

**HOTĂRÂREA NR. \_\_\_\_\_**

**privind modificarea anexei la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.207/2023 referitoare la aprobarea modelului cadru de contract de închiriere, având ca obiect închirierea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, proprietate publică sau privată a municipiului Craiova**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.11.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.392188/2023, raportul nr.392191/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.407604/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea anexei la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.207/2023 referitoare la aprobarea modelului cadru de contract de închiriere, având ca obiect închirierea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, proprietate publică sau privată a municipiului Craiova;

În conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.96/2006 privind Statutul deputaților și al senatorilor, Legii recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977 nr. 341/2004, art.1167, art.1171, art.1179, art.1809 și art.1810 din Codul Civil, art.287 lit.b, art.297 alin.1 lit.c, art.362 alin.1 și 3 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și 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 modificarea anexei la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.207/2023 referitoare la modelul cadru de contract de închiriere, având ca obiect închirierea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, proprietate publică sau privată a municipiului Craiova, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**INIȚIATOR,**  
**PRIMAR,**  
**Lia - Olgața VASILESCU**

**AVIZAT,**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**Nicoleta MIULESCU**

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**Serviciul Patrimoniu**  
**Nr. 392188/ 2023**

**Referat de aprobare**

a Proiectului de hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 207/2023, referitoare la aprobarea contractului cadru de închiriere spații cu altă destinație decât cea de locuință pentru bunurile ce aparțin domeniului privat/public al Municipiului Craiova

Prin Hotărârea Consiliului Local nr. 649/2022 s-a aprobat încetarea dreptului de administrare a R.A.A.D.P.F.L Craiova pentru un număr de 79 (șaptezeci și nouă) imobile (126 contracte închiriere spații cu altă destinație decât cea de locuință).

Acestea au fost închiriate de către R.A.A.D.P.F.L Craiova, ca spații comerciale, prin licitație publică sau în baza dispozițiilor de primar (pentru sediu persoane fizice sau juridice, asociații și fundații constituite în temeiul O.G. 26/2000, a Legii nr. 96/2006 și a Legii nr. 341/2004), întocmindu-li-se un contract de închiriere aprobat de Consiliul Local al Municipiului Craiova, conform HCL nr. 88/2016.

Ca urmare a celor mai sus menționate, prin H.C.L. nr. 207/2023 a fost aprobat un contract cadru de închiriere pentru spații cu altă destinație decât cea de locuință, valabil pentru toate tipurile de activități desfășurate.

Având în vedere necesitatea modificării acestui contract cadru, atât prin adăugare în cuprinsul unor articole cât și prin inversarea ordinii anumitor capitole din cuprinsul contractului, propunem promovarea proiectului de hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 207/2023.

Primar,  
Lia-Olguța Vasilescu

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

## **Raport**

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 207/2023, referitoare la aprobarea contractului cadru de închiriere spații cu altă destinație decât cea de locuință pentru bunurile ce aparțin domeniului privat/public al Municipiului Craiova

Spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, ce aparțin domeniului public sau privat al Municipiului Craiova, au fost date în administrarea R.A.A.D.P.F.L. Craiova, conform HCL 282/2008 și HCL 80/2006.

Acestea au fost închiriate de către R.A.A.D.P.F.L Craiova, prin licitație publică, ca spații comerciale, sau în baza dispozițiilor de primar pentru sediu persoane fizice sau juridice, asociații și fundații constituite în temeiul Ordonanței de Guvern nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, a Legii nr. 96/2006 privind Statutul deputaților și al senatorilor și a Legii recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru Revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru Revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 649/2022 s-a aprobat încetarea dreptului de administrare a R.A.A.D.P.F.L. Craiova pentru un număr de 79 imobile pentru care au fost încheiate 126 contracte închiriere spații cu altă destinație decât cea de locuință. Toate aceste spații cu altă destinație decât cea de locuință, pentru realizarea veniturilor la bugetul local, pot face obiectul închirierii de către Municipiul Craiova ca spații comerciale prin licitație publică sau în baza unei hotărâri a Consiliului Local și a dispozițiilor de primar pentru sediu persoane fizice sau juridice, asociații și fundații.

În acest sens, pentru administrarea unitară a spațiilor menționate anterior, pentru care a încetat dreptul de administrare a R.A.A.D.P.F.L. Craiova, prin Hotărârea Consiliului Local nr. 207/2023 a fost aprobat un contract cadru pentru închiriere.

Având în vedere necesitatea modificării acestui contract cadru, atât prin adăugare în cuprinsul unor articole, cât și prin inversarea ordinii anumitor capitole din cuprinsul contractului, propunem promovarea proiectului de hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 207/2023.

Față de cele menționate, în temeiul în temeiul Ordonanței de Guvern nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, a Legii nr. 96/2006 privind Statutul deputaților și al senatorilor, a Legii recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977 nr. 341/2004,

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, art.1810, art. 1167, art.1171 și art.1179 din Codul Civil, potrivit Referatului de aprobare nr. 392188/14.11.2023 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 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare, Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1. Modificarea Anexei la Hotărârea Consiliului Local nr. 207/27.04.2023, referitoare la modelul cadru de contract de închiriere, având ca obiect închirierea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, proprietate publică sau privată a municipiului Craiova, conform Anexei la prezentul raport.

Director Executiv,  
Cristian Ionuț Gâlea

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

*Data: 14.11.2023*

*Semnătura:*

Șef Serviciu,  
Lucian Cosmin Mitucă

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

*Data: 14.11.2023*

*Semnătura:*

Întocmit,  
Kollek Ionela Cristina

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

*Data: 14.11.2023*

*Semnătura:*

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**  
 **Direcția Patrimoniu**  
 **Serviciul Patrimoniu**

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință  
Nr. \_\_\_\_\_

**ART. 1. TEMEIUL LEGAL**

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 108, lit. c, art. 297, alin. (1), lit. c, art. 362, alin. (1) și alin. (3), cu Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu art.1167 și Titlul IX Capitolul V din Codul Civil și cu Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. \_\_\_\_\_, s-a încheiat **prezentul contract de închiriere**.

**ART. 2. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**MUNICIPIUL CRAIOVA**, cu sediul în Craiova, str. Târgului, nr.26, CUI 4417214, telefon 0251/415177, fax 0251/411561, reprezentat prin Primar, în calitate de **locatar**, pe de o parte și \_\_\_\_\_ cu sediul social în \_\_\_\_\_, înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului cu nr. \_\_\_\_\_, CUI \_\_\_\_\_, reprezentată de d-na/dl \_\_\_\_\_, identificat cu CI seria \_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, în calitate de **locatar**, pe de altă parte

**ART. 3. OBIECTUL CONTRACTULUI**

3.1 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea bunului proprietate publică/privată a Municipiului Craiova, reprezentat de spațiul situat în Craiova, str. \_\_\_\_\_, în suprafață de \_\_\_\_\_ **mp**, în vederea desfășurării activității de \_\_\_\_\_.

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, ce constituie anexă la prezentul contract.

3.3 Predarea - primirea obiectului închirierii se va efectua în baza procesului de predare – primire încheiat între părți.

**ART.4. TERMENUL CONTRACTