiului Oradea de la Compania Națională de Căi Ferate "CFR" S.A. a terenului, în suprafață de 13.588 mp, în vederea finalizării proiectului "Descongestionarea Traficului Rutier și îmbunătățirea mobilității populației pe coridorul transfrontalier de legătură Oradea - Biharkeresztes".
2. Alocarea din bugetul local a sumelor necesare achitării chiriei și a garanției stabilite prin Contractul de închiriere.

Nadia Haș
Director ex. adj.

Lucian Popa
Director ex.

Cristian Popescu
Director adj.

Eugenia Borbei
Director - Dir. Juridică

Steliana Marinescu
Șef Serviciu Terenuri
Intocmit, Gabor Pirv

Nr. 42/E/C/1031/27.07.2017

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între **Compania Națională de Cai Ferate "CFR" - SA**, înființată prin Hotărârea Guvernului nr.581/1998, cu sediul în București, b-dul. Dinicu Golescu, nr.38, sector 1, înscrisă la Registrul Comerțului sub nr. J40/9774/1998, CIF RO 11054529, reprezentată prin Sucursala Regionala de Căi Ferate Cluj înscrisă la Registrul Comerțului sub numărul J/12/1921/11.07.2003, cod unic nr. 15586731, cu sediul în municipiul Cluj - Napoca, P-ța. Avram Iancu, nr. 17, județ Cluj, având contul nr. **RO33 TREZ 2165 069X XX00 8918** deschis la **TREZORERIA CLUJ NAPOCA**, reprezentată prin dl. **Petru CEȘA**, având funcția de Director, în calitate de **LOCATOR**

și

Municipiul Oradea, organizat în baza Legii nr. 2/1968, reprezentat legal prin dl. **Ilie Bolojan** – primar al cărui drept de semnătură a fost delegat, în baza Dispoziției nr. 2095 din 26.07.2017 d-lui. **Cristian Popescu** - director executiv adjunct al **Direcției Patrimoniu Imobiliar**, având sediul în Oradea, Piața Unirii nr. 1, cont IBAN RO58TREZ24A840303203004X deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, cod fiscal RO35372589, în calitate de **LOCATAR**, au convenit, în baza procesului verbal de negociere nr. 1030, din data de 27.07.2017, încheierea prezentului contract de închiriere cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea terenurilor, în suprafață totală de 13.588 mp (conform anexei), situate în interstația CF Oradea Est - Oradea și stația CF Oradea, km 651+500 – 655+081 a liniei CF 300 București – Episcopia Bihor, partea dreaptă, în baza aprobării adoptate în Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor a Companiei Naționale de Căi Ferate CFR S.A. nr. 53 din 20.07.2017, (cod secție 41300).

Terenurile fac parte din domeniul public al Statului Român și date în administrarea Ministerului Transporturilor cu drept de concesiune în favoarea CNCF CFR S.A. și sunt necesare pentru realizarea obiectivelor proiectului „Descongestionarea traficului rutier și îmbunătățirea mobilității populației pe coridorul transfrontalier de legătură Oradea – Biharkeresztes”.

Art.2. Predarea-primirea-obiectului-închirierii-se-consemnează-într-un-proces-verbal, care este parte integrantă din prezentul contract și se va încheia în termen de 15 zile de la data încheierii contractului. În caz de neprezentare a LOCATARULUI pentru semnarea acestuia, în termenul de mai sus, contractul se reziliază de plin drept, reținându-se garanția de asigurare ca daune-interese.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3.(1) Durata prezentului contract este de **5 (cinci) ani**, de la data întocmirii procesului verbal de predare-primire a bunului **31.07.2017** până la data de **30.07.2022**, cu posibilitatea prelungirii.

(2) Durata contractului poate fi prelungită numai prin act adițional, în lipsa unui astfel de act, contractul încetează de plin drept la data menționată anterior.

IV. REALIZAREA LUCRĂRILOR DE AMENAJARE/ CONSTRUCȚII PROVIZORII:

Art.4. Amenajările/construcțiile provizorii se vor executa de către **Locatar** numai cu acordul **Locatorului**;

Art.5. Amenajările/construcțiile provizorii se realizează cu respectarea Avizului CFR transmis cu adresa nr. 7/5/703/2015;

Art.6. Obținerea autorizațiilor, avizelor și aprobărilor necesare realizării amenajărilor/construcțiilor provizorii prevăzute de actele normative în vigoare cade în sarcina **Locatarului**;

Art.7. Amortizarea amenajărilor/ construcțiilor provizorii se va face pe durata de valabilitate a contractului și cade în sarcina **Locatarului**;

Art.8. Realizarea amenajărilor/construcțiilor provizorii se va face cu respectarea, protejarea și menținerea în stare de funcționare a tuturor instalațiilor de siguranță a circulației existente pe amplasamentul respectiv, dacă este cazul;

