

HOTĂRÂREA NR. _____
privind prelungirea duratei contractelor de închiriere având ca obiect spațiile cu altă destinație, aflate în domeniul public/privat al municipiului Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 29.06.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.196717/2023, raportul nr.196746/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.207978/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune prelungirea duratei contractelor de închiriere având ca obiect spațiile cu altă destinație, aflate în domeniul public/privat al municipiului Craiova;

În conformitate cu prevederile art.108 lit.c, art.287 lit.b, art.297 lit.c, art.362 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.1167, art.1171, art.1179, art.1809 și art.1810 din Codul Civil;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.a și b, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1, art.196 alin.1 lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă prelungirea, pentru o perioadă de 3 (trei) ani, a duratei contractelor de închiriere având ca obiect spațiile cu altă destinație, aflate în domeniul public/privat al municipiului Craiova, prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Prețul de închiriere al spațiilor prevăzute la art.1, se stabilește pe baza unui raport de evaluare, care urmează să fie supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actele adiționale de prelungire a duratei contractelor de închiriere prevăzute la art.1.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și agenții economici prevăzuți la art.1 vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Referat de aprobare

a proiectului de hotărâre privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere pentru bunurile-
imobile proprietate publică sau privată a Municipiului Craiova

Având în vedere:

Hotărârea Consiliului Local nr. 649/2022 prin care s-a aprobat încetarea dreptului de administrare Regiei de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ Craiova și preluarea unui număr de 79 imobile (126 contracte închiriere spații cu altă destinație decât cea de locuință), în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova, începând cu data de 01.01.2023;

Contractele de închiriere ale imobilelor preluate, ce au fost modificate și completate prin acte adiționale de schimbare a părții contractule;

Adresele înregistrate la Primăria Municipiului Craiova cu numerele: 176939/2023, 176946/2023, 183296/2023 și 194976/2023, privind prelungirea contractelor de închiriere;

Propunem promovarea proiectului de hotărâre privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere pentru bunurile-imobile proprietate publică/privată a Municipiului Craiova.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Întocmit:
Director executiv,
Cristian Ionuț Gâlea
Îmi asum responsabilitatea privind
fundamentarea, realitatea și legalitatea
întocmirii acestui act oficial
Data:
Semnătura:

Avizat,
Viceprimar
Aurelia Filip

Raport
privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere pentru bunurile-imobile
proprietate publică sau privată a Municipiului Craiova

Prin referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova nr. 196717/08.06.2023 se propune adoptarea unei hotărâri de consiliu local privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere pentru bunurile-imobile proprietate publică/ privată a Municipiului Craiova.

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 649/2022 s-a aprobat încetarea dreptului de administrarea R.A.A.D.P.F.L Craiova pentru un nr. de 79 imobile (126 contracte închiriere spații cu altă destinație decât cea de locuință), întocmindu-se acte adiționale de schimbare a părții contractuale.

Spațiile ce fac obiectul contractelor de închiriere propuse spre prelungire prin prezentul raport au fost închiriate fiind încheiate contracte de închiriere cu R.A.A.D.P.F.L Craiova.

Prezentăm mai jos situațiile în care se impune prelungirea contractelor:

1. SC Abc Logistics Supply SRL deține cu contract de închiriere nr. 1980/15.07.2020 spațiul situat în Craiova, cartier Brazda lui Novac, ,bl. K28, parter în suprafață de 91,61 mp, contract de închiriere cu valabilitate până la 14.07.2023. Prin cererea nr. 176939/22.05.2023 înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Craiova, SC Abc Logistics Supply SRL solicită prelungirea contractului de închiriere.

2. SC Hair Style Concept SRL deține cu contract de închiriere nr. 1767/13.06.2017 prelungit și modificat prin acte adiționale succesive până la data de 12.06.2023 spațiul situat în cartier Cornițoiu. bl. 46, parter, în suprafață de 28,50 mp. Prin cererea nr. 183296/25.05.2023 înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Craiova, SC Hair Style Concept SRL solicită prelungirea contractului de închiriere.

3. SC Fine Food Store SRL deține cu contract de închiriere nr. 1989/24.08.2020, contract de închiriere cu valabilitate până la 23.08.2023, spațiul situat în Craiova, str. Lipsani, nr. 29, în suprafață de 32,86 mp la care se adaugă 29,77 mp ce reprezintă subsol pentru depozitare. Prin cererea nr. 176946/22.05.2023 înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Craiova, SC Fine Food Store SRL solicită prelungirea contractului de închiriere.

4. Cioroianu Mihai Dănuț deține cu contract de închiriere nr. 1988/24.08.2020 spațiul situat în Craiova, cartier Lăpuș, bl. O13, parter, în suprafață de 16 mp, contract de închiriere cu valabilitate până la 23.08.2023. Prin cererea nr. 194976/07.06.2023 înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Craiova, dl. Cioroianu Mihai Dănuț solicită prelungirea contractului de închiriere.

În conformitate cu prevederile art.108, lit. c, art. 287 lit.b, art. 297, lit c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art.1809, atr.1810, art. 1167, art.1171 și art.1179 din Codul Civil, potrivit Referatului de aprobare nr. 196717/08.06.2023 și în temeiul art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.a, art.139 alin.1 coroborat cu alin. 3 lit.g, art. 362, alin. 1 și alin. 2 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, propunem:

1. Prelungirea duratei contractelor de închiriere având ca obiect spațiile cu altă destinație aflate în domeniul public/privat al Municipiului Craiova, identificate în anexă la prezentul raport, pe o perioadă de 3(trei) ani.

2. Prețul de închiriere al spațiilor, va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.

3. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actele adiționale de prelungire a contractelor de închiriere prevăzute la punctul 1.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului

Data: 15.06.2023

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului

Data: 15.06.2023

Semnătura:

Întocmit,
Dițoiu Luiza Maria

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial

Data: 15.06.2023

Semnătura:

Anexa la Raportul nr. 196717/08.06.2023**CONTRACTE
PROPUSE PENTRU PRELUNGIRE**

Nr crt	Denumire agent economic	Nr contract /Data	Valabil până la	Suprafața	Adresă spațiu	Nr. inventar
1	SC Abc Logistics Supply SRL	1980/15.07.2020	14.07.2023	91,61mp	Brazda Lui Novac, bl. K28, parter	11000251
2	SC Fine Food Store SRL	1989/24.08.2020	23.08.2023	32,86 mp+ 29,77mp subsol	Str. Lipscani, nr. 29	11000289
3	Sc Hair Style Concept SRL	1767/13.06.2017	12.06.2023	28,50 mp	Cornițoiu, bl. 46, parter	11000264
4	Cioroianu Mihai Dănuț	1988/24.08.2020	23.08.2023	16 mp	Lăpuș, bl. O13, parter	11000345

0MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 207978/15.06.2023

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.196717/2023 și Raport nr.196746/2023 al Directiei Patrimoniu;
- În conformitate cu prevederile art.108, art. 287 lit.b, art. 297 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art.1809, art.1810, art. 1167, art.1171 și art.1179 din Codul Civil.
- În temeiul art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.a, art.139 alin.1 coroborat cu alin. 3 lit.g din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ .
- Potrivit Legii nr. 514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

proponerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova :

- Prelungirea duratei contractelor de închiriere având ca obiect spații cu altă destinație aflate în domeniul public/privat al Municipiului Craiova, identificate în anexa la prezentul raport, pe o perioadă de 3ani.
- Prețul de închiriere al spațiilor va fi stabilit pe baza unui raport de evaluare, care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actele adiționale de prelungire a contractelor de închiriere prevăzute la punctul 1.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

Îmi asum :
si legalitate

privind realitatea
tocmitorul inscrisului

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:

Al Gălea
08.06.2023



NR: 194976
DATA: 07/06/2023
COD: C178E
PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

Al. Mihai
09.06.23

D. Gălea
09.06.2023

DOAMNA PRIMAR,

Subsemnatul **Cioroianu Mihai Dănuț**, domiciliat în
locator în cadrul **Contractului de închiriere nr. 1988/24.08.2020**, rog să
aprobați prelungirea contractului, având în vedere faptul că acesta expiră la data de 24.08.2023.

Menționez că în perioada de valabilitate a contractului, am achitat în termenul prevăzut,
contravaloarea chiriei datorate, fapt ce rezultă din chitanța nr. 0134414/27.03.2023, anexată.

În speranța unui răspuns favorabil, vă mulțumesc anticipat !

07.06.2023

Doamnei Primar a Municipiului Craiova

2 4501 / 08.06.23.

Act Adițional nr.01/2023
la contractul de închiriere nr. 1988/24.08.2020

Între

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr.26, CUI 4417214, reprezentat prin Primar, *în calitate de locator, pe de o parte și*

CIOROIANU MIHAI DĂNUȚ, cu domiciliul în P

în calitate de locator, pe de altă parte

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 649/2022 de încetare a dreptului de administrare a R.A.A.D.P.F.L Craiova a bunurilor proprietate publică sau privată, s-a încheiat prezentul act adițional astfel:

Art.1 Se modifică art. I - Părțile Contractante din contractul de închiriere nr. 1988/24.08.2020, încheiat între R.A.A.D.P.F.L Craiova și Cioroianu Mihai Dănuț, având ca obiect spațiul situat în Craiova, cartier Lăpuș, bl. O13, parter, în suprafață de 16 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în sensul schimbării părții contractante din R.A.A.D.P.F.L Craiova în Municipiul Craiova, astfel:

„Între

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr.26, CUI 4417214, reprezentat prin Primar, *în calitate de locator pe de o parte și*

CIOROIANU MIHAI DĂNUȚ, cu domiciliul în Craiova, str. Ctin Argetoianu, nr.18, bl. A4, sc.1, ap. 6, jud. Dolj, identificată cu CI, seria DX, nr. 588436, *în calitate de locator, pe de altă parte.*

Art. 2 Se modifică art 5, pct 5.1 astfel:

„Chiria aferentă spațiului închiriat este de 36,61 lei (fără TVA) și se plătește în 4 (patru) rate trimestriale egale, cel mai târziu până în următoarele date:

-rata 1 până la data de 31 martie a fiecărui an;

-rata 2 până la data de 30 iunie a fiecărui an;

-rata 3 până la data de 30 septembrie a fiecărui an;

-rata 4 până la data de 31 decembrie a fiecărui an.

Art. 3 Se modifică art 5, pct 5.3 astfel:

„Chiria se actualizează anual în funcție de rata inflației, operând din oficiu, fără ca aceasta să scadă sub cuantumul din luna anterioară, iar în cazul în care prin act normativ se modifică nivelul chiriiilor se vor aplica tarifele prevăzute în acest act normativ, prin act adițional,

Art. 4 Se modifică art 5, pct 5.4 astfel:

„Plata chiriei se face în numerar prin casieria Primăriei Municipiului Craiova sau prin virament bancar în contul locatorului nr. RO23TREZ2915006XXX000180, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova,

Art. 5 Se modifică art 5, pct 5.5 astfel:

„În termen de maxim 90 de zile de la data încheierii prezentului act adițional, locatorul achită locatorului suma prevăzută în contract, cu titlu de garanție contractuală (locativa) în contul locatorului nr. RO23TREZ291521A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova. Aceasta reprezintă o

pentru locator că locatarul își va respecta obligația de plată a chiriei, în caz contrar fiind percepută cu titlu de chirie, iar valoarea garanției se restituie la încetarea contractului, dar numai după ce locatarul face dovada achitării obligațiilor asumate prin prezentul contract.

Art. 6 Se modifică art 5, pct 5.8 astfel:

„ Neplata chiriei mai mult de 2(două) tranșe consecutive atrage încetarea de drept a contractului fara altă somație, ducând la rezilierea contractului.

Art.7 Celelalte articole ale contractului de inchiriere nr. 1988/24.08.2020, cu modificările și completările ulterioare, rămân neschimbate.

Art.8 Prezentul act adițional devine parte integrantă a contractului de închiriere nr.1988/24.08.2020 și se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR

MUNICIPIUL CRAIOVA

**PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU**

**Dir. Patrimoniu
Director Executiv
Ionuț-Cristian Gălea**

**Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă**

**Vizat,
Control Financiar Preventiv
Direcția Economico-Financiară
exp. Popa Claudia Gabriela**

2080/03022023

**Vizat ptr. legalitate,
Direcția de Asistență de Specialitate
și Coordonator Administrativ
consilier a Bedelici**

**Întocmit,
Boabă**

LOCATAR

CIOROIANU MIHAI DĂNUȚ



Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ
Craiova, str. Brestei nr 129 A, județul Dolj; Tel. :0251411214; 0251418973; Fax :0251414205
CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK
e-mail: raadpfl.craiova@yahoo.com

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 1988/24.08.2020

la spațiile cu altă destinație decât cea de locuință

ART. 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

R.A.A.D.P.F.L. Craiova, cu sediul în Craiova, str. Brestei, nr. 129, județul Dolj, înregistrată la O.R.C. de pe lângă Tribunalul Dolj, sub nr. J16/752/1995, cod fiscal RO 7403230, având cont nr. RO58CECEDJ0152RON0525452 deschis la C.E.C Craiova, reprezentată prin **Director General – Cerceț Ninel**, în calitate de **LOCATOR**

Și

Cioroianu Mihai Danuț, cu domiciliul în Craiova, str. Ctin Argetoianu, nr. 18, bl. A4, sc.1, et. 1, ud. Dolj, posesor al C.I.: seria _____ numit pe parcursul contractului **LOCATAR**.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în baza negocierii directe din data de **04.08.2020**, conform procesului-verbal nr. 25719/04.08.2020.

ART. 2. TEMEIUL LEGAL

Prezentul contract a fost întocmit în conformitate cu prevederile Legii 215/2001 republicată, H.C.L. 214/2007, O.G. 69/1994, Legii 135/1994, regulament privind închirierea bunurilor aparținând domeniul privat al Municipiului Craiova aflate în administrarea R.A.A.D.P.F.L. Craiova nr. 88/2016, completate cu dispozițiile Codului Civil privind locațiunea.

ART. 3. OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea bunului proprietatea privată a Municipiului Craiova reprezentat de spațiul situat în **Craiova, cartier Lapus, Bl. O13, parter**, în suprafața de **16.00 mp**, cu profil de **garaj**.

3.2 Spațiul descris la art. 3.1. se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire care face parte integrantă din prezentul contract.

3.3 Predarea-primirea obiectului închirierii se realizează după semnarea contractului de închiriere.

ART. 4. TERMENUL CONTRACTULUI

4.1 Termenul de închiriere este de **3 ani** de la **24.08.2020** până la **23.08.2023** și începe să curgă de la data încheierii procesului verbal de predare-primire, dată de la care se va trece la înregistrarea la plată a chiriei.

4.2 La expirarea termenului contractual, contractul se prelungește numai cu aprobarea Consiliului de Administrație al R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA prin act adițional.

ART. 5. PREȚUL CONTRACTULUI

5.1 Chiria aferentă spațiului închiriat este de **32.00 lei la care se adauga TVA** și se plătește lunar in termen de 30 zile de la data emiterii facturii lunii respective.

5.2 Chiria se datorează în temeiul prezentului contract, chiar și fără recepția de către locatar a facturilor emise lunar de către locator.

5.3 Chiria se actualizează lunar în funcție de rata inflației, operând din oficiu, fără ca aceasta să scadă sub quantumul din luna anterioară, iar în cazul în care prin act normativ se modifică nivelul chiriilor se vor aplica tarifele prevăzute în acest act normativ, prin act adițional.

5.4 Plata chiriei se face în numerar sau prin virament în contul locatorului nr. RO58CECEDJ0152RON0525452, deschis la CEC BANK Craiova.

5.5 In termen de maxim 30 de zile de la data încheierii prezentului contract, locatarul achită locatorului suma de **96.00 lei la care se adauga TVA**, reprezentand contravaloarea a trei chirii, cu titlu de **garanție contractuală (locativa), conform H.C.A. nr.95/17.06.2020**. Aceasta reprezintă o garanție pentru locator că locatarul își va respecta obligația de plată a chiriei, în caz contrar fiind percepută cu titlu de chirie, iar valoarea garanției se restituie la încetarea contractului, dar numai după ce locatarul face dovada achitării obligațiilor asumate prin prezentul contract.

Valoarea garanției urmează să fie actualizată conform indicelui de inflație, diferența dintre garanția inițială și cea actualizată urmând să fie percepută la data prelungirii contractului.

5.6 Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1 % din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă.

5.7 În cazul existenței mai multor debite decurgând din acest contract, imputația plății urmează să se facă asupra debitului celui mai vechi, fără ca debitorul să poată imputa cu preferință asupra datoriei.

5.8 Neplata chiriei mai mult de 60 zile atrage încetarea de drept a contractului fara alta somatie, ducand la rezilierea contractului.

ART. 6. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR

6.1 LOCATORUL are următoarele drepturi și obligații:

6.1.1 Să predea locatorului spațiul.

6.1.2 Pentru nerespectarea obligației sau executarea necorespunzătoare a obligației prevăzute la art. 5 pct. 1 de către locatar, locatorul are obligația să convoace locatarul în scris în vederea reglementării situației.

6.1.3 Dacă în termen de 15 zile de la notificare, locatarul nu își respectă obligația de plată, locatorul are dreptul să instituie sigiliu prin aplicarea unui lacăt la spațiul deținut prin contract, până la achitarea integrală a debitului restant de către locatar și să înceapă demersurile în vederea evacuării acestuia din spațiu.

6.1.4 Să asigure locatarului liniștită și utilă folosință a imobilului pe perioada închirierii.

6.1.5 Locatorul garantează contra tuturor viciilor imobilului care împiedică sau micșorează folosința lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului, însă nu răspunde pentru viciile aparente la data încheierii contractului pe care locatarul nu le-a reclamat.

LOCATARUL are următoarele drepturi și obligații:

6.2.1 Să achite chiria in quantumul si la termenele prevăzute in prezentul contract, precum si penalitățile de întârziere pentru neexecutarea în termen a acestei obligații.

6.2.2 Să folosească spațiul închiriat conform destinației acestuia si să nu schimbe destinația spațiului închiriat, în caz contrar fiind obligat la plata de daune interese în quantum de 50 lei/zi, locatorul având dreptul de a solicita rezilierea contractului.

6.2.3 Să nu subînchirieze, să nu se asocieze sau sa incheie contracte de altă natură cu terte persoane având ca obiect spațiul închiriat.

6.2.4 A) Să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații la suprafețele locative destinate în exclusivitate sau în comun după cum urmează:

1. *La partea de construcții:*

a) zugrăveli și vopsiri interioare și exterioare, inclusiv reparații și completări de tencuieli, curățirea fațadelor;

b) repararea, înlocuirea și vopsirea tâmplăriei interioare și exterioare, inclusiv a feroneriei, tocurilor și căptușelilor; reparații și înlocuiri de pardoseli și placaje de orice natură ca: faianță, mozaic;

c) înlocuirea geamurilor sparte sau lipsă, inclusiv chituirea lor, chituirea și montarea de baghete de lemn sau metalice la geamuri;

2. *La instalațiile sanitare:*

a) repararea și înlocuirea robinetelor și bateriilor amestecătoare de apă la chiuvete, WC, etc., repararea și înlocuirea sifoanelor aparente de scurgere de la obiectele sanitare, înlocuirea garniturilor la capacele pieselor de curățire, desfundarea sifoanelor de scurgere și a rețelei de canalizare până la căminul de ieșire din clădire;

b) să asigure starea de curățenie permanentă a instalației sanitare (WC), dezinfectarea cu substanțe specifice și să asigure apă în permanență pentru uzul instalației sanitare;

c) consolidarea și înlocuirea etajerei și a oglinzii;

d) repararea sau înlocuirea parțială a conductelor de alimentare și a tuburilor de scurgere, înlocuirea obiectelor sanitare sparte sau deteriorate inclusiv vopsirea lor; repararea sau înlocuirea armăturilor de orice fel și a pieselor de legătură, revopsirea conductelor aparente;

e) înlocuirea rezervorului de apă de la closet, inclusiv a părților sale componente; repararea elementelor de automatizare; vidanjarea haznalelor de tip uscat.

f) răspunde în fața organelor de control de buna gospodărire și exploatare a spațiului (grupului social).

3. *La instalațiile electrice:*

a) repararea și revizuirea instalației electrice; repararea și înlocuirea dozelor, întrerupătoarelor, comutatoarelor, prizelor, siguranțelor fuzibile sau automate; înlocuirea becurilor și a globurilor, repararea tablourilor electrice;

B) Alte obligații în sarcina locatarului:

1) repararea sau înlocuirea instalațiilor specifice, iluminat;

2) solicita prelungirea contractului cu 3 luni înainte de expirarea acestuia;

3) predarea parțială sau totală a spațiului se va face la starea normală de funcționare;

4) să suporte toate cheltuielile necesare refacerii spațiului deteriorat ca urmare a exploatării necorespunzătoare sau distrugerii din culpă;

6.2.5 Să efectueze pe cheltuiala proprie lucrările de intretinere, de reparatii sau de inlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva.

6.2.6 Să repare sau să înlocuiască pe cheltuiala proprie elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau exteriorul cladirii. Daca persoanele care au produs degradarea nu au fost identificate, atunci cheltuielile de reparatii se suporta de catre cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente.

6.2.7 Să nu execute modificari sau transformari ale structurii de rezistenta a constructiei si dupa caz a instalatiilor .

6.2.8 Sa nu depaseasca in exploatare portanta maxima a planseelor, pardoselelor, si a rampelor de incarcare descarcare.

6.2.9 La încetarea contractului, locatarul are obligația să predea locatarului spatiul in strare de folosinta si de curatenie, cu obiectele mentionate in procesul verbal de predare-primire intocmit la preluarea in folosinta a spatiului.

6.2.10 Să nu cesioneze drepturile și obligațiile sale rezultate din prezentul contract.

6.2.11 Să înștiințeze locatarul despre necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina locatarului, sub sancțiunea plății de daune – interese

ART. 7. ALTE OBLIGATII:

7.1 Locatarul va suporta taxele si impozitele asupra bunului inchiriat in conditiile in care sunt stabilite de lege in sarcina sa.

7.2 Orice lucrare realizată la spațiul închiriat de către locatar se face numai cu acordul prealabil al R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA pe bază de deviz de lucrări acceptat.

7.3 Lucrarile de modernizare realizate pe cheltuiala locatarului revin de drept locatarului la data incetarii prezentului contract, fara ca locatarul sa pretindă locatarului nici un fel de despăgubiri, chiar daca a avut acordul locatarului pentru efectuarea acestora.

7.4 Locatarul se obliga sa elibereze integral spatiul ce face obiectul prezentului contract, in maxim 10 zile de la expirarea termenului contractului sau de la data rezilierii acestuia, daca părțile nu au hotărât prelungirea contractului, iar chiria se datorează până la data predării efective.

7.5 Pentru evenimentele produse din culpa locatarului se vor executa pe cheltuiala acestuia lucrările de reparații, remedierii ale daunelor sau prejudiciilor constructiv funcționale (exemplu incendii, explozii, inundații, distrugerii de structură ale elementelor constructiv funcționale și nefuncționale) cu obținerea acordurilor și avizelor legale pentru executarea și nerecepționarea acestor tipuri de lucrări

7.6 În situația în care locatarul se dovedește a fi rău platnic, figurând în evidențele financiar contabile ale regiei cu restanțe la plata chiriei, locatarul își rezervă dreptul de a nu mai prelungi prezentul contract, iar locatarul nu va mai putea beneficia ulterior de un alt spațiu cu altă destinație din fondurile de stat.

7.7 Locatarul se obligă să suporte cheltuielile de întreținere comune, cheltuielile cu energie electrică, energia termică, apă canal, asigurarea spațiului, precum și a altor utilități, fără ca acestea să fie solicitate la plată locatarului, ori să diminueze cuantumul chiriei. În acest sens, locatarul are obligația să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități, în termen de 30 de zile.

7.8 Locatarul are obligația să respecte, normele speciale în vigoare privind protecția muncii și PSI, instalații electrice și de gaze privind protecția consumatorului, protecția mediului, norme sanitare veterinare, etc. In acest sens locatarul isi asuma obligatia de a lua toate masurile legale in ceea ce priveste respectarea normelor si obtinerea avizelor privind prevenirea si stingerea incendiilor precum si a autorizatiilor si avizelor necesare desfasurarii activitatii potrivit profilului pentru care a inchiriat spatiul.

7.9 În cazul în care locatarul/ asociatul (persoană juridică) devine insolubil, administratorul/ reprezentantul legal respectiv asociatul garantează personal plata creanței locatarului.

7.10 Să înștiințeze locatarul, în situația în care locatarul persoană juridică își schimbă statutul, sediul social, asociații, este supus procedurii insolvenței sau orice alte schimbări menite a modifica relațiile contractuale.

