



## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BISTRIȚA

Bistrița - 420040, Piața Centrală, nr. 6, Bistrița – Năsăud  
E-mail: [primaria@municipiulbistrita.ro](mailto:primaria@municipiulbistrita.ro) Web: <http://www.primariabistrita.ro>  
Telefon 0263-223923 / 224706, Fax 0263-231046  
Telefonul cetățeanului 0800-672060



Nr.4647/20.01.2026

Către:

**FLAMENCO H&R S.R.L.**

**Str. Liviu Rebreanu nr.9,**

**Bistrița, jud. Bistrița-Năsăud**



Stimate domnule Dumitru GĂVAN,

Municipiul Bistrița are încheiat cu societatea FLAMENCO H&R S.R.L. contractul de închiriere nr.11/14/E/01.03.2023, ce are ca obiect închirierea bunului imobil, compus din 2 construcții provizorii și teren aferent în suprafață de 1.472 mp, proprietate publică a Municipiului Bistrița, situat în str. Albert Berger nr.10, identificat în CF Bistrița nr.88754, în vederea desfășurării activităților de alimentație publică și întreținere conform destinației.

În vecinătatea acestui spațiu, la demisolul Centrului Cultural Municipal „George Coșbuc”, imobil ce aparține tot domeniului public al Municipiului Bistrița, este amenajat un spațiu cu destinația de unitate de alimentație publică (restaurant), care urmează să fie valorificat prin procedura licitației publice. Accesul la acest spațiu este comun cu cel al terasei ce face obiectul contractului de închiriere sus menționat, amenajat pe suprafața de teren închiriată societății d-voastră. Totodată, prin incinta aceleiași terase, se realizează și accesul (poartă) către curtea interioară a Centrului Cultural Municipal „George Coșbuc” – Crama Veche utilizat de angajați.

Având în vedere configurația actuală a celor trei unități distincte care utilizează același acces, considerăm că se impune reglementarea unei căi de acces comune. Aceasta va facilita aprovizionarea cu marfă atât a terasei, cât și a restaurantului, accesul clienților în ambele locații, precum și accesul personalului Centrului Cultural Municipal „George Coșbuc” către curtea interioară a imobilului.

În acest sens, vă comunicăm un plan de situație cu propunerea de realizare a căii de acces din incintă, urmând a se va promova un proiect de hotărâre prin care se va aproba modificarea contractului prin diminuarea suprafeței închiriate către FLAMENCO H&R S.R.L și implicit a contravalorii chiriei, urmând ca ulterior să fie întocmit un act adițional la contractul de închiriere nr.11/14/E/01.03.2023, în vederea actualizării suprafeței utilizate și recalcularea chiriei.


Vă mulțumim pentru înțelegere și colaborare.

Director executiv,  
**Alina IONESCU**

Primarul municipiului Bistrița,  
**Gabriel LAZANY**

Șef serviciu,  
**Simona COJOCARIU**

MUNICIPIUL BISTRITA

*Am pus 1 le.*  
  
FLAMENCO H&R S.R.L.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE  
NR. 11 / 14 / E/01.03.2023

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **MUNICIPIUL BISTRITA**, cu sediul în Bistrița, Piața Centrală nr.6, jud. Bistrița-Năsăud, cod înregistrare fiscală 4347569, tel/fax 0263/223923, fax 0263/231046, e-mail: [primaria@municipiulbistrita.ro](mailto:primaria@municipiulbistrita.ro), reprezentat legal prin Primar – dl. Ioan Turc, în calitate de LOCATOR,