Art.9. La finalizarea lucrărilor de amenajare/construcții provizorii se va încheia proces-verbal de constatare, însoțit de ambele părți, iar valoarea amenajărilor/construcțiilor provizorii se va stabili pe baza documentelor justificative din care să rezulte lucrările realizate la bunul imobil închiriat, din punct de vedere cantitativ și valoric, conform proiectului aprobat;

Art.10. Amenajările/construcțiile provizorii se realizează pe baza de proiect de execuție avizat/elaborat de un proiectant agreat de Locator. În termen de **15 zile** de la data predării-primirii bunului inchiriat, agentul economic trebuie să depună la sediul SRCF Cluj proiectul de execuție al amenajărilor/construcțiilor provizorii, însoțite de un deviz de lucrări și o estimare a perioadei de realizare a lucrărilor. Toate acestea vor fi prezentate și avizate în CTE Regional. La finalizarea lucrărilor de amenajare/construcții provizorii se încheie un proces verbal de recepție, însoțit de ambele părți, pe baza situațiilor definitive de lucrări și a documentelor financiare.

Art.11. (1) În cazul în care pentru bunul imobil închiriat se realizează amenajări/construcții termenul închirierii, la solicitarea locatarului, se poate prelungi până la 5 ani după obținerea avizului Directorului General al CFR S.A., în următoarele condiții:

- a) Locatarul a achitat chiria la termenele convenite;
 - b) Locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;
 - c) Locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurărilor sociale, etc;
 - d) Locatarul nu se află în procedură de dizolvare/ lichidare/ insolvență, după caz;
 - e) Locatarul prezintă dovada solvabilității;
 - f) Amenajările/construcțiile se vor executa de către **Locatar** numai cu acordul **Locatorului**;
 - g) Amenajările/construcțiile provizorii se realizează numai pe bază de proiecte de execuție aprobate de **Locator**, cheltuielile fiind suportate de **Locatar**;
- (2) Prolungirea contractului se va realiza cu păstrarea clauzei contractuale privind indexarea prin majorare anuală a chiriei, cu cel puțin indicele de inflație corespunzător grupei de activități specifice contractului și comunicat de către Institutul Național de Statistică;

V. CHIRIA, MODALITĂȚI DE PLATĂ ȘI PENALITĂȚI

Art.12. Chiria este 1,04 LEI/mp/lună la care se adaugă TVA. Valoarea totală a chiriei datorată de LOCATAR pe lună este 14.131,52 LEI/lună la care se va adăuga TVA calculată conform prevederilor legale.

Plata chiriei stipulată conform contractului nu este condiționată de obținerea autorizațiilor necesare desfășurării activității LOCATARULUI, care cad în sarcina acestuia.

Chiria nu cuprinde și plata pentru utilități sau pentru asigurarea altor servicii în locația închiriată. Pentru utilități și servicii, prezentul contract acordă dreptul de acces la utilități (funcție de rezervele de capacități existente), dar se vor încheia contracte separate cu prestatorii de servicii de pe raza Sucursalei Regionale de Căi Ferate Cluj.

Art.13. Factura fiscală reprezentând contravaloarea primei chirii va fi emisă, la data procesului verbal de predare - primire a locatiei și se va achita în maxim 15 zile calendaristice de la data emiterii.

Art.14. Factura fiscală reprezentând contravaloarea chiriei, începând cu a doua lună de închiriere, se emite de către LOCATOR în perioada 20 – 25 ale fiecărei luni pentru luna următoare și va fi achitată în termenul de scadență până în ziua de 15 a lunii pentru care se face facturarea. Dacă data de 15 a lunii și data scadenței facturii este o zi nelucrătoare, factura va fi emisă și respectiv va avea termen de plată, prima zi lucrătoare care urmează acestei date.

Art.15. Facturile se ridică personal de către un delegat desemnat de LOCATAR de la sediul LOCATORULUI, sau în situația neprezentării până la data de 01 (întâi) a fiecărei luni, se expediază prin poștă cu confirmare de primire, taxele poștale cazând în sarcina LOCATARULUI și prin email.

Art.16. Neplata în termen a chiriei atrage plata penalităților de 0,10% pe zi întârziere calculate la suma datorată până la data achitării integrale a sumei restante.

Penalitățile se calculează din ziua următoare datei scadenței. Totalul penalităților pentru întârzierea la plată poate depăși cuantumul sumei asupra căreia acestea sunt calculate.

Când întârzierea plății chiriei depășește 30 zile, contractul poate fi reziliat de către LOCATOR. În cazul rezilierii, dreptul de utilizare a locației încetează și devin aplicabile prevederile Cap. X din prezentul contract.

Renegocierea anuală a chiriei se va efectua prin majorarea din oficiu a chiriei cu indicele de inflație corespunzător grupei de activități specifice contractului, comunicat de către Institutul Național de Statistică;

Dacă pe parcursul derulării contractului de închiriere se constată pe piața imobiliară creșteri semnificative a chiriei, iar chiria care face obiectul contractului nu poate fi acoperită prin majorare cu indicele de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică, în această situație, noul tarif de închiriere va fi stabilit de către un evaluator autorizat ANEVAR.