ART. 8. INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul încetează prin:

8.1 Expirarea termenului contractual, daca nu s-a convenit asupra prelungirii contractului.

8.2 Acordul părților.

8.3 Contractul încetează prin denunțare unilaterală:

a) Când locatarul renunță la folosință, în acest sens comunică în scris în termen de 60 de zile intenția sa;

b) În cazul în care proprietarul hotărăște schimbarea modalității de exploatare a imobilului, contractul încetează în urma unei notificări cu 30 zile înainte, iar spațiul este predat cu obligațiile executate integral atât în ceea ce privește chiria, întreținerea și furnizorii de utilități.

c) În cazul nerespectării obligațiilor prevăzute la art. 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 7.7 de către locatar, rezoluția va opera deplin drept, fără somație, ducând la rezilierea contractului fără a fi necesară o hotărâre judecătorească;

d) În cazul în care locatarul nu respectă obligațiile ce decurg din executarea prezentului contract, în acest sens locatarul poate solicita rezilierea contractului înainte de expirarea termenului contractual.

8.4 În cazul în care spațiul este revendicat și restituit proprietarului contractul încetează de drept.

8.5 În situația înstrăinării imobilului, contractul încetează, cu respectarea termenului de preaviz instituit pentru denunțarea unilaterală.

8.6 La încetarea contractului locatarul este obligat să predea spațiul necondiționat în termen de maxim 10 zile. Pentru nerespectarea termenului de predare a spațiului locatarul se obligă să plătească în plus față de chiria stabilită daune cominatorii în valoare de 20 lei pentru fiecare zi de întârziere.

ART. 9. FORTA MAJORA

9.1 Forța majoră, convenită ca fiind acel eveniment imprevizibil și de neînălțurat, petrecut după intrarea în vigoare a contractului, care împiedică partea sau părțile să-și îndeplinească obligațiile asumate prin contract, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

9.2 Partea care invocă forța majoră va înmâna celeilalte părți certificarea emisă de autoritatea competentă în termen de maximum 48 de ore de la obținere.

9.3 Dacă durata confirmată a existenței cazului de forța majoră este mai mare de 10 zile, părțile se vor reuni în mod obligatoriu pentru a decide condițiile continuării contractului sau rezilierea acestuia.

9.4 Exonerarea de răspundere operează numai pe durata existenței cazului de forță majoră.

Art. 10. LITIGII

Orice litigii apărute în legătură cu interpretarea sau executarea contractului se vor soluționa pe cale amiabilă sau prin mediere; în situația în care acest demers eșuează, competența soluționării litigiului aparține instanțelor judecătorești.

ART. 11. DISPOZIȚII FINALE

Prezentul contract se încheie prin acordul părților, în dublu exemplar, câte unul pentru fiecare parte cu valoare de original.

**LOCAT
R.A.A.D.P.F.L.**

**DIRECTOR G
CERCEL N**

**LOCATAR,
Cioroianu Mihai Danut**

**DIRECTOR ECONOMIC,
Ec. Urîtu Florin Irinel**

**BIROU CONTRACTE FOND LOCATIV
SI SPATII CU ALTA DESTINATIE,
Ec. Boaba Anca Maria**

**BIROU JURIDIC, EXECUTARI SILITE,
RECUPERARI
C.J. Lupulescu - Radu Ana - Maria**

**ÎNTOCMIT,
Ing. Zamfirescu Alin**



PROCES VERBAL

DE PREDARE-PRIMIRE A SUPRAFETEI LOCATIVE CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT CEA DE LOCUINȚĂ

Situată în localitatea CRAIOVA, cartier **Lapus**, bl. **O 13**, parter, jud. DOLJ.

1. În baza contractului de închiriere nr. 1988 din 24.08.2020, se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între **R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA** prin reprezentantul său, **Director General – Cerceț Ninel**, care predă în calitate de **locator** și **CIOROIANU MIHAI DANUT**, în calitate de **locatar**, care primește în folosință clădirea având încăperile cu suprafața principală, dependințe, curtea și grădina, în folosință exclusivă și comună, după cum urmează :

Nr. Crt.	Nr. Încăperi și destinația lor de folosire	Total	Suprafața închiriată (mp.) din care	
			În exclusivitate	În comun
	a) Încăperi cu suprafața locativă principală (necesară pe destinații de folosință a lor)	16.00 mp	16.00 mp	-
	b) Încăperi cu dependințe aferente suprafeței locative principale după destinația de folosință a lor	-		
	c) Curtea și grădina aferente suprafeței locative închiriate	-		

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește suprafața locativă arătată mai sus, sunt următoarele :

- a. - pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, etc.)
În stare buna

b.- uşile, ferestrele (geamurile , grile metalice, etc.)

In stare buna

c.- instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, globurile, tablourile electrice, candelabre, tuburi, etc.)

nu este cazul

d.- instalația de încălzire (radiatoarele, convectoarele, conducte aparente, etc.)

nu este cazul

e.- instalatie sanitara (baie, dusuri, scaune, si capace WC, chiuvete, lavoare, spalatoare, bucatarii, robinete, etc.)

nu este cazul

f.- altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, frigidere, sobe metalice de gătit, stingătoare de incendiu cu sau fără furtun, ascensoare, etc.)

nu este cazul

3. În termen de 30 de zile de la data semnării prezentului proces verbal de predare – primire a spațiului, **locatarul are obligația să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități**, în caz contrar R.A.A.D.P.F.L. Craiova putând solicita rezilierea contractului de închiriere.

4. Acest proces verbal s-a întocmit astăzi 24.08.2020 în dublu exemplar, din care unul a fost predat **locatarului**.

LOCATOR
R.A.A.D.P.F.L. Craiova
prin Ing. Zamfirescu Alin

LOCATAR
CIOROIANU MIHAI DANUT

NOTA : Când este cazul în procesul verbal se pot anexa și liste de obiecte, instalații etc.

Ana Barbos
29.05.23

dl Galesa
26.05.2023

dl. Iustin
29.05.23

Asamnea Primar,



NR: 183296
DATA: 25/05/2023
COD: B610E
PRIMARIA MUN. CRAIOVA

Subsemnatul Georgescu George , administrator al
S.C Hair Style Concept srl vă rog a-mi oprebi cererea

- 1) primind prelungirea contractului de inchiriere nr 1767
primind spatiul inchiriat de 28,600 m. situat in Craiova,
cartier Comitetu de 46 parter

Vă multumesc!

Data 25.05.2023

de semnatura



tel.

Asamnei Primar al Municipality Craiova
= 4306 / 26.05.23.

Act Adițional nr. 01/2023
la contractul de închiriere nr. 1767/13.06.2017

Între

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr.26, CUI 4417214, reprezentat prin Primar, *în calitate de locatar, pe de o parte și*

S.C. HAIR STYLE CONCEPT S.R.L., cu sediul social în Municipiul Craiova, blvd. Decebal, nr. 173, bl. 76, sc. 1, ap. 3, jud. Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J16/597/2016, CUI 35806718, legal reprezentată prin dl. Georgescu Gheorghe, identificat cu CI,seria _____ în calitate de *locatar, pe de altă parte*

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 649/2022 de încetare a dreptului de administrare a R.A.A.D.P.F.L Craiova a bunurilor proprietate publică sau privată, s-a încheiat prezentul act adițional astfel:

Art.1 Se modifică art. I - Părțile Contractante din contractul de închiriere nr. 1767/13.06.2017, încheiat între R.A.A.D.P.F.L Craiova și S.C. HAIR STYLE CONCEPT S.R.L., având ca obiect spațiul situat în Craiova, cartier Cornițoiu, bl. 46, parter, în suprafață de 28,50 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în sensul schimbării părții contractante din R.A.A.D.P.F.L Craiova în Municipiul Craiova, astfel:

„Între

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr.26, CUI 4417214, reprezentat prin Primar, *în calitate de locatar pe de o parte și*

S.C. HAIR STYLE CONCEPT S.R.L, cu sediul social în Municipiul Craiova, blvd. Decebal, nr. 173, bl. 76,sc.1, ap. 3, jud. Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J16/597/2016, CUI 35806718, legal reprezentată prin Georgescu Gheorghe, identificat cu CI, seria DZ, nr. 382346 în calitate de *locatar, pe de altă parte.*

Art. 2 Se modifică art 5, pct 5.1 astfel:

„Chiria aferentă spațiului închiriat este de 334,89 lei(fără TVA) și se plătește în 4(patru) rate trimestriale egale, cel mai târziu până în următoarele date:

- rata 1 până la data de 31 martie a fiecărui an;
- rata 2 până la data de 30 iunie a fiecărui an;
- rata 3 până la data de 30 septembrie a fiecărui an;
- rata 4 până la data de 31 decembrie a fiecărui an.

Art. 3 Se modifică art 5, pct 5.3 astfel:

„ Chiria se actualizează anual în funcție de rata inflației, operând din oficiu, fără ca aceasta să scadă sub cuantumul din luna anterioară, iar în cazul în care prin act normativ se modifică nivelul chiriilor se vor aplica tarifele prevăzute în acest act normativ,prin act adițional,,

Art. 4 Se modifică art 5, pct 5.4 astfel:

„Plata chiriei se face în numerar prin casieria Primăriei Municipiului Craiova sau prin virament bancar în contul locatorului nr. RO23TREZ29121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova,,



Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ
Craiova, str. Brestei nr 129 A, județul Dolj; Tel. :0251411214; 0251418973; Fax :0251414205
CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK

Nr. 1979/01.07.2020

ACT ADIȚIONAL

la contractul de închiriere nr. 1767/13.06.2017

PARTILE:

- A. R.A.A.D.P.F.L. Craiova**, cu sediul în Craiova, str. Brestei nr. 129A, înregistrată la O.R.C de pe lângă Tribunalul Dolj, sub nr. J16/752/1995, cod fiscal RO7403230, cont banca nr. RO58CECEDJ0152RON0525452 deschis la C.E.C Craiova, reprezentată prin **Director General – Cercel Ninel** și **Director Economic - Ec. Uritu Florin Irinel**, în calitate de **LOCATOR**,
- și
- B. SC HAIR STYLE CONCEPT SRL**, cu sediul în Craiova, Aleea 1 Simnic, nr. 37B, jud. Dolj Cod de înregistrare fiscală: 35806718, reprezentată legal prin administrator Brai Cristiana, în calitate de **LOCATAR**, au convenit încheierea prezentului act adițional, astfel:

Art. 1. Se prelungeste contractul de închiriere nr. 1767/13.06.2017, ce are ca obiect, spațiul cu alta destinație, situat în Craiova, cart. Cornitoiu, Bl. 46, parter, jud. Dolj, în suprafața de 28,50 mp, până la data de 12.06.2023, conform Hotărârii Consiliului de Administrație a R.A.A.D.P.F.L. Craiova nr. 92/17.06.2020.

Art. 2. Prin prezentul act adițional, nu se modifică celelalte clauze stipulate în contractul de închiriere nr. 1767/13.06.2017.

Art. 3. Prezentul act adițional, încheiat în forma scrisă, se întocmește în dublu exemplar, cu valoare de original și constituie parte integrantă a contractului de închiriere nr. 1767/13.06.2017.

LOCATOR

R.A.A.D.P.
DIRECTOR
CERCEL

LOCATAR

SC HAIR STYLE CONCEPT SRL

DIRECTOR

Ec. Uritu Florin Irinel



SEF BIROU CONTRACTE FOND LOCATIV
SI SPATII CU ALTA DESTINATIE
Ec. Boaba Anca Maria

SEF BIROU JURIDIC, EXECUTARI SILITE,
RECUPERARI
C.J. Lupulescu Radu Ana-Maria

ÎNTOCM

Coșul nr. _____ ora _____





Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ
Craiova, str. Brestei nr 129 A, județul Dolj; Tel. :0251411214; 0251418973; Fax :0251414205
CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK
e-mail: raadpfl.craiova@yahoo.com

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 1767/13.06.2017

la spațiile cu altă destinație decât cea de locuință

ART. 1 PĂRȚILE CONTRACTANTE

R.A.A.D.P.F.L. Craiova, cu sediul în **Craiova, str. Brestei nr. 129**, înregistrată prin Codul de Înregistrare Fiscală nr. **R7403230**, cont bancar nr. **RO58CECEDJ0152RON0525452** deschis la C.E.C Craiova, reprezentată prin **Filip Aurelia** în calitate de **Director General**, numită pe parcursul contractului **LOCATOR**

Și

SC HAIR STYLE CONCEPT SRL, cu sediul în **Craiova, str. Aleea 1 Simnic nr. 37 B, Jud Dolj**, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. **J16/597/15.03.2016**, CUI **35806718**, reprezentată legal prin administrator **Georgescu Cristiana**, cu date de identificare C.I. seria _____ CNP _____ numit pe parcursul contractului **LOCATAR**.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în baza licitației publice din data de **31.05.2017**, conform procesului-verbal nr. **9694/31.05.2017**.

ART. 2 TEMEIUL LEGAL

Prezentul contract a fost întocmit în conformitate cu prevederile Legii 215/2001 republicată, H.C.L. 214/2007, O.G. 69/1994, Legii 135/1994, regulament privind închirierea bunurilor aparținând domeniul privat al Municipiului Craiova aflate în administrarea R.A.A.D.P.F.L. Craiova nr. 88/2016, completate cu dispozițiile Codului Civil privind locațiunea.

ART. 3 OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea bunului proprietatea privată a Municipiului Craiova reprezentat de spațiul comercial situat în **Craiova, cartier Cornitoiu Bl. 46, parter**, în suprafața de **28,50 mp**, cu profil de **prestări servicii**.

3.2 Spațiul descris la art. 3.1. se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire care face parte integrantă din prezentul contract.

3.3 Predarea-primirea obiectului închirierii se realizează după semnarea contractului de închiriere.

ART. 4 TERMENUL CONTRACTULUI

4.1 Termenul de închiriere este de **3 ani** de la **13.06.2017** până la **12.06.2020** și începe să curgă de la data încheierii procesului verbal de predare-primire, dată de la care se va trece la înregistrarea la plată a chiriei.

4.2 La expirarea termenului contractual, contractul se prelungește numai cu aprobarea Consiliului de Administrație al R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA prin act adițional.

ART. 5 PREȚUL CONTRACTULUI

5.1 Chiria aferentă spațiului închiriat este de **256,50 lei** la care se adaugă TVA și se plătește lunar în termen de 30 zile de la data emiterii facturii lunii respective.

5.2 Chiria se datorează în temeiul prezentului contract, chiar și fără recepția de către locatar a facturilor emise lunar de către locator.

5.3 Chiria se actualizează lunar în funcție de rata inflației, operând din oficiu, fără ca aceasta să scadă sub cuantumul din luna anterioară, iar în cazul în care prin act normativ se modifică nivelul chiriilor se vor aplica tarifele prevăzute în acest act normativ, prin act adițional.

5.4 Plata chiriei se face în numerar sau prin virament în contul locatorului nr. RO58CECEDJ0152RON0525452, deschis la CEC BANK Craiova.

5.5 În termen de maxim 30 de zile de la data încheierii prezentului contract, locatorul achită locatorului suma de **5000,00 lei**, cu titlu de **garanție contractuală (locativa), conform H.C.A. 71/13.06.2016**. Aceasta reprezintă o garanție pentru locator că locatorul își va respecta obligația de plată a chiriei, în caz contrar fiind percepută cu titlu de chirie, iar valoarea garanției se restituie la încetarea contractului, dar numai după ce locatorul face dovada achitării obligațiilor asumate prin prezentul contract.

Valoarea garanției urmează să fie actualizată conform indicelui de inflație, diferența dintre garanția inițială și cea actualizată urmând să fie percepută la data prelungirii contractului.

5.6 Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1 % din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă.

5.7 În cazul existenței mai multor debite decurgând din acest contract, imputația plății urmează să se facă asupra debitului celui mai vechi, fără ca debitorul să poată imputa cu preferință asupra datoriei.

5.8 Neplata chiriei mai mult de 60 zile atrage încetarea de drept a contractului fără altă somație, ducând la rezilierea contractului.

ART. 6 DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR

6.1 LOCATORUL are următoarele drepturi și obligații:

6.1.1 Să predea locatorului spațiul.

6.1.2 Pentru nerespectarea obligației sau executarea necorespunzătoare a obligației prevăzute la art. 5 pct. 1 de către locatar, locatorul are obligația să convoace locatorul în scris în vederea reglementării situației.

6.1.3 Dacă în termen de 15 zile de la notificare, locatorul nu își respectă obligația de plată, locatorul are dreptul să instituie sigiliu prin aplicarea unui lacăt la spațiul deținut prin contract, până la achitarea integrală a debitului restant de către locatar și să înceapă demersurile în vederea evacuării acestuia din spațiu.

6.1.4 Să asigure locatorului liniștită și utilă folosință a imobilului pe perioada închirierii.

6.1.5 Locatorul garantează contra tuturor viciilor imobilului care împiedică sau micșorează folosința lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului, însă nu răspunde pentru viciile aparente la data încheierii contractului pe care locatorul nu le-a reclamat.

6.2 LOCATARUL are următoarele drepturi și obligații:

6.2.1 Să achite chiria în cuantum și la termenele prevăzute în prezentul contract, precum și penalitățile de întârziere pentru neexecutarea în termen a acestei obligații.

6.2.2 Să folosească spațiul închiriat conform destinației acestuia și să nu schimbe destinația spațiului închiriat, în caz contrar fiind obligat la plata de daune interese în cuantum de 50 lei/zi, locatorul având dreptul de a solicita rezilierea contractului.

6.2.3 Să nu subînchirieze, să nu se asocieze sau să încheie contracte de altă natură cu terte persoane având ca obiect spațiul închiriat.

6.2.4 A) Să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații la suprafețele locative destinate în exclusivitate sau în comun după cum urmează:

1. La partea de construcții:

a) zugrăveli și vopsiri interioare și exterioare, inclusiv reparații și completări de tencuiele, curățirea fațadelor;

b) repararea, înlocuirea și vopsirea tâmplăriei interioare și exterioare, inclusiv a feroneriei, tocurilor și căptușelilor; reparații și înlocuiri de pardoseli și placaje de orice natură ca: faianță, mozaic;

c) înlocuirea gemurilor sparte sau lipsă, inclusiv chituirea lor, chituirea și montarea de baghete de lemn sau metalice la geamuri;

2. *La instalațiile sanitare:*

a) repararea și înlocuirea robinetelor și bateriilor amestecătoare de apă la chiuvete, WC, etc., repararea și înlocuirea sifoanelor aparente de scurgere de la obiectele sanitare, înlocuirea garniturilor la capacele pieselor de curățire, desfundarea sifoanelor de scurgere și a rețelei de canalizare până la căminul de ieșire din clădire;

b) să asigure starea de curățenie permanentă a instalației sanitare (WC), dezinfectarea cu substanțe specifice și să asigure apă în permanență pentru uzul instalației sanitare;

c) consolidarea și înlocuirea etajerei și a oglinzii;

d) repararea sau înlocuirea parțială a conductelor de alimentare și a tuburilor de scurgere, înlocuirea obiectelor sanitare sparte sau deteriorate inclusiv vopsirea lor; repararea sau înlocuirea armăturilor de orice fel și a pieselor de legătură, revopsirea conductelor aparente;

e) înlocuirea rezervorului de apă de la closet, inclusiv a părților sale componente; repararea elementelor de automatizare; vidanjarea haznalelor de tip uscat.

f) răspunde în fața organelor de control de buna gospodărire și exploatare a spațiului (grupului social).

3. *La instalațiile electrice:*

a) repararea și revizuirea instalației electrice; repararea și înlocuirea dozelor, întrerupătoarelor, comutatoarelor, prizelor, siguranțelor fuzibile sau automate; înlocuirea becurilor și a globurilor, repararea tablourilor electrice;

B) Alte obligații în sarcina locatarului:

1) repararea sau înlocuirea instalațiilor specifice, iluminat;

2) solicita prelungirea contractului cu 3 luni înainte de expirarea acestuia;

3) predarea parțială sau totală a spațiului se va face la starea normală de funcționare;

4) să suporte toate cheltuielile necesare refacerii spațiului deteriorat ca urmare a exploatării necorespunzătoare sau distrugerii din culpă;

6.2.5 Să efectueze pe cheltuiala proprie lucrările de intretinere, de reparatii sau de inlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva.

6.2.6 Să repare sau să înlocuiască pe cheltuiala proprie elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau exteriorul cladirii. Daca persoanele care au produs degradarea nu au fost identificate, atunci cheltuielile de reparatii se suporta de catre cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente.

6.2.7 Să nu execute modificari sau transformari ale structurii de rezistenta a constructiei si dupa caz a instalatiilor .

6.2.8 Sa nu depaseasca in exploatare portanta maxima a planseelor, pardoselelor, si a rampelor de incarcare descarcare.

6.2.9 La încetarea contractului, locatarul are obligația să predea locatarului spatiul in strare de folosinta si de curatenie, cu obiectele mentionate in procesul verbal de predare-primire intocmit la preluarea in folosinta a spatiului.

6.2.10 Să nu cesioneze drepturile și obligațiile sale rezultate din prezentul contract.

6.2.11 Să înștiințeze locatorul despre necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina locatarului, sub sancțiunea plății de daune – interese

ART. 7. ALTE OBLIGATII:

7.1 Locatarul va suporta taxele si impozitele asupra bunului inchiriat in conditiile in care sunt stabilite de lege in sarcina sa.

7.2 Orice lucrare realizată la spațiul închiriat de către locatar se face numai cu acordul prealabil al R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA pe bază de deviz de lucrări acceptat.

7.3 Lucrarile de modernizare realizate pe cheltuiala locatarului revin de drept locatarului la data incetatiei prezentului contract, fara ca locatarul sa pretindă locatarului nici un fel de despăgubiri, chiar daca a avut acordul locatarului pentru efectuarea acestora.

7.4 Locatarul se obliga sa elibereze integral spatiul ce face obiectul prezentului contract, in maxim 10 zile de la expirarea termenului contractului sau de la data rezilierii acestuia, daca părțile nu au hotărât prelungirea contractului, iar chiria se datorează până la data predării efective.

7.5 Pentru evenimentele produse din culpa locatarului se vor executa pe cheltuiala acestuia lucrările de reparații, remedierii ale daunelor sau prejudiciilor constructiv funcționale (exemplu incendii, explozii, inundații, distrugerii de structură ale elementelor constructiv funcționale și nefuncționale) cu obținerea acordurilor și avizelor legale pentru executarea și nerecepționarea acestor tipuri de lucrări

7.6 În situația în care locatarul se dovedește a fi rău platnic, figurând în evidențele financiar contabile ale regiei cu restanțe la plata chiriei, locatarul își rezervă dreptul de a nu mai prelungi prezentul contract, iar locatarul nu va mai putea beneficia ulterior de un alt spațiu cu altă destinație din fondurile de stat.

7.7 Locatarul se obligă să suporte cheltuielile de întreținere comune, cheltuielile cu energie electrică, energia termică, apă canal, asigurarea spațiului, precum și a altor utilități, fără ca acestea să fie solicitate la plată locatarului, ori să diminueze cuantumul chiriei. În acest sens, locatarul are obligația să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități, în termen de 30 de zile.

7.8 Locatarul are obligația să respecte, normele speciale în vigoare privind protecția muncii și PSI, instalații electrice și de gaze privind protecția consumatorului, protecția mediului, norme sanitare veterinare, etc. În acest sens locatarul își asumă obligația de a lua toate măsurile legale în ceea ce privește respectarea normelor și obținerea avizelor privind prevenirea și stingerea incendiilor precum și a autorizațiilor și avizelor necesare desfășurării activității potrivit profilului pentru care a închiriat spațiul.

7.9 În cazul în care locatarul/ asociatul (persoană juridică) devine insolubil, administratorul/ reprezentantul legal respectiv asociatul garantează personal plata creanței locatarului.

7.10 Să înștiințeze locatarul, în situația în care locatarul persoană juridică își schimbă statutul, sediul social, asociații, este supus procedurii insolvenței sau orice alte schimbări menite a modifica relațiile contractuale.

ART. 8. INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul încetează prin:

8.1 Expirarea termenului contractual, dacă nu s-a convenit asupra prelungirii contractului.

8.2 Acordul părților.

8.3 Contractul încetează prin denunțare unilaterală:

a) Când locatarul renunță la folosință, în acest sens comunică în scris în termen de 60 de zile intenția sa;

b) În cazul în care proprietarul hotărăște schimbarea modalității de exploatare a imobilului, contractul încetează în urma unei notificări cu 30 zile înainte, iar spațiul este predat cu obligațiile executate integral atât în ceea ce privește chiria, întreținerea și furnizorii de utilități.

c) În cazul nerespectării obligațiilor prevăzute la art. 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 7.7 de către locatar, rezoluția va opera deplin drept, fără somație, ducând la rezilierea contractului fără a fi necesară o hotărâre judecătorească;

d) În cazul în care locatarul nu respectă obligațiile ce decurg din executarea prezentului contract, în acest sens locatarul poate solicita rezilierea contractului înainte de expirarea termenului contractual.