și

2. **FLAMENCO H&R S.R.L.** cu sediul social în Bistrița, Piața Centrală nr.32, jud. Bistrița-Năsăud, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J06/1100/1994, C.U.I. RO 6775553, e-mail: [flamenco\\_hr@yahoo.com](mailto:flamenco_hr@yahoo.com), cont nr. RO56BUCU273200212511RO01, deschis la Alpha Bank - Sucursala Bistrița, reprezentată prin dl. Dumitru Gavan, funcția administrator, telefon: 0263/223923, în calitate de LOCATAR (CHIRIAȘ),

au încheiat prezentul contract de închiriere în conformitate cu prevederile Codului Administrativ, adoptat prin O.U.G. nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului local al municipiului Bistrița nr.273/28.11.2022, a certificatului de urbanism nr.1819/10.10.2022 și a procesului verbal de stabilire a ofertei câștigătoare nr.12021/06.02.2023, cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

ART.1.(1) - Obiectul contractului este închirierea bunului imobil, compus din 2 construcții provizorii cu suprafețe construite de 104 mp și 74 mp, precum și teren aferent în suprafață de 1.472 mp, proprietate publică a Municipiului Bistrița, situat în Bistrița, str. Albert Berger nr.10, identificat în CF Bistrița nr. 88754, nr. cadastral 88754, nr. cadastral 88754-C1, nr. cadastral 88754-C2, cu valoare de inventar de 371.320 lei.

(2) - Bunul închiriat este dat în folosință locatarului în vederea desfășurării activității de administrație publică și întreținerii conform destinației.

III. DURATA CONTRACTULUI

ART.2.(1) - Termenul închirierii este de 10 ani, începând cu data de 01.03.2023 și până la data de 28.02.2033 cu posibilitate de prelungire prin hotărâre a Consiliului local, la solicitarea locatarului, cu condiția respectării tuturor obligațiilor prevăzute în sarcina locatarului.

(2) – Prolungirea termenului prezentului contract se va face prin act adițional la cererea expresă a locatarului, exprimată în scris, cu cel puțin 30 zile înaintea expirării acestuia, cu excepția cazului în care nu a respectat clauzele contractuale.

IV. CHIRIA

ART.3.(1) - Chiria pentru folosirea bunului închiriat este de 5.108 lei/lună.

(2) - Chiria prevăzută la alin.1 va fi indexată anual cu indicele de actualizare la inflație, respectiv indicele prețurilor de consum total, cu baza fixă luna decembrie a anului precedent, publicat de Institutul Național de Statistică. Chiria lunii precedente, respectiv decembrie, recalculată cu rata inflației va deveni chiria lunară pentru anul curent.

(3) – Chiria lunară se va achita în avans, până în ultima zi a lunii în curs, pentru luna următoare.

(4) - Chiria se poate plăti în numerar la casieria locatarului, respectiv Serviciul public municipal „Direcția Patrimoniu” sau prin ordin de plată în contul locatarului RO13TREZ10121E300530XXXX deschis la Trezoreria Bistrița pentru Serviciul public municipal „Direcția Patrimoniu”.

(5) - Neplata chiriei la termenul stabilit autorizează pe locator să perceapă penalități de întârziere de 0,036% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la valoarea chiriei, până la data achitării chiriei pentru care au fost calculate.

(6) - Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locatar, dau dreptul locatarului la reținerea contravalorii acesteia din garanție, dacă este cazul, cu obligarea reîntregirii garanției în termen de 90 de zile.

## **V. DREPTURILE PĂRȚILOR:**

### **A. Drepturile locatarului:**

**ART.4.** – Locatorul are următoarele drepturi:

- a. să încaseze chiria în conformitate cu dispozițiile prezentului contract ;
- b. să beneficieze de garanția constituită de locatar, în caz contrar locatorul este obligat să restituie garanția la încetarea contractului;
- c. să controleze executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului, starea integrității acestuia și destinația în care este folosit;
- d. să modifice în mod unilateral partea reglementată a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

### **B. Drepturile locatarului:**

**ART.5.** – Locatarul are următoarele drepturi:

- a. de a exploata în mod direct pe riscul și pe răspunderea sa bunul ce face obiectul contractului de închiriere;
- b. să folosească bunul închiriat conform destinației prevăzute în contract;
- c. să efectueze orice acte materiale sau juridice necesare pentru a asigura exploatarea bunului;
- d. să solicite locatarului, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate. ✓

**ART.6.** - Locatarul va putea amenaja construcțiile existente sau edifica alte construcții cu caracter provizoriu, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate și cu acordul proprietarului, astfel încât activitatea de alimentație publică să se desfășoare în condiții normale și în perioada sezonului rece.

## **VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:**

### **A. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI:**

**ART.7.** – Locatorul se obligă:

- a. să predea locatarului bunul pe bază de proces verbal de predare-primire, în termen de 30 de zile de la data constituirii garanției;
- b. să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop, care cad în sarcina locatarului; ✓

c. să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

## **B. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI:**

**ART.8.** – Locatarul se obligă:

- a. să ia în primire bunul dat în locațiune;
- b. să folosească bunul ce face obiectul contractului de închiriere cu prudență și diligență, cu respectarea destinației stabilite;
- c. să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul închirierii;
- d. să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică/privată prin faptele și actele juridice săvârșite;
- e. să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- f. să plătească chiria, până la data predării efective a bunului, liber de sarcini, în cazul încetării/rezilierii contractului de închiriere, din orice motiv;
- g. să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini, precum și să o reîntregească în caz de rețineri;
- h. să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, pe cheltuială proprie, în vederea menținerii bunului închiriat, inclusiv a construcțiilor și a spațiului verde aferent, arbori și arbuști și plante floricele decorative, în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- i. să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse;
- j. să respecte normele de prevenire și stingere a incendiilor conform legislației în vigoare;
- k. pe toată durata închirierii, să suporte toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat prin montare de contoare separate, respectiv cheltuielile de gaz, curent, apă-canal, degajarea gunoierului, plata acestora făcându-se lunar;
- l. să asigure paza bunurilor închiriate;
- m. să nu facă modificări bunului închiriat decât cu acordul scris al locatorului;
- n. după caz, intervențiile asupra imobilelor, monumente istorice, pot fi executate numai cu respectarea autorizației de construire și a legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice.
- o. să prezinte la Direcția Venituri din cadrul Primăriei municipiului Bistrița o copie a contractului de închiriere în termen de 15 zile calendaristice de la data semnării contractului în vederea stabilirii impozitului;
- p. să respecte condițiile impuse de natura bunului ce urmează a fi închiriat în ce privește mediul înconjurător stabilite conform legislației în vigoare.
- q. se interzice eliminarea arborilor existenți fără acordul expres al consiliului local, în baza unui studiu de amenajare peisagistică.

## **VII. ALTE OBLIGAȚII :**

**ART.9.** – Se interzice subînchirierea bunului, asocierea sau cesiunea contractului de închiriere în favoarea unei terțe persoane fizice sau juridice fără acordul prealabil al locatorului. Orice act sau acord încheiat între locatar și o terță persoană în vederea subînchirierii bunului, a asocierii sau a cesiunii contractului de închiriere este nul de drept. Bunul poate fi subînchiriat doar cu acordul locatorului și cu condiția respectării destinației pentru care a fost închiriat, a termenului închirierii și cu respectarea tuturor clauzelor contractuale.

**ART.10.** – Locatarul se obligă să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, liber de orice sarcini, la încetarea din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.

## **VIII. ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII ȘI CLAUZE DE REZILIERE A CONTRACTULUI :**

### **A. Încetarea contractului:**

**ART.11.** – Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele cazuri:

a) la expirarea termenului prevăzut în contract, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile prevăzute de lege, prin restituirea/eliberarea Bunului care face obiectul contractului în stare corespunzătoare și liber de orice sarcini;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, contractul de închiriere se va modifica sau va înceta, după caz, cu o notificare prealabilă, transmisă în scris, înainte cu 30 de zile;

c) prin renunțare unilaterală de către locatar, cu obligația notificării în scris, motivată, a locatorului cu 30 de zile înaintea renunțării.

### **B. Rezilierea contractului de închiriere:**

**ART.12.** - Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune interese, dacă este cazul, potrivit legii.

**ART.13.** - Contractul de închiriere poate fi reziliat de plin drept, din inițiativa locatorului, în baza unei notificări prealabile, în termen de 30 de zile, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată (pact comisoriu), în oricare din următoarele situații:

a) neplata chiriei pe o durată mai mare de 90 de zile de la data scadentei;

b) în cazul schimbării de către locatar a destinației bunurilor închiriate, fără acordul scris al locatorului;

c) în cazul nerespectării oricărei obligații contractuale de către locatar, cu plata unei despăgubiri, dacă este cazul.

**ART.14.** - În cazul rezilierii sau încetării contractului de închiriere, locatarul nu va putea emite pretenții de la locator privind restituirea sumelor investite pe perioada contractului pentru diferite lucrări de întreținere sau amenajare a bunului (construcție/teren) în cauză, lucrări care au profitat locatorului pe perioada desfășurării contractului și care au contribuit la realizarea obiectivului contractului.

## **VIII. FORȚA MAJORĂ**

**ART.15.** - Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă în termen de 10 zile de la apariție. Prin situații de forță majoră se înțelege: evenimente imprevizibile și inevitabile, precum catastrofe, incendii, inundații, cutremure, războaie, revoluții, etc.

## **IX. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

**ART.16.** - Litigiile de orice fel ivite în legătură cu încheierea, executarea și încetarea prezentului contract după epuizarea căilor amiabile, sunt de competența instanțelor de judecată.

## **X. CLAUZE SPECIALE**

**ART.17.** – Renegocierea clauzelor prezentului contract se va face în cazul modificării condițiilor în care s-a încheiat prezentul contract.



**ART.18.** – Orice modificare/actualizare a contractului se va efectua cu acordul părților, prin act adițional, care va face parte integrantă din prezentul contract, conform legilor în vigoare.

**ART.19.** - Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în vigoare.

**ART.20.** - Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea clauzelor cuprinse în prezentul contract, trebuie să fie transmisă în scris. Dovada comunicării notificării, cu privire la debitele restante ale locatarului, se face, fie prin borderoul de ieșire din Registratura Primăriei municipiului Bistrița cu viza poștei, fie prin fax și/sau e-mail, după caz, precum și prin afișare la sediul societății.

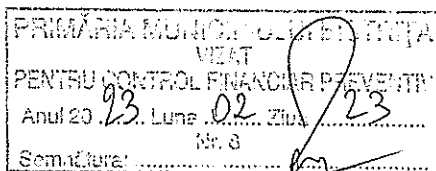
Prezentul contract s-a încheiat azi \_\_\_\_\_ în 3 (trei) exemplare, 2 (două) pentru locator și 1 (unul) pentru locatar.

**LOCATOR,  
MUNICIPIUL BISTRIȚA,**  
prin  
**PRIMAR,**  
**Ioan TURC**



**DIRECTOR EXECUTIV,  
Vasile MARINA**

**CONSILIER,  
Mihaela CORNEA**

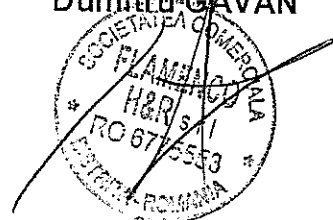


**Consilier juridic,**

**AVIZAT JURIDIC  
VLAD TUDOR MIHAI**

Data 28.02.2023

**LOCATAR,  
FLAMENCO H&R S.R.L.**  
prin  
**ADMINISTRATOR**  
**Dumitru GAVAN**



A.I./3ex





STRADA DOGARILOR

**ALEE ALEXANDRU MISIUGA (PIETONALA)**