Renegocierea anuală va opera din oficiu, fără a fi necesar un act adițional la contract și se va aplica la chiria aferentă lunii următoare împlinirii a câte unui an de la încheierea contractului de închiriere, pe întreaga durată de derulare a acestuia.

Locatorul va înștiința Locatarul despre majorarea chiriei.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.17. LOCATORUL se obligă:

- a) să predea pe bază de proces-verbal de predare-primire, amplasamentul menționat la Cap. II, art. 1 din prezentul contract, în termen de 15 zile de la data încheierii contractului;
- b) să asigure contra cost, în limita posibilităților tehnice, furnizarea de utilități LOCATARULUI, numai pe perioada de valabilitate a contractului de închiriere, pe bază de contract distinct;
- c) să urmărească derularea contractului și să verifice modul de respectare a clauzelor contractuale de către LOCATAR;
- d) să se abțină de la orice fapt care ar avea drept consecință tulburarea folosinței de către LOCATAR a bunului care face obiectul contractului atâta timp cât LOCATARUL își execută obligațiile contractuale;
- e) sa restituie integral LOCATARULUI, la sfârșitul perioadei contractuale, garanția de asigurare constituită conform art. 18 lit. r, în situația inexistenței unor debite neachitate de LOCATOR. În situația existenței unor debite restante LOCATORUL va reține din garanție aceasta sumă.
- f) să notifice LOCATARUL cu 30 zile înainte să elibereze locația, când interesele de exploatare, modernizare a căii ferate necesită eliberarea terenului.

VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.18. LOCATARUL se obligă:

- a) să ia în primire bunul ce reprezintă obiectul prezentului contract;
- b) să folosească bunul închiriat potrivit destinației prevăzută în contract, pe baza avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării activității, obținerea acestora căzând în sarcina LOCATARULUI;

- c) să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații curente, LOCATARUL răspunzând de toate stricăciunile bunului închiriat și pierderile provocate LOCATORULUI pe perioada de valabilitate a contractului.
- d) să asigure curățenia în interior și în jurul bunului închiriat;
- e) să asigure paza bunului, să respecte și să răspundă de aplicarea prevederilor legale în vigoare în ceea ce privește protecția muncii, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului. Orice sancțiuni sau amenzi aplicate de organele abilitate, aferele terenurilor închiriate, pentru nerespectarea prevederilor alineatului precedent cad în sarcina LOCATARULUI
- f) să achite obligațiile financiare în condițiile prevăzute în contract;
- g) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, la rezilierea acestuia sau la încetarea de plin drept a contractului, să elibereze și să predea bunul închiriat în stare bună, cu toate investițiile și amenajările realizate pe perioada derulării contractului, fără despăgubiri, pe bază de proces-verbal încheiat cu LOCATORUL;
- h) construcțiile provizorii efectuate de Locatari se vor ridica la expirarea termenului de valabilitate al contractului;
- i) pentru utilități să încheie contract separat, pe o durată egală cu perioada de valabilitate a contractului de închiriere și să efectueze plata acestora în termenul prevăzut. Locatarul se va prezenta în termen de 5 zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere pentru încheierea contractului de furnizare utilități.
- j) să înștiințeze în scris LOCATORUL cu cel puțin 30 de zile înainte, în cazul denunțării unilaterale a contractului;
- k) se interzice cesionarea contractului subînchirierea, asocierea, gajarea, înstrăinarea sau folosința în comun a bunurilor imobile care fac obiectul prezentului contract de închiriere, fără aprobarea expresă și prealabilă a conducerii SRCF Cluj;
- l) să nu efectueze reclamă și publicitate fără aprobarea expresă și prealabilă a LOCATORULUI;
- m) sunt interzise, fără aprobarea scrisă a locatorului, transformările de orice natură a bunului sau destinația acestuia cât și efectuarea de construcții pe terenul închiriat sau extinderea celor existente. În cazul nerespectării acestei clauze, construcțiile vor fi înlăturate de locator pe cheltuiala locatarului sau vor fi reținute de locator, locatarul nefiind îndreptățit să ceară despăgubiri.
- n) să permită accesul locatorului la bunurile închiriate, pentru verificarea modului de utilizare în raport cu natura și destinația acestora, la intervale de timp rezonabile;
- o) să permită accesul locatorului la bunul imobil, în situația în care în subsolul acestora traversează instalații, conducte, etc., care necesită reparații sau revizii;
- p) în caz de distrugere a bunului care face obiectul închirierii, din culpa LOCATARULUI, acesta va plăti LOCATORULUI o despăgubire egală cu valoarea acestuia, reactualizată la momentul distrugerii, și plata de daune - interese;
- q) să constituie o garanție de asigurare în valoare egală cu triplul chiriei lunare (valoarea chiriei, cu TVA inclus) în termen de 10 zile de la negociere, ce se va reactualiza anual, odată cu majorarea chiriei, datorită renegocierii anuale a chiriei, sau ori de câte ori se modifică chiria, păstrându-se proporția corespunzătoare a trei chirii. În cazul nerespectării termenului de 30 de zile pentru denunțarea unilaterală de către LOCATAR a contractului, garanția de asigurare se reține de LOCATOR;
- r) LOCATARUL răspunde de toate pagubele pricinuite de incendii asupra bunului închiriat, dacă nu va dovedi că acestea au provenit dintr-un caz fortuit;
- s) LOCATARUL este obligat să apere bunul închiriat contra uzurpărilor și să înștiințeze LOCATORUL în timp util de orice încercare de uzurpare. În caz de neînștiințare, LOCATARUL va răspunde de prejudiciul suferit de LOCATOR;
- t) să elibereze locația utilizată, când interesele de exploatare, modernizare a căii ferate necesită eliberarea acestora, după expirarea preavizului CNCF CFR S.A.
- u) să readucă terenul în condițiile inițiale, exclusiv pe cheltuiala sa, fără a fi solicitate de către locator despăgubiri sau orice alte daune interese;
- v) să respecte îndatoririle și responsabilitățile care îi revin pentru respectarea condițiilor de mediu.



VIII. FORTA MAJORĂ

Art.19. Exceptând cazurile în care nu au prevăzut în mod expres altfel, nici una din părțile prezentului contract de închiriere nu va fi răspunzătoare pentru neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei din obligațiile care îi incumbă în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră constatată de autoritatea competentă. De asemenea se consideră forța majoră războiul și greva generală.

Partea care invocă evenimentul respectiv (calamități naturale, restricții legale etc.) este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acestuia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor respectivului eveniment.

Dacă în termen de 15 zile de la data producerii lui, respectivul eveniment nu încetează, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract de închiriere, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune interese.

IX. ALTE OBLIGATII

Art.20. În situația în care locatarul își modifică sau completează obiectul de activitate care are drept consecință modificarea destinației pentru care bunul a fost atribuit spre închiriere, contractul poate fi modificat în acest sens, prin acte adiționale la acestea fără diminuarea valorii totale a contractului, respectiv și fără modificarea perioadei de valabilitate a contractului. Pentru noile obiecte de activitate vor fi aplicate tarife fundamentate de comisia regională de stabilire a tarifelor de închiriere prin negociere, în conformitate cu criteriile de fundamentare a tarifelor de închiriere;

Art.21. Schimbarea destinației bunului se realizează numai cu acordul CTE regional și al conducerii CFR S.A.;

Art.22. În cazul solicitării de către chiriaș a extinderii terenurilor închiriate, pentru suprafețe care să nu depășească mai mult de 50% din suprafața închiriată în condițiile în care nu există alte solicitări (cu același obiect de activitate sau alt obiect de activitate legat de obiectul de activitate principal cu avizul CTE regional, la un tarif egal cu tariful adjudecat în cazul aceluiași obiect de activitate și tarif similar zonei pentru alte obiecte de activitate practicate în zona respectivă, tarife fundamentate de comisia regională de stabilire a tarifelor minime de pornire a negocierilor, se pot încheia acte adiționale la contractele de închiriere;

Art.23. În cazul contractelor de închiriere care expiră până la finalizarea unei noi negocieri, se pot încheia acte adiționale de prelungire a acestor contracte, până la data primei negocieri/licitații organizate după expirarea contractului;

Art.24. Tacita relocațiune nu operează, depunerea sau primirea oricăror sume de bani în contul LOCATORULUI nu pot avea ca efect prelungirea sau modificarea clauzelor acestuia.

Art.25. LOCATARUL este obligat fără altă formalitate, ca la încetarea contractului, indiferent din ce motive să elibereze în termen de 5 zile bunul închiriat.

După expirarea termenului de 5 zile prevăzute la alin. 1, LOCATORUL procedează, fără îndeplinirea altor formalități, la evacuarea LOCATARULUI, pe cheltuiala acestuia, LOCATARUL fiind de drept în întârziere la expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul, conform art. 1523 din Codul Civil Român.

Art.26. Părțile se obligă să execute prezentul contract întocmai și cu bună credință. În conformitate cu prevederile art. 1523 din Codul Civil, debitorul obligației de executat este de drept în întârziere în ceea ce privește executarea obligațiilor sale, inclusiv a obligației de plată, prin simpla trecere a termenelor de executare, fără a mai fi necesară o notificare în acest sens.

Art.27. LOCATARUL datorează LOCATORULUI plata de daune interese pe perioada ocupării bunului după expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul, ori după încetarea prin denunțare sau rezilierea contractului. Plata daunelor interese nu are ca efect tacita relocațiune și nu afectează dreptul LOCATORULUI de a evacua LOCATARUL potrivit art. 28.