8.4 În cazul în care spațiul este revendicat și restituit proprietarului contractul încetează de drept.

8.5 În situația înstrăinării imobilului, contractul încetează, cu respectarea termenului de preaviz instituit pentru denunțarea unilaterală.

8.6 La încetarea contractului locatarul este obligat să predea spațiul necondiționat în termen de maxim 10 zile. Pentru nerespectarea termenului de predare a spațiului locatarul se obligă să plătească în plus față de chiria stabilită daune cominatorii în valoare de 20 lei pentru fiecare zi de întârziere.

ART. 9 FORTA MAJORA

9.1 Forța majoră, convenită ca fiind acel eveniment imprevizibil și de neînălțurat, petrecut după intrarea în vigoare a contractului, care împiedică partea sau părțile să-și îndeplinească obligațiile asumate prin contract, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

9.2 Partea care invocă forța majoră va înmâna celelalte părți certificarea emisă de autoritatea competentă în termen de maximum 48 de ore de la obținere.

9.3 Dacă durata confirmată a existenței cazului de forță majoră este mai mare de 10 zile, părțile se vor reuni în mod obligatoriu pentru a decide condițiile continuării contractului sau rezilierea acestuia.

9.4 Exonerarea de răspundere operează numai pe durata existenței cazului de forță majoră.

Art. 10 LITIGII

Orice litigii apărute în legătură cu interpretarea sau executarea contractului se vor soluționa pe cale amiabilă sau prin mediere; în situația în care acest demers eșuează, competența soluționării litigiului aparține instanțelor judecătorești.

ART. 11 DISPOZIȚII FINALE

Prezentul contract se încheie prin acordul părților, în dublu exemplar, câte unul pentru fiecare parte cu valoare de original.

LOCATOR,
R.A.A.D.P.F.L. Craiova

DIRECTOR GENERAL,
Filip Aurelia

DIRECTOR ECONOMIC,
Ec. Popescu Iuliana

LOCATAR,

BIROU CONTRACTE FOND LOCATIV SI SPATII
CU ALTA DESTINATIE,
Ing. Dobrescu Viorel Dragoș

BIROU JURIDIC, EXECUTARI SILITE,
RECUPERARI
Cj. Radu Așă-Maria

Ing. Petcu Remus Danut

al Gălca
23.05.2023



NR: 176946
DATA: 22/05/2023
COD: AFCE
PRIMARIA MUN. CRAIOVA

Doamna Primar,

A. Mitu
24.05.23.
B. M. 0001

Subiernatul Bălan Emil Bogdan, în calitate de
reprezentant legal al Se FINE FOOD STORE SRL, identificat
caută prin CVI 42831048, înregistrată la ORC cu nr J16/1273/202
solicit prelungirea contractului de închiriere nr. 1989/24.08
pentru spațiul din Str. Lipscani, nr. 29, Craiova, Bălg.
Bălan Bogdan -

Data

27.05.2023

Semnătura



24201/23.05.23

Act Adițional nr.01/2023
la contractul de închiriere nr. 1989/24.08.2020

Între

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr.26, CUI 4417214, reprezentat prin Primar, în calitate de locatar, pe de o parte și SC FINE FOOD STORE SRL, cu sediul social în Municipiul Craiova, str. Făgăraș, nr. 14, bl. D11, sc.2, ap. 11, jud. Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J16/1273/2020, CUI 42831048, legal reprezentată prin dl. Bălan Emil- Bogdan, identificat cu CI,seria , în calitate de locatar, pe de altă parte

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 649/2022 de încetare a dreptului de administrare a R.A.A.D.P.F.L Craiova a bunurilor proprietate publică sau privată, s-a încheiat prezentul act adițional astfel:

Art.1 Se modifică art. I - Părțile Contractante din contractul de închiriere nr. 1989/24.08.2020, încheiat între R.A.A.D.P.F.L Craiova și S.C. FINE FOOD STORE S.R.L., având ca obiect spațiul situat în Craiova, str. Lipsani, nr. 29, în suprafață de 32,86 mp la care se adaugă 29,77 mp reprezentând subsol pentru depozitare, aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în sensul schimbării părții contractante din R.A.A.D.P.F.L Craiova în Municipiul Craiova, astfel:

„Între

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr.26, CUI 4417214, reprezentat prin Primar, în calitate de locatar pe de o parte și SC FINE FOOD STORE SRL cu sediul social în Municipiul Craiova, str. Făgăraș, nr. 14, bl. D11, sc.2, ap. 11, jud. Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J16/1273/2020, CUI 42831048, legal reprezentată prin Bălan Emil-Bogdan, identificat cu CI, seria DZ, nr. 040076, în calitate de locatar, pe de altă parte.

Art. 2 Se modifică art 5, pct 5.1 astfel:
„Chiria aferentă spațiului închiriat este de 1276,59 lei(fără TVA) și se plătește în 4(patru) rate trimestriale egale, cel mai târziu până în următoarele date:
-rata 1 până la data de 31 martie a fiecărui an;
-rata 2 până la data de 30 iunie a fiecărui an;
-rata 3 până la data de 30 septembrie a fiecărui an;
-rata 4 până la data de 31 decembrie a fiecărui an.

Art. 3 Se modifică art 5, pct 5.3 astfel:
„ Chiria se actualizează anual în funcție de rata inflației, operând din oficiu, fără ca aceasta să scadă sub cuantumul din luna anterioară, iar în cazul în care prin act normativ se modifică nivelul chirilor se vor aplica tarifele prevăzute în acest act normativ,prin act adițional,,

Art. 4 Se modifică art 5, pct 5.4 astfel:
„Plata chiriei se face în numerar prin casieria Primăriei Municipiului Craiova sau prin virament bancar în

contul locatorului nr. RO23TREZ29121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova,,

Art. 5 Se modifică art 5, pct 5.5 astfel:

„ În termen de maxim 90 de zile de la data încheierii prezentului act adițional, locatorul achită locatorului suma prevăzută în contract, cu titlu de garanție contractuală (locativa) în contul locatorului nr. RO04TREZ2915006XXX000180, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova. Aceasta reprezintă o garanție pentru locator că locatorul își va respecta obligația de plată a chiriei, în caz contrar fiind percepută cu titlu de chirie, iar valoarea garanției se restituie la încetarea contractului, dar numai după ce locatorul face dovada achitării obligațiilor asumate prin prezentul contract.

Art. 6 Se modifică art 5, pct 5.8 astfel:

„ Neplata chiriei mai mult de 2(două) tranșe consecutive atrage încetarea de drept a contractului fara altă somație, ducând la rezilierea contractului.

Art.7 Celelalte articole ale contractului de inchiriere nr. 1989/24.08.2020, cu modificările și completările ulterioare, rămân neschimbate.

Art.8 Prezentul act adițional devine parte integrantă a contractului de închiriere nr.1989/24.08.2020 și se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR

MUNICIPIUL CRAIOVA

PRIMAR,
Lia-Olguța VASILES

Dir. Patrimoniu,
Director Executiv,
Ionuț-Cristian Gâlea

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

Vizat,
Control Financiar Preventiv
Direcția Economico-Financiară
exp. Popa Claudia Gabriela

Vizat ptr. legalitate,
Direcția Juridică, Asistență de Specialitate
și Contencios Administrativ
cons.jur. Nicoleta Bedelici

Întocmit,
Boabă Anca

LOCATAR

SC Fine Food store SRL
prin dl. Bălan Emil-Bogdan





Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ
Craiova, str. Brestei nr 129 A, județul Dolj; Tel. :0251411214; 0251418973; Fax :0251414205
CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK
e-mail: raadpfl.craiova@yahoo.com

CONTRACT DE INCHIRIERE Nr. 1989/24.08.2020

la spațiile cu altă destinație decât cea de locuință

ART. 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

R.A.A.D.P.F.L. Craiova, cu sediul în Craiova, str. Brestei, nr. 129, județul Dolj, înregistrată la O.R.C. de pe lângă Tribunalul Dolj, sub nr. J16/752/1995, cod fiscal RO 7403230, având cont nr. RO58CECEDJ0152RON0525452 deschis la C.E.C Craiova, reprezentată prin **Director General – Filip Aurelia**, în calitate de **LOCATOR**

Și

S.C. FINE FOOD STORE S.R.L., cu sediul în Craiova, str. Fagaras, nr. 14, Bl. D11, Sc.2, Ap.11, jud. Dolj, înregistrată la O.R.C. de pe lângă Tribunalul Dolj cu nr. J16/1273/27.07.2020. C.U.I. 42831048, reprezentată legal prin d-ului Balan Emil Bogdan, posesor al C.I.: seria NP numit pe parcursul contractului **LOCATAR**.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în baza licitației publice din data de **04.08.2020**, conform procesului-verbal nr. 25681/04.08.2020.

ART. 2. TEMEIUL LEGAL

Prezentul contract a fost întocmit în conformitate cu prevederile Legii 215/2001 republicată, H.C.L. 214/2007, O.G. 69/1994, Legii 135/1994, regulament privind închirierea bunurilor aparținând domeniul privat al Municipiului Craiova aflate în administrarea R.A.A.D.P.F.L. Craiova nr. 88/2016, completate cu dispozițiile Codului Civil privind locațiunea.

ART. 3. OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea bunului proprietatea privată a Municipiului Craiova reprezentat de spațiul comercial situat în **Craiova, Str. Lipsani, Nr.29**, în suprafața de **32.86 mp** la care se adaugă suprafața de 29.77 mp reprezentând subsol pentru depozitare, cu profil de **alimentație publică-cafe bar, snack bar, fast food, pizzerie**.

3.2 Spațiul descris la art. 3.1. se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire care face parte integrantă din prezentul contract.

3.3 Predarea-primirea obiectului închirierii se realizează după semnarea contractului de închiriere.

ART. 4. TERMENUL CONTRACTULUI

4.1 Termenul de închiriere este de **3 ani** de la **24.08.2020** până la **23.08.2023** și începe să curgă de la data încheierii procesului verbal de predare-primire, dată de la care se va trece la înregistrarea la plată a chiriei.

4.2 La expirarea termenului contractual, contractul se prelungește numai cu aprobarea Consiliului de Administrație al R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA prin act adițional.

ART. 5. PREȚUL CONTRACTULUI

5.1 Chiria aferentă spațiului închiriat este de **1115.56 lei la care se adauga TVA** și se plătește lunar in termen de 30 zile de la data emiterii facturii lunii respective.

5.2 Chiria se datorează în temeiul prezentului contract, chiar și fără recepția de către locatar a facturilor emise lunar de către locator.

5.3 Chiria se actualizează lunar în funcție de rata inflației, operând din oficiu, fără ca aceasta să scadă sub cuantumul din luna anterioară, iar în cazul în care prin act normativ se modifică nivelul chiriilor se vor aplica tarifele prevăzute în acest act normativ, prin act adițional.

5.4 Plata chiriei se face în numerar sau prin virament în contul locatorului nr. RO58CECEDJ0152RON0525452, deschis la CEC BANK Craiova.

5.5 În termen de maxim 30 de zile de la data încheierii prezentului contract, locatarul achită locatorului suma de **5.000,00 lei**, cu titlu de **garanție contractuala (locativa), conform H.C.A. 71/13.06.2016**. Aceasta reprezintă o garanție pentru locator că locatarul își va respecta obligația de plată a chiriei, în caz contrar fiind percepută cu titlu de chirie, iar valoarea garanției se restituie la încetarea contractului, dar numai după ce locatarul face dovada achitării obligațiilor asumate prin prezentul contract.

Valoarea garanției urmează să fie actualizată conform indicelui de inflație, diferența dintre garanția inițială și cea actualizată urmând să fie percepută la data prelungirii contractului.

5.6 Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1 % din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă.

5.7 În cazul existenței mai multor debite decurgând din acest contract, imputația plății urmează să se facă asupra debitului celui mai vechi, fără ca debitorul să poată imputa cu preferință asupra datoriei.

5.8 Neplata chiriei mai mult de 60 zile atrage încetarea de drept a contractului fara alta somatie, ducand la rezilierea contractului.

ART. 6. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR

6.1 LOCATORUL are următoarele drepturi și obligații:

6.1.1 Să predea locatorului spațiul.

6.1.2 Pentru nerespectarea obligației sau executarea necorespunzătoare a obligației prevăzute la art. 5 pct. 1 de către locatar, locatorul are obligația să convoace locatarul în scris în vederea reglementării situației.

6.1.3 Dacă în termen de 15 zile de la notificare, locatarul nu își respectă obligația de plată, locatorul are dreptul să instituie sigiliu prin aplicarea unui lacăt la spațiul deținut prin contract, până la achitarea integrală a debitului restant de către locatar și să înceapă demersurile în vederea evacuării acestuia din spațiu.