Aceste daune sunt egale cu dublul chiriei lunare și TVA aferent pentru fiecare lună până la eliberarea bunului care face obiectul închirierii. De asemenea LOCATARULUI i se va reține garanția de asigurare. Plata daunelor interese nu afectează dreptul LOCATORULUI de a proceda la evacuare.

X. CLAUZE SPECIALE PRIVIND EVACUAREA ȘI INTERZICEREA FOLOSINȚEI BUNULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII DE CĂTRE LOCATOR ÎN SITUAȚIA ÎN CARE LOCATARUL NU ACHITĂ CHIRIA

Art.28. În situația în care LOCATARUL va ocupa fără drept terenul ce face obiectul prezentului contract, LOCATORUL va utiliza procedura de evacuare prevăzută de art. 1034 – 1044 din Codul de Procedură Civilă.

Art.29. În cazul neplății chiriei pe o perioadă de mai mult de 30 de zile de la data scadenței facturii, LOCATARUL se obligă să elibereze spațiul ocupat.

Art.30. Dacă în termen de 2 zile lucrătoare de la primirea notificării de reziliere de plin drept a contractului, LOCATARUL nu își îndeplinește obligația de eliberare a bunului care face obiectul închirierii, LOCATORUL va proceda la notificarea acestuia prin intermediul executorului judecătoresc, notificare în care se va menționa că în situația în care LOCATARUL nu se va prezenta la data, ora și locul precizate în notificare în vederea evacuării, se va proceda la evacuarea administrativă a acestuia în prezența a cel puțin unui martor care va semna procesul verbal de evacuare a mijloacelor fixe aflate în incinta bunului care face obiectul contractului, alături de reprezentanții CFR.

Art.31. Bunurile LOCATARULUI, în situația în care nu este prezent la ora, data și locul stabilite prin notificarea de la art. 34, vor fi depozitate într-un loc închis, pentru care LOCATARUL va plăti taxă de depozit la nivelul tarifelor CFR până la ridicarea acestora. LOCATARUL va fi înștiințat despre locul de depozitare.

Art.32. În situația în care LOCATARUL nu își ridică bunurile din locul de depozit într-o perioadă mai mare de 30 de zile, LOCATORUL își rezervă dreptul de a scoate la vânzare publică bunurile, în vederea recuperării prejudiciului creat. Dacă prin vânzare s-au obținut sume în plus față de prejudiciul creat LOCATORULUI, LOCATORUL are obligația de a vira diferența de bani într-un cont bancar la dispoziția LOCATARULUI.

Art.33. LOCATARUL datorează LOCATORULUI cu titlu de despăgubire, ca și clauză penală, plata unei sume de bani în cuantum de 2 ori chiria pe o lună și TVA aferent, calculată pro rata temporis, pe perioada intervalului de la notificarea de reziliere și până la evacuarea efectivă a terenului, obiect al contractului.

Art.34. Clauzele prevăzute la acest capitol constituie pact comisoriu prevăzut de art. 1553 cod civil, având valoare de titlu executoriu fără intervenția instanței de judecată.

XI. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.35. Prezentul contract de închiriere încetează de plin drept, fără intervenția instanței de judecată, în următoarele cazuri:

- a) pe baza acordului părților contractante;
- b) la expirarea termenului contractual, în cazul în care părțile nu și-au manifestat intenția de a prelungi valabilitatea prin act adițional;
- c) când în derularea contractului intervine o cauză de forță majoră constatată și invocată în condițiile legii;
Partea care invocă încetarea contractului va notifica celeilalte părți cauza de încetare cu cel puțin 15 zile înainte de data la care urmează să-și producă efectele.
- d) când interesele de exploatare sau modernizare a căii ferate necesită eliberarea terenului, CNCF CFR S.A. poate denunța unilateral contractul de închiriere;
- e) prin denunțarea unilaterală de către oricare dintre părți, printr-o notificare prealabilă scrisă de minim 30 de zile calendaristice anterior momentului încetării contractului;
- f) în cazul în care una dintre părți este declarată în incapacitate de plată sau a intrat în procedură de lichidare ori faliment.

Art.36. Rezilierea contractului operează de plin drept, fără punerea în întârziere, fără intervenția instanței de judecată, fără alte formalități începând cu data notificării prin scrisoare recomandată, în următoarele situații:

- a) nerealizarea, modificarea, în tot sau în parte, a obiectului contractului de către LOCATAR sau schimbarea destinației bunului fără acordul LOCATORULUI;
- b) în cazul în care una dintre părți nu-și îndeplinește sau execută în mod corespunzător una sau mai multe obligații contractuale;
- c) neprezentarea viitorului LOCATAR, în termen de 15 zile de la semnarea contractului, la semnarea procesului verbal de predare primire a bunului ce reprezintă obiectul închirierii;
- d) neachitarea obligațiilor financiare în termen de 30 de zile de la data scadenței;
- e) neacceptarea indexării anuale a chiriei, care se va corela cu indicele de inflație corespunzător grupei de activități specifice contractului și comunicat de către Institutul Național de Statistică;
- f) în cazul în care locatarul nu efectuează reîntregirea garanției de asigurare la triplul chiriei lunare cu TVA inclus;
- g) în cazul în care locatarul, fără acordul locatorului, cesează, subînchiriază, se asociază, gajează, înstrăinează sau folosește în comun bunurile ce formează obiectul contractului;
- h) neachitarea obligațiilor financiare pentru contractele de utilități în termen de 30 zile de la data scadenței.

În cazul rezilierii din culpa LOCATARULUI, LOCATORUL va reține garanția de asigurare.

Prevederile acestui articol nu înlătură răspunderea LOCATARULUI care în mod culpabil a cauzat rezilierea prezentului contract. Rezilierea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente.

Partea care invocă rezilierea contractului va notifica celeilalte părți cauza de reziliere cu 15 zile înainte de data la care urmează să-si producă efectele.

XII. LITIGII

Art.37. (1) Părțile contractante vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Orice divergențe rezultate din interpretarea, executarea ori încetarea contractului, care nu se pot rezolva pe cale amiabilă în termen de 30 de zile, se vor înainta spre soluționare instanțelor judecătorești competente de la sediul Locatorului.

XIII. COMUNICĂRI

Art.38. (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris, cu confirmare de primire la adresele:

Pentru LOCATOR: Cluj - Napoca, P-ța. Avram Iancu, nr. 17, județ Cluj, cod poștal 400117, tel/fax 0264-431724

Pentru LOCATAR: Oradea, P-ța. Unirii, nr. 1, județ Bihor, cod poștal 410100, tel 0259-437000, fax + 0259-437544 e-mail primarie@oradea.ro (facturile se transmit la adresa locatarului ori pe email.)

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii. Comunicările între părți, inclusiv transmiterea facturilor, se pot face și prin telefon, telegramă, telex, fax sau e-mail cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

XIV. DISPOZITII FINALE

Art.43. Orice modificare survenită în timpul executării contractului cu privire la statutul juridic și sediul social al LOCATARULUI va fi adusă, de îndată, la cunoștința LOCATORULUI.

Art.44. Orice mențiuni, corecturi, modificări sau adăugiri vor fi făcute numai în scris, prin acte adiționale, încheiate conform reglementărilor legale în vigoare.

Părțile recunosc în ce privește drepturile și obligațiile reciproce ce izvorăsc din prezentul contract forța obligatorie și executorie a acestuia, inclusiv cu privire la predarea bunului care face obiectul închirierii de către LOCATOR.

Contractul a fost încheiat în 3 exemplare, din care 2 pentru Locator și unul pentru Locatar.

Locul încheierii sediul SRCF Cluj, data 27.07.2017

LOCATOR,
CNCF "CFR" - S.A.
Sucursala Regionala de Căi Ferate Cluj,
Director,
Petru CEȘA



Director Adjunct Economic,
Eliza BUHAI

Șef Oficiu Juridic,
Daniela CHIOREANU

Șef Serviciul Comercial,
Teodor MIȘCA

Șef Birou Contractare,
Radu BENTE

Responsabil cu derularea contractului

Șef Secție L 5 Oradea

Vasile TOMOIAGĂ



Responsabil cu dosarul contractului,

Adriana NECULA

LOCATAR,

Municipiul Oradea

1 Primar,

Ilie BOLOJAN



Directia Patrimoniu Imobiliar
Director Executiv Adjunct
Cristian Popescu
Dispoziției nr. 2095 din 26.07.2017

AVIZAT : 27.07.2017

MURESAN LIDIA

Exemplar CNCF CFR SA – SRCF Cluj



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE "CFR"-S.A. BUCUREȘTI

Registrul Comerțului J40/9774/1998, CUI R 11054529

Sucursala Regională de Căi Ferate Cluj

Registrul Comerțului J12/1921/2003; CUI 15586731

Cod 400117 Cluj Napoca, P-ța A. Iancu nr.17

Tel.0264-592321, Fax 0264-594712, Tel CFR 91- 123001



COD-F4

Serviciul Comercial
Birou Contractare
Nr.42/E/C/1030/27.07.2017

Proces - verbal

Încheiat azi 27. 07.2017 în conformitate cu prevederile Dispoziției Directorului General CN CFR SA nr.174 din 26.09.2016 între :

Între Compania Națională de Cai Ferate "CFR" - SA, înființată prin Hotărârea Guvernului nr.581/1998, cu sediul în București, b-dul Dinicu Golescu, nr.38, sector 1, înscrisă la Registrul Comerțului sub nr.J40/9774/1998, CIF RO 11054529, reprezentată prin Sucursala Regională de Căi Ferate Cluj înscrisă la Registrul Comerțului sub numărul J/12/1921/11.07.2003, cod unic nr. 15586731, cu sediul în municipiul Cluj - Napoca, P-ța. Avram Iancu, nr. 17, județ Cluj, având contul nr. RO33 TREZ 2165 069X XX00 8918, deschis la TREZORERIA CLUJ, reprezentată prin d-ul. **Petru CEȘA**, având funcția de Director.