6.1.4 Să asigure locatorului liniștită și utilă folosință a imobilului pe perioada închirierii.

6.1.5 Locatorul garantează contra tuturor viciilor imobilului care împiedică sau micșorează folosința lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului, însă nu răspunde pentru viciile aparente la data încheierii contractului pe care locatarul nu le-a reclamat.

LOCATARUL are următoarele drepturi și obligații:

6.2.1 Să achite chiria în cuantum și la termenele prevăzute în prezentul contract, precum și penalitățile de întârziere pentru neexecutarea în termen a acestei obligații.

6.2.2 Să folosească spațiul închiriat conform destinației acestuia și să nu schimbe destinația spațiului închiriat, în caz contrar fiind obligat la plata de daune interese în cuantum de 50 lei/zi, locatorul având dreptul de a solicita rezilierea contractului.

6.2.3 Să nu subînchirieze, să nu se asocieze sau să încheie contracte de altă natură cu terte persoane având ca obiect spațiul închiriat.

6.2.4 A) Să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații la suprafețele locative destinate în exclusivitate sau în comun după cum urmează:

1. La partea de construcții:

a) zugrăveli și vopsiri interioare și exterioare, inclusiv reparații și completări de tencuieli, curățirea fațadelor;

b) repararea, înlocuirea și vopsirea tâmplăriei interioare și exterioare, inclusiv a feroneriei, tocurilor și căptușelilor; reparații și înlocuiri de pardoseli și placaje de orice natură ca: faianță, mozaic;

c) înlocuirea geamurilor sparte sau lipsă, inclusiv chituirea lor, chituirea și montarea de baghete de lemn sau metalice la geamuri;

2. La instalațiile sanitare:

a) repararea și înlocuirea robinetelor și bateriilor amestecătoare de apă la chiuvete, WC, etc., repararea și înlocuirea sifoanelor aparente de scurgere de la obiectele sanitare, înlocuirea garniturilor la capacele pieselor de curățire, desfundarea sifoanelor de scurgere și a rețelei de canalizare până la căminul de ieșire din clădire;

b) să asigure starea de curățenie permanentă a instalației sanitare (WC), dezinfectarea cu substanțe specifice și să asigure apă în permanență pentru uzul instalației sanitare;

c) consolidarea și înlocuirea etajerei și a oglinzii;

d) repararea sau înlocuirea parțială a conductelor de alimentare și a tuburilor de scurgere, înlocuirea obiectelor sanitare sparte sau deteriorate inclusiv vopsirea lor; repararea sau înlocuirea armăturilor de orice fel și a pieselor de legătură, revopsirea conductelor aparente;

e) înlocuirea rezervorului de apă de la closet, inclusiv a părților sale componente; repararea elementelor de automatizare; vidanjarea haznalelor de tip uscat.

f) răspunde în fața organelor de control de buna gospodărire și exploatare a spațiului (grupului social).

3. La instalațiile electrice:

a) repararea și revizuirea instalației electrice; repararea și înlocuirea dozelor, întrerupătoarelor, comutatoarelor, prizelor, siguranțelor fuzibile sau automate; înlocuirea becurilor și a globurilor, repararea tablourilor electrice;

B) Alte obligații în sarcina locatarului:

1) repararea sau înlocuirea instalațiilor specifice, iluminat;

2) solicita prelungirea contractului cu 3 luni înainte de expirarea acestuia;

3) predarea parțială sau totală a spațiului se va face la starea normală de funcționare;

4) să suporte toate cheltuielile necesare refacerii spațiului deteriorat ca urmare a exploatării necorespunzătoare sau distrugerii din culpă;

6.2.5 Să efectueze pe cheltuiala proprie lucrările de intretinere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă.

6.2.6 Să repare sau să înlocuiască pe cheltuiala proprie elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradarea nu au fost identificate, atunci cheltuielile de reparații se suportă de către cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente.

6.2.7 Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistență a construcției și după caz a instalațiilor.

6.2.8 Să nu depășească în exploatare portanța maximă a planșelor, pardoselilor, și a rampelor de încărcare-descărcare.

6.2.9 La încetarea contractului, locatarul are obligația să predea locatarului spațiul în stare de folosință și de curățenie, cu obiectele menționate în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea în folosință a spațiului.

6.2.10 Să nu ceseze drepturile și obligațiile sale rezultate din prezentul contract.

6.2.11 Să înștiințeze locatarul despre necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina locatarului, sub sancțiunea plății de daune – interese

ART. 7. ALTE OBLIGAȚII:

7.1 Locatarul va suporta taxele și impozitele asupra bunului închiriat în condițiile în care sunt stabilite de lege în sarcina sa.

7.2 Orice lucrare realizată la spațiul închiriat de către locatar se face numai cu acordul prealabil al R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA pe bază de deviz de lucrări acceptat.

7.3 Lucrarile de modernizare realizate pe cheltuiala locatarului revin de drept locatorului la data incetarii prezentului contract, fara ca locatarul sa pretinda locatorului nici un fel de despăgubiri, chiar daca a avut acordul locatorului pentru efectuarea acestora.

7.4 Locatarul se obliga sa elibereze integral spatiul ce face obiectul prezentului contract, in maxim 10 zile de la expirarea termenului contractului sau de la data rezilierii acestuia, daca părțile nu au hotărât prelungirea contractului, iar chiria se datorează până la data predării efective.

7.5 Pentru evenimentele produse din culpa locatarului se vor executa pe cheltuiala acestuia lucrările de reparații, remedierii ale daunelor sau prejudiciilor constructiv funcționale (exemplu incendii, explozii, inundații, distrugerii de structură ale elementelor constructiv funcționale și nefuncționale) cu obținerea acordurilor și avizelor legale pentru executarea și nerecepționarea acestor tipuri de lucrări

7.6 În situația în care locatarul se dovedește a fi rău platnic, figurând în evidențele financiar contabile ale regiei cu restanțe la plata chiriei, locatarul își rezervă dreptul de a nu mai prelungi prezentul contract, iar locatarul nu va mai putea beneficia ulterior de un alt spațiu cu altă destinație din fondurile de stat.

7.7 Locatarul se obligă să suporte cheltuielile de întreținere comune, cheltuielile cu energie electrică, energia termică, apă canal, asigurarea spațiului, precum și a altor utilități, fără ca acestea să fie solicitate la plată locatorului, ori să diminueze cuantumul chiriei. În acest sens, locatarul are obligația să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități, în termen de 30 de zile.

7.8 Locatarul are obligația să respecte, normele speciale în vigoare privind protecția muncii și PSI, instalații electrice și de gaze privind protecția consumatorului, protecția mediului, norme sanitare veterinare, etc. În acest sens locatarul își asuma obligația de a lua toate măsurile legale în ceea ce privește respectarea normelor și obținerea avizelor privind prevenirea și stingerea incendiilor precum și a autorizațiilor și avizelor necesare desfășurării activității potrivit profilului pentru care a închiriat spațiul.

7.9 În cazul în care locatarul/ asociatul (persoană juridică) devine insolubil, administratorul/ reprezentantul legal respectiv asociatul garantează personal plata creanței locatorului.

7.10 Să înștiințeze locatarul, în situația în care locatarul persoană juridică își schimbă statutul, sediul social, asociații, este supus procedurii insolvenței sau orice alte schimbări menite a modifica relațiile contractuale.

ART. 8. INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul încetează prin:

8.1 Expirarea termenului contractual, daca nu s-a convenit asupra prelungirii contractului.

8.2 Acordul părților.

8.3 Contractul încetează prin denunțare unilaterală:

a) Când locatarul renunță la folosință, în acest sens comunică în scris în termen de 60 de zile intenția sa;

b) În cazul în care proprietarul hotărăște schimbarea modalității de exploatare a imobilului, contractul încetează în urma unei notificări cu 30 zile înainte, iar spațiul este predat cu obligațiile executate integral atât în ceea ce privește chiria, întreținerea și furnizorii de utilități.

c) În cazul nerespectării obligațiilor prevăzute la art. 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 7.7 de către locatar, rezoluția va opera deplin drept, fără somație, ducând la rezilierea contractului fără a fi necesară o hotărâre judecătorească;

d) În cazul în care locatarul nu respectă obligațiile ce decurg din executarea prezentului contract, în acest sens locatarul poate solicita rezilierea contractului înainte de expirarea termenului contractual.

8.4 În cazul în care spațiul este revendicat și restituit proprietarului contractul încetează de drept.

8.5 În situația înstrăinării imobilului, contractul încetează, cu respectarea termenului de preaviz instituit pentru denunțarea unilaterală.

8.6 La încetarea contractului locatarul este obligat să predea spațiul necondiționat în termen de maxim 10 zile. Pentru nerespectarea termenului de predare a spațiului locatarul se obligă să plătească în plus față de chiria stabilită daune cominatorii în valoare de 20 lei pentru fiecare zi de întârziere.

ART. 9. FORTA MAJORA

9.1 Forța majoră, convenită ca fiind acel eveniment imprevizibil și de neînălăturat, petrecut după intrarea în vigoare a contractului, care împiedică partea sau părțile să-și îndeplinească obligațiile asumate prin contract, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

9.2 Partea care invocă forța majoră va înmâna celeilalte părți certificarea emisă de autoritatea competentă în termen de maximum 48 de ore de la obținere.

9.3 Dacă durata confirmată a existenței cazului de forța majoră este mai mare de 10 zile, părțile se vor reuni în mod obligatoriu pentru a decide condițiile continuării contractului sau rezilierea acestuia.

9.4 Exonerarea de răspundere operează numai pe durata existenței cazului de forța majora.

Art. 10. LITIGII

Orice litigii apărute în legatură cu interpretarea sau executarea contractului se vor soluționa pe cale amiabilă sau prin mediere; în situația în care acest demers eșuează, competența soluționării litigiului aparține instanțelor judecătorești.

ART. 11. DISPOZIȚII FINALE

Prezentul contract se încheie prin acordul părților, în dublu exemplar, câte unul pentru fiecare parte cu valoare de original.

LOCATOR
R.A.A.D.P.F.L.C.
DIRECTOR GEN
CERCEL NIN

DIRECTOR ECONOMIC,
Ec. Urîtu Florin Irinel

LOCATAR,
S.C.FINE FOOD STORE S.R.L.



BIROU CONTRACTE I JND LOCATIV
SI SPATII CU ALTA DESTINATIE,
Ec. Boaba Anca Maria

BIROU JURIDIC, EXECUTARI SILITE,
RECUPERARI
C.J. I Iunulescu - Radu Ana - Maria

ÎNTOCMIT,
In _____



PROCES VERBAL

DE PREDARE-PRIMIRE A SUPRAFEȚEI LOCATIVE CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT CEA DE LOCUINȚĂ

Situată în localitatea CRAIOVA, **Str.Lipscani, Nr.29**, județul DOLJ.

1. În baza contractului de închiriere nr. 1989 din 24.08.2020, se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între **R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA** prin reprezentantul său, **Director General – CERCEL NINEL**, care predă în calitate de **locator** și **S.C.FINE FOOD STORE S.R.L.**, prin reprezentant – Balan Emil Bogdan, în calitate de **locatar**, care primește în folosință clădirea având încăperile cu suprafața principală, dependințe, curtea și grădina, în folosință exclusivă și comună, după cum urmează :

Nr. Crt.	Nr. Încăperi și destinația lor de folosire	Total	Suprafața închiriată (mp.) din care	
			În exclusivitate	În comun
	a) Încăperi cu suprafața locativă principală (necesară pe destinații de folosință a lor)	32.86 mp	32.86 mp	-
	b) Încăperi cu dependințe aferente suprafeței locative principale după destinația de folosință a lor (subsol pt.depozitare)	29.77 mp	29.77 mp	
	c) Curtea și grădina aferente suprafeței locative închiriate			

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește suprafața locativă arătată mai sus, sunt următoarele :

a. - pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc.)

In stare buna

b.- ușile, ferestrele (vopsitoriile, broaștele, druckerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, grile metalice, etc.)

In stare buna

c.- instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplica, globurile, tablourile electrice, candelabre, tuburi, etc.)

In stare buna

d.- instalația de încălzire (radiatoarele, convectoarele, conducte aparente, sobe cu gaz sau combustibil solid, centrală termică proprie, etc.)

In stare buna

e.- instalatie sanitara (cazan, baie, cada, dusuri, scaune, si capace WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spalatoare, bucatarii, robinete, etc.)