și

Municipiul Oradea, organizat în baza Legii nr. 2/1968, având sediul în Oradea, Piața Unirii nr. 1, cont IBAN RO58TREZ24A840303203004X deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, cod fiscal RO35372589, reprezentat legal prin dl. **Ilie Bolojan** – **primar** al cărui drept de semnătură a fost delegat, în baza Dispoziției nr. 2095 din 26.07.2017 d-lui. **Cristian Popescu** - **director executiv adjuncț al Direcției Patrimoniu Imobiliar**

OBIECT :

Negocierea chiriei pentru închirierea către Municipiul Oradea a terenurilor în suprafață totală de 13.588 mp (conform anexei) situate în interstația CF Oradea Est – Oradea și stația CF Oradea , km 551+500 – 655+081 a liniei CF 300 București – Episcopia Bihor, partea dreaptă, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii, în baza aprobării adoptate în Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor a Companiei Naționale de Căi Ferate CFR SA nr. 53 din 20.07.2017.

Terenurile fac parte din domeniul public al Statului Român în administrarea Ministerului Transporturilor cu drept de concesiune în favoarea CNCF CFR SA și este necesar pentru realizarea obiectivelor proiectului „Descongestionarea traficului rutier și îmbunătățirea mobilității populației pe coridorul transfrontalier de legătură Oradea – Biharkeresztés”

Chiria se stabilește prin negociere la tariful de 1,04 lei/mp/lună+TVA, respectiv 14.131,52 lei/lună+ TVA, valoare egală cu tariful minim de pornire al negocierii aprobat.

Chiria se va indexa anual prin majorarea tarifului de închiriere.

Când interesele de exploatare sau modernizare a căii ferate necesită eliberarea terenului, CNCF CFR SA poate denunța unilateral contractul de închiriere.

Pentru buna desfășurare a relațiilor contractuale, înainte de semnarea contractului de închiriere, LOCATARUL va constitui o garanție de asigurare în valoare egală cu triplul chiriei lunare + TVA la nivelul tarifului negociat în sumă de 50.449,53 lei.

Suma se va achita în contul SRCF Cluj deschis la TREZORERIA CLUJ, Cod IBAN RO33 TREZ 2165 069X XX00 8918.

Prezentul proces verbal de negociere s-a încheiat în 2(două) exemplare redactate în limba română cu valoare de original și face parte integrantă din contractul de închiriere.

COMISIA :

LOCATAR :

CNCF "CFR" - S.A.

Municipiul Oradea

Sucursală Regională de Căi Ferate Cluj,

Primar,

Ilie BOLOJAN



Președinte:

Teodor MIȘCA

P

Membru:

Daniela CHIOREANU

Membru:

Cristina CHICIUDEAN

P

Membru:

Otilia VĂDANA

Membru:

Nicolae DEAC

Secretar:

Radu BENTE

Membru:

P. Călin TIRLA

Nicoleta Drăgu

CNCF CFR SA
SECȚIA L5 ORADEA
Nr. 4261/31.07.2017

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA
DIRECȚIA PATRIMONIUL IMOBILIAR
Nr. 228963/1 din 28.07.2017

Proces verbal de predare - primire,

Încheiat astăzi, 31.07.2017,

În scopul finalizării lucrărilor de construire cuprinse în proiectul privind "Descongestionarea traficului rutier și îmbunătățirea mobilității populației pe coridorul transfrontalier de legătură Oradea - Biharkeresztes", aferente sectorului de drum nou proiectat, pe terenul aflat în proprietatea publică a Statului și în administrarea Ministerului Transporturilor, cu drept de concesiune în favoarea C.N.C.F. CFR S.A., cuprins între intersecția str. Ecaterina Teodoroiu - str. Ana Ipătescu și sensul giratoriu de la intersecția cu str. Izvorului;

În baza

- Hotărârii Adunării Generale a acționarilor Companiei Naționale de Căi ferate CFR S.A. nr. 53 din 20.07.2017 și
- Contractului de Închiriere nr. 42/E C/1031/27.07.2017;

Între

COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE CFR – S.A.,
reprezentată de – dl. Vasile TOMOIOAGĂ – Șef Secție L5 Oradea

și

Municipiul Oradea,
reprezentat de – dl. Cristian POPESCU – Director ex. adj. al
Direcției Patrimoniu Imobiliar

Am procedat la predarea - primirea terenului, proprietate publică a Statului aflat în administrarea Ministerului Transporturilor, cu drept de concesiune în favoarea C.N.C.F. CFR S.A., situat în interstația CF Oradea Est - Oradea și stația Oradea, km 651+500 - 655+081 a liniei CF 300 București - Episcopia Bihor, pe partea dreaptă, în suprafață totală de 13.588 mp.