In stare buna

f.- altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, frigidere, sobe metalice de gătit, stingătoare de incendiu cu sau fără furtun, ascensoare, etc.)

-

3. În termen de 30 de zile de la data semnării prezentului proces verbal de predare – primire a spațiului, **locatarul are obligația să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități**, în caz contrar R.A.A.D.P.F.L. Craiova putând solicita rezilierea contractului de închiriere.

4. Acest proces verbal s-a întocmit astăzi 24.08.2020 în dublu exemplar, din care unul a fost predat **locatarului**.

LOCATOR
R.A.A.D.P.F.L. Craiova
Inq. Zamfirescu Alin

LOCATAR
S.C.FINE FOOD STORE S.R.L.,
Balan Emil Bogdan



NOTA : Când este cazul în procesul verbal se pot anexa și liste de obiecte, instalații etc.

Al Golea
23.05.2023



NR: 176939
DATA: 22/05/2023
COD: AFDB2
PRIMARIA MUN. CRAIOVA

~~Al. Mitulescu
22.05.23
no 300651
22.05.23~~

Scama Primar,

Subișemnatul Bătau Emil Bogdan, în calitate de reprezentant legal al SE ABC LOGISTICS & SUPPLY^{SRL}, cu sediul în Craiova, Str. Făgăraș nr 14, bl D11, sc2, ap 11, balj, identificată prin CUI: 41246763, înreg la ORC cu nr. 716/1739/2019, salient prelungirea contractului de închiriere nr. 1980/15-07.2020, str. Branda lui Nemas, bl k28, Bătau Bogdan -

Data

22.05.2023

Semnătura



2.4200 23.05.23.

Act Adițional nr.01/2023
la contractul de închiriere nr. 1980/15.07.2020

Între

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr.26, CUI 4417214, reprezentat prin Primar, *în calitate de locatar, pe de o parte și*
SC ABC LOGISTICS & SUPPLY SRL, cu sediul social în Municipiul Craiova, str. Făgăraș, nr. 14, bl. D11, sc.2, ap. 11, jud. Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J16/1739/2019, CUI 41246763, legal reprezentată prin dl. Bălan Emil- Bogdan, identificat cu CI,seria _____ în calitate de *locatar, pe de altă parte*

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 649/2022 de încetare a dreptului de administrare a R.A.A.D.P.F.L Craiova a bunurilor proprietate publică sau privată, s-a încheiat prezentul act adițional astfel:

Art.1 Se modifică art. I - Părțile Contractante din contractul de închiriere nr. 1980/15.07.2020, încheiat între R.A.A.D.P.F.L Craiova și S.C.ABC LOGISTICS & SUPPLY S.R.L., având ca obiect spațiul situat în Craiova, Brazda lui Novac, bl. K28, parter, în suprafață de 91,61 mp , aparținând domeniului privat al municipiului Craiova, în sensul schimbării părții contractante din R.A.A.D.P.F.L Craiova în Municipiul Craiova, astfel:

„Între

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr.26, CUI 4417214, reprezentat prin Primar, *în calitate de locatar pe de o parte și*
SC ABC LOGISTICS & SUPPLY SRL cu sediul social în Municipiul Craiova, str. Făgăraș, nr. 14, bl. D11, sc.2, ap. 11, jud. Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J16/1739/2019, CUI 41246763, legal reprezentată prin Bălan Emil-Bogdan, identificat cu CI, seria DZ, nr. 040076, în calitate de *locatar, pe de altă parte.*

Art. 2 Se modifică art 5, pct 5.1 astfel:

„Chiria aferentă spațiului închiriat este de 1048,32 lei(fără TVA) și se plătește în 4(patru) rate trimestriale egale, cel mai târziu până în următoarele date:

- rata 1 până la data de 31 martie a fiecărui an;
- rata 2 până la data de 30 iunie a fiecărui an;
- rata 3 până la data de 30 septembrie a fiecărui an;
- rata 4 până la data de 31 decembrie a fiecărui an.

Art. 3 Se modifică art 5, pct 5.3 astfel:

„ Chiria se actualizează anual în funcție de rata inflației, operând din oficiu, fără ca aceasta să scadă sub cuantumul din luna anterioară, iar în cazul în care prin act normativ se modifică nivelul chiriilor se vor aplica tarifele prevăzute în acest act normativ, prin act adițional,,

Art. 4 Se modifică art 5, pct 5.4 astfel:

„Plata chiriei se face în numerar prin casieria Primăriei Municipiului Craiova sau prin virament bancar în contul locatorului nr. RO23TREZ29121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova,,

Art. 5 Se modifică art 5, pct 5.5 astfel:

„ În termen de maxim 90 de zile de la data încheierii prezentului act adițional, locatarul achită locatorului suma prevăzută în contract, cu titlu de garanție contractuală (locativa) în contul locatorului nr. RO04TREZ2915006XXX000180, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova. Aceasta reprezintă o garanție pentru locator că locatarul își va respecta obligația de plată a chiriei, în caz contrar fiind percepută cu titlu de chirie, iar valoarea garanției se restituie la încetarea contractului, dar numai după ce locatarul face dovada achitării obligațiilor asumate prin prezentul contract.

Art. 6 Se modifică art 5, pct 5.8 astfel:

„ Neplata chiriei mai mult de 2(două) tranșe consecutive atrage încetarea de drept a contractului fara altă somație, ducând la rezilierea contractului.

Art.7 Celelalte articole ale contractului de inchiriere nr. 1980/15.07.2020, cu modificările și completările ulterioare, rămân neschimbate.

Art.8 Prezentul act adițional devine parte integrantă a contractului de închiriere nr.1980/15.07.2020 și se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR

MUNICIPIUL CRAIOVA

PRIMAR,

Lia-Olguța VASILESCI

**Dir. Patrimoniu,
Director Executiv,**

Ionuț-Cristian Gâlea

Șef Serviciu,

Lucian Cosmin Mitucă

Vizat,

Control Financiar Preventiv

Direcția Economico-Financiară

exp. Popa Claudia Gabriela

Vizat ptr. legalitate,

Direcția Juridică, Asistență de Special

și Contencios Administrativ

cons.jur Nicolae Bedelici

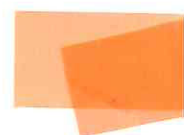
Întocmit,

Boabă Anca

LOCATAR

SC ABC Logistics &Supply SRL

prin dl. Bălan Emil-Bogdan



MUNICIPIUL CRAIOVA
VIZAT
22/04/2022

✓



Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ
Craiova, str. Brestei nr 129 A, județul Dolj; Tel. :0251411214; 0251418973; Fax :0251414205
CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK
e-mail: raadpfl.craiova@yahoo.com

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 1980/15.07.2020

la spațiile cu altă destinație decât cea de locuință

ART. 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

R.A.A.D.P.F.L. Craiova, cu sediul în Craiova, str. Brestei, nr. 129, județul Dolj, înregistrată la O.R.C. de pe langa Tribunalul Dolj, sub nr. J16/752/1995, cod fiscal RO 7403230, având cont nr. RO58CECEDJ0152RON0525452 deschis la C.E.C Craiova, reprezentată prin **Director General – Cărcel Ninel**, în calitate de **LOCATOR**

Și

S.C. ABC LOGISTICS & SUPPLY S.R.L. cu sediul în Craiova, str. Fagaras, nr. 14, bl. D11, sc.2, et. 2, ap. 11, jud. Dolj, înregistrată la O.R.C. de pe langa Tribunalul Dolj cu nr. J16/1739/10.06.2019, C.U.I. 41246763, reprezentată legal prin d-ul Balan Emil - Bogdan, posesor al C.I.: seria I CNP _____, numit pe parcursul contractului **LOCATAR**.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în baza licitației publice din data de **23.06.2020**, conform procesului-verbal nr. 20328/23.06.2020.

ART. 2. TEMEIUL LEGAL

Prezentul contract a fost întocmit în conformitate cu prevederile Legii 215/2001 republicată, H.C.L. 214/2007, O.G. 69/1994, Legii 135/1994, regulament privind închirierea bunurilor aparținând domeniul privat al Municipiului Craiova aflate în administrarea R.A.A.D.P.F.L. Craiova nr. 88/2016, completeate cu dispozițiile Codului Civil privind locațiunea.

ART. 3. OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea bunului proprietatea privată a Municipiului Craiova reprezentat de spațiul comercial situat în **Craiova, cartier Brazda lui Novac, Bl. K28, parter**, în suprafața de **91,61 mp**, cu profil de **activitate – spații de depozitare în cadrul blocurilor**.

3.2 Spațiul descris la art. 3.1. se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare-primire care face parte integrantă din prezentul contract.

3.3 Predarea-primirea obiectului închirierii se realizează după semnarea contractului de închiriere.

ART. 4. TERMENUL CONTRACTULUI

4.1 Termenul de închiriere este de **3 ani** de la **15.07.2020** până la **14.07.2023** și începe să curgă de la data încheierii procesului verbal de predare-primire, dată de la care se va trece la înregistrarea la plată a chiriei.

4.2 La expirarea termenului contractual, contractul se prelungește numai cu aprobarea Consiliului de Administrație al R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA prin act adițional.

ART. 5. PREȚUL CONTRACTULUI

5.1 Chiria aferentă spațiului închiriat este de **916,10 lei la care se adauga TVA** și se plătește lunar in termen de 30 zile de la data emiterii facturii lunii respective.

5.2 Chiria se datorează în temeiul prezentului contract, chiar și fără recepția de către locatar a facturilor emise lunar de către locator.

5.3 Chiria se actualizează lunar în funcție de rata inflației, operând din oficiu, fără ca aceasta să scadă sub cuantumul din luna anterioară, iar în cazul în care prin act normativ se modifică nivelul chiriilor se vor aplica tarifele prevăzute în acest act normativ, prin act adițional.

5.4 Plata chiriei se face în numerar sau prin virament în contul locatorului nr. RO58CECEDJ0152RON0525452, deschis la CEC BANK Craiova.

5.5 În termen de maxim 30 de zile de la data încheierii prezentului contract, locatorul achită locatorului suma de **2.748,30 lei la care se adauga TVA**, cu titlu de **garanție contractuala (locativa), conform H.C.A. nr.95/17.06.2020**. Aceasta reprezintă o garanție pentru locator că locatorul își va respecta obligația de plată a chiriei, în caz contrar fiind percepută cu titlu de chirie, iar valoarea garanției se restituie la încetarea contractului, dar numai după ce locatorul face dovada achitării obligațiilor asumate prin prezentul contract.

Valoarea garanției urmează să fie actualizată conform indicelui de inflație, diferența dintre garanția inițială și cea actualizată urmând să fie percepută la data prelungirii contractului.

5.6 Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1 % din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă.

5.7 În cazul existenței mai multor debite decurgând din acest contract, imputația plății urmează să se facă asupra debitului celui mai vechi, fără ca debitorul să poată imputa cu preferință asupra datoriei.

5.8 Neplata chiriei mai mult de 60 zile atrage încetarea de drept a contractului fara alta somatie, ducand la rezilierea contractului.

ART. 6. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR

6.1 LOCATORUL are următoarele drepturi și obligații:

6.1.1 Să predea locatorului spațiul.

6.1.2 Pentru nerespectarea obligației sau executarea necorespunzătoare a obligației prevăzute la art. 5 pct. 1 de către locatar, locatorul are obligația să convoace locatorul în scris în vederea reglementării situației.

6.1.3 Dacă în termen de 15 zile de la notificare, locatorul nu își respectă obligația de plată, locatorul are dreptul să instituie sigiliu prin aplicarea unui lacăt la spațiul deținut prin contract, până la achitarea integrală a debitului restant de către locatar și să înceapă demersurile în vederea evacuării acestuia din spațiu.

6.1.4 Să asigure locatorului liniștită și utilă folosință a imobilului pe perioada închirierii.

6.1.5 Locatorul garantează contra tuturor viciilor imobilului care împiedică sau micșorează folosința lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului, însă nu răspunde pentru viciile aparente la data încheierii contractului pe care locatorul nu le-a reclamat.

LOCATARUL are următoarele drepturi și obligații:

6.2.1 Să achite chiria in cuantumul si la termenele prevăzute in prezentul contract, precum si penalitățile de întârziere pentru neexecutarea în termen a acestei obligații.

6.2.2 Să folosească spațiul închiriat conform destinației acestuia si să nu schimbe destinația spațiului închiriat, în caz contrar fiind obligat la plata de daune interese în cuantum de 50 lei/zi, locatorul având dreptul de a solicita rezilierea contractului.

6.2.3 Să nu subînchirieze, să nu se asocieze sau sa incheie contracte de altă natură cu terte persoane având ca obiect spațiul închiriat.

6.2.4 A) Să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații la suprafețele locative destinate în exclusivitate sau în comun după cum urmează:

1. La partea de construcții:

a) zugrăveli și vopsiri interioare și exterioare, inclusiv reparații și completări de tencuieli, curățirea fațadelor;

b) repararea, înlocuirea și vopsirea tâmplăriei interioare și exterioare, inclusiv a feroneriei, tocurilor și căptușelilor; reparații și înlocuiri de pardoseli și placaje de orice natură ca: faianță, mozaic;

c) înlocuirea geamurilor sparte sau lipsă, inclusiv chituirea lor, chituirea și montarea de baghete de lemn sau metalice la geamuri;

2. *La instalațiile sanitare:*

a) repararea și înlocuirea robinetelor și bateriilor amestecătoare de apă la chiuvete, WC, etc., repararea și înlocuirea sifoanelor aparente de scurgere de la obiectele sanitare, înlocuirea garniturilor la capacele pieselor de curățire, desfundarea sifoanelor de scurgere și a rețelei de canalizare până la căminul de ieșire din clădire;

b) să asigure starea de curățenie permanentă a instalației sanitare (WC), dezinfectarea cu substanțe specifice și să asigure apă în permanență pentru uzul instalației sanitare;

c) consolidarea și înlocuirea etajerei și a oglinzii;

d) repararea sau înlocuirea parțială a conductelor de alimentare și a tuburilor de scurgere, înlocuirea obiectelor sanitare sparte sau deteriorate inclusiv vopsirea lor; repararea sau înlocuirea armăturilor de orice fel și a pieselor de legătură, revopsirea conductelor aparente;

e) înlocuirea rezervorului de apă de la closet, inclusiv a părților sale componente; repararea elementelor de automatizare; vidanajarea haznalelor de tip uscat.

f) răspunde în fața organelor de control de buna gospodărire și exploatare a spațiului (grupului social).

3. *La instalațiile electrice:*

a) repararea și revizuirea instalației electrice; repararea și înlocuirea dozelor, întrerupătoarelor, comutatoarelor, prizelor, siguranțelor fuzibile sau automate; înlocuirea becurilor și a globurilor, repararea tablourilor electrice;

B) Alte obligații în sarcina locatarului:

1) repararea sau înlocuirea instalațiilor specifice, iluminat;

2) solicita prelungirea contractului cu 3 luni înainte de expirarea acestuia;

3) predarea parțială sau totală a spațiului se va face la starea normală de funcționare;

4) să suporte toate cheltuielile necesare refacerii spațiului deteriorat ca urmare a exploatării necorespunzătoare sau distrugerii din culpă;

6.2.5 Să efectueze pe cheltuiala proprie lucrarile de intretinere, de reparatii sau de inlocuire a elementelor de constructii si instalatii din folosinta exclusiva.

6.2.6 Să repare sau să înlocuiască pe cheltuiala proprie elementele de constructii si instalatii deteriorate din folosinta comuna ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau exteriorul cladirii. Daca persoanele care au produs degradarea nu au fost identificate, atunci cheltuielile de reparatii se suporta de catre cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente.

6.2.7 Să nu execute modificari sau transformari ale structurii de rezistenta a constructiei si dupa caz a instalatiilor .

6.2.8 Sa nu depaseasca in exploatare portanta maxima a planseelor, pardoselelor, si a rampelor de incarcare descarcare.

6.2.9 La încetarea contractului, locatarul are obligația să predea locatarului spatiul in strare de folosinta si de curatenie, cu obiectele mentionate in procesul verbal de predare-primire intocmit la preluarea in folosinta a spatiului.

6.2.10 Să nu cesioneze drepturile și obligațiile sale rezultate din prezentul contract.

6.2.11 Să înștiințeze locatorul despre necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina locatarului, sub sancțiunea plății de daune – interese

ART. 7. ALTE OBLIGATII:

7.1 Locatarul va suporta taxele si impozitele asupra bunului inchiriat in conditiile in care sunt stabilite de lege in sarcina sa.

7.2 Orice lucrare realizată la spațiul închiriat de către locatar se face numai cu acordul prealabil al R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA pe bază de deviz de lucrări acceptat.

7.3 Lucrarile de modernizare realizate pe cheltuiala locatarului revin de drept locatarului la data incetatii prezentului contract, fara ca locatarul sa pretindă locatarului nici un fel de despăgubiri, chiar daca a avut acordul locatarului pentru efectuarea acestora.

7.4 Locatarul se obliga sa elibereze integral spatiul ce face obiectul prezentului contract, in maxim 10 zile de la expirarea termenului contractului sau de la data rezilierii acestuia, daca părțile nu au hotărât prelungirea contractului, iar chiria se datorează până la data predării efective.

7.5 Pentru evenimentele produse din culpa locatarului se vor executa pe cheltuiala acestuia lucrările de reparații, remedierii ale daunelor sau prejudiciilor constructiv funcționale (exemplu incendii, explozii, inundații, distrugerii de structură ale elementelor constructiv funcționale și nefuncționale) cu obținerea acordurilor și avizelor legale pentru executarea și nerecepționarea acestor tipuri de lucrări

7.6 În situația în care locatarul se dovedește a fi rău platnic, figurând în evidențele financiar contabile ale regiei cu restanțe la plata chiriei, locatarul își rezervă dreptul de a nu mai prelungi prezentul contract, iar locatarul nu va mai putea beneficia ulterior de un alt spațiu cu altă destinație din fondurile de stat.

7.7 Locatarul se obligă să suporte cheltuielile de întreținere comune, cheltuielile cu energie electrică, energia termică, apă canal, asigurarea spațiului, precum și a altor utilități, fără ca acestea să fie solicitate la plată locatarului, ori să diminueze cuantumul chiriei. În acest sens, locatarul are obligația să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilități, în termen de 30 de zile.

7.8 Locatarul are obligația să respecte, normele speciale în vigoare privind protecția muncii și PSI, instalații electrice și de gaze privind protecția consumatorului, protecția mediului, norme sanitare veterinare, etc. În acest sens locatarul își asuma obligația de a lua toate măsurile legale în ceea ce privește respectarea normelor și obținerea avizelor privind prevenirea și stingerea incendiilor precum și a autorizațiilor și avizelor necesare desfășurării activității potrivit profilului pentru care a închiriat spațiul.

7.9 În cazul în care locatarul/ asociatul (persoană juridică) devine insolubil, administratorul/ reprezentantul legal respectiv asociatul garantează personal plata creanței locatarului.

7.10 Să înștiințeze locatarul, în situația în care locatarul persoană juridică își schimbă statutul, sediul social, asociații, este supus procedurii insolvenței sau orice alte schimbări menite a modifica relațiile contractuale.

ART. 8. INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul încetează prin:

8.1 Expirarea termenului contractual, dacă nu s-a convenit asupra prelungirii contractului.

8.2 Acordul părților.

8.3 Contractul încetează prin denunțare unilaterală:

a) Când locatarul renunță la folosință, în acest sens comunică în scris în termen de 60 de zile intenția sa;

b) În cazul în care proprietarul hotărăște schimbarea modalității de exploatare a imobilului, contractul încetează în urma unei notificări cu 30 zile înainte, iar spațiul este predat cu obligațiile executate integral atât în ceea ce privește chiria, întreținerea și furnizorii de utilități.

c) În cazul nerespectării obligațiilor prevăzute la art. 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 7.7 de către locatar, rezoluția va opera deplin drept, fără somație, ducând la rezilierea contractului fără a fi necesară o hotărâre judecătorească;

d) În cazul în care locatarul nu respectă obligațiile ce decurg din executarea prezentului contract, în acest sens locatarul poate solicita rezilierea contractului înainte de expirarea termenului contractual.

8.4 În cazul în care spațiul este revendicat și restituit proprietarului contractul încetează de drept.

8.5 În situația înstrăinării imobilului, contractul încetează, cu respectarea termenului de preaviz instituit pentru denunțarea unilaterală.

8.6 La încetarea contractului locatarul este obligat să predea spațiul necondiționat în termen de maxim 10 zile. Pentru nerespectarea termenului de predare a spațiului locatarul se obligă să plătească în plus față de chiria stabilită daune cominatorii în valoare de 20 lei pentru fiecare zi de întârziere.

ART. 9. FORTA MAJORA

9.1 Forța majoră, convenită ca fiind acel eveniment imprevizibil și de neînălăturat, petrecut după intrarea în vigoare a contractului, care împiedică partea sau părțile să-și îndeplinească obligațiile asumate prin contract, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

9.2 Partea care invocă forța majoră va înmâna celeilalte părți certificarea emisă de autoritatea competentă în termen de maximum 48 de ore de la obținere.

9.3 Dacă durata confirmată a existenței cazului de forța majoră este mai mare de 10 zile, părțile se vor reuni în mod obligatoriu pentru a decide condițiile continuării contractului sau rezilierea acestuia.

9.4 Exonerarea de răspundere operează numai pe durata existenței cazului de forță majoră.

Art. 10. LITIGII

Orice litigii apărute în legătură cu interpretarea sau executarea contractului se vor soluționa pe cale amiabilă sau prin mediere; în situația în care acest demers eșuează, competența soluționării litigiului aparține instanțelor judecătorești.

ART. 11. DISPOZIȚII FINALE

Prezentul contract se încheie prin acordul părților, în dublu exemplar, câte unul pentru fiecare parte cu valoare de original.

LOC
R.A.A.D.P

DIRECTOR
CERCE

DIRECTOR
Ec. Urțu

BIROU CONTRA
SI SPATII CU /
Ec. Boab

BIROU JURIDIC,
REC
C.J. Lupulescu

ÎN
Ing. Zan

LOCATAR,
S.C. ABC LOGISTICS & SUPPLY S.R.L.
Reprezentant: Balan Emil - Bogdan



PROCES VERBAL

DE PREDARE-PRIMIRE A SUPRAFETEI LOCATIVE CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT CEA DE LOCUINȚĂ

Situată în localitatea CRAIOVA, cartier Brazda lui Novac, bl. K28, parter, jud. DOLJ.

1. În baza contractului de închiriere nr. 1980 din 15.07.2020, se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între **R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA** prin reprezentantul său, **Director General – Cercel Ninel**, care predă în calitate de *locatar* și **S.C. ABC LOGISTICS & SUPPLY S.R.L.**, prin reprezentant – Balan Emil - Bogdan, în calitate de *locatar*, care primește în folosință clădirea având încăperile cu suprafața principală, dependințe, curtea și grădina, în folosința exclusivă și comună, după cum urmează :

Nr. Crt.	Nr. Încăperi și destinația lor de folosire	Total	Suprafața închiriată (mp.) din care	
			În exclusivitate	În comun
	a) Încăperi cu suprafața locativă principală (necesară pe destinații de folosință a lor)	91,61 mp	91,61 mp	-
	b) Încăperi cu dependințe aferente suprafeței locative principale după destinația de folosință a lor	-		
	c) Curtea și grădina aferente suprafeței locative închiriate	-		

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește suprafața locativă arătată mai sus, sunt următoarele :

- a. - pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, etc.)
În stare buna

b.- uşile, ferestrele (vopsitoriile, broaştele, druckerele, broaştele, cremoanele, geamurile, galeriile, grile metalice, etc.)

In stare buna

c.- instalaţia electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, globurile, tablourile electrice, candelabre, tuburi, etc.)

In stare buna

d.- instalaţia de încălzire (radiatoarele, convectoarele, conducte aparente, etc.)

In stare buna

e.- instalatie sanitara (baie, dusuri, scaune, si capace WC, chiuvete, lavoare, spalatoare, bucatarii, robinete, etc.)

In stare buna

f.- altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, frigidere, sobe metalice de gătit, stingătoare de incendiu cu sau fără furtun, ascensoare, etc.)

3. În termen de 30 de zile de la data semnării prezentului proces verbal de predare – primire a spaţiului, **locatarul are obligaţia să încheie contracte cu fiecare furnizor de utilităţi**, în caz contrar R.A.A.D.P.F.L. Craiova putând solicita rezilierea contractului de închiriere.

4. Acest proces verbal s-a întocmit astăzi 15.07.2020 în dublu exemplar, din care unul a fost predat **locatarului**.

LOCATOR
R.A.A.D.P.F.L. Craiova
prin Ina Zamfirescu Alin

LOCATAR
S.C. ABC LOGISTICS & SUPPLY S.R.L.
Reprezentant: Balan Emil - Bogdan



NOTA : Când este cazul în procesul verbal se pot anexa și liste de obiecte, instalații etc.