Mențiuni

- starea terenului - imobilul este în stare bună.

La prezentul proces verbal sunt anexate planul de situație și centralizatoul cu suprafețele de teren pe numere cadastrale afectate.

Am predat,
CNCF CFR SA
Vasile TOMOIOAGĂ

Șef Secție L5 Oradea



Am primit,
Municipiul Oradea
Cristian POPESCU

Director ex. adj.

PMO - Direcția Patrimoniu Imobiliar

Prezentul proces verbal s-a întocmit în 2 exemplare originale.

| Nr. CF | Nr cad | Supraf. Totala(mp) | Sector drum | Supraf. afectata(mp) | Statie/Paralelism |
|--------------------------|--------------|--------------------|---------------|----------------------|-------------------|
| 172330 | 172330 | 63345 | 0+000-0+140 | 587 | 587 |
| | | | 0+160-0+200 | 18 | 18 |
| | | | 0+275 | 1 | 1 |
| | | | 0+300-0+505 | 938 | 938 |
| | | | 0+600 | 5 | 5 |
| | | | 0+650-0+700 | 165 | 165 |
| | | | 0+390-0+410 | 61 | 61 |
| | | | 1+230 - 1+320 | 305 | 305 |
| | | | 1+320 - 1+450 | 1191 | 1191 |
| | | | 1+450 - 1+595 | 694 | 694 |
| | | | 1+740 - 1+940 | 463 | 334 |
| | | | 1+940 - 2+000 | | 129 |
| | | | 2+080 - 2+140 | 50 | 50 |
| | | | 2+155 - 2+165 | 6 | 6 |
| | | | 172591 | 172591 | 346117 |
| 2+640 - 3+500 | 7868 | 7868 | | | |
| 3+530 - 3+575 | 58 | 58 | | | |
| Supraf chirie CFR | 13588 | | | | |



Primăria Municipiului Oradea

Direcția Patrimoniului Imobiliar

Piața Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-436 276
Fax. +40 0259-436 276
E-mail: primarie@oradea.ro

Nr. 236643/1 din 08.08.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

privind necesitatea promovării în ședința extraordinară a Consiliului Local al Municipiului Oradea, din data de 10.08.2017, a unui Raport de specialitate și proiect de Hotărâre pentru „însușirea Contractului de închiriere nr. 42/E/C/1031 din 27.07.2017, încheiat între Municipiul Oradea și C.N.C.F. "CFR " S.A., privind terenul, în suprafață de 13.588 mp, necesar finalizării proiectului "Descongestionarea Traficului Rutier și îmbunătățirea mobilității populației pe coridorul transfrontalier de legătură Oradea - Biharkeresztes"

Având în vedere :

- cadrul juridic creat prin act normativ, prin care s-a stabilit că C.N.C.F. "CFR " S.A. poate închiria terenul, în suprafață de 13.588 mp,
- Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor CNCF CFR SA nr. 53 din 20.07.2017;
- îndeplinirea formalităților birocratice, pe data de 27.07.2017, la sediul din Municipiul Cluj-Napoca al regionalei Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" S.A., privind transmiterea în folosința Municipiului Oradea a terenului, cu suprafața de 13.588 mp, situat în interstația CF Oradea Est - Oradea și stația CF Oradea, km 651 + 500 – 655 + 081 a liniei CF 300 București - Episcopia Bihor, partea dreaptă, necesar finalizării proiectului de interes public local "Descongestionarea Traficului Rutier și îmbunătățirea mobilității populației pe coridorul transfrontalier de legătură Oradea - Biharkeresztes";
- că pentru a putea preda constructorului terenul necesar finalizării lucrărilor de construire a sectorului de drum, situat între străzile E. Teodoroiu și sensul giratoriu de pe strada Izvorului s-a încheiat contractul de închiriere a imobilului necesar;

Motive pentru care

Propunem

Înscrierea pe ordinea de zi a ședinței extraordinare a Consiliului Local din data de 08.08.2017, a Raportului de specialitate și proiectului de Hotărâre pentru:

aprobarea însușirii Contractului de închiriere nr. 42/E/C/1031 din 27.07.2017, încheiat între Municipiul Oradea și C.N.C.F. "CFR " S.A., privind terenul, în suprafață de 13.588 mp, necesar finalizării proiectului "Descongestionarea Traficului Rutier și îmbunătățirea mobilității populației pe coridorul transfrontalier de legătură Oradea - Biharkeresztes".

Lucian Popa

Director executiv

Cristian Popescu

Director executiv adj.

Steliana Marinescu

Șef Serviciu Terenuri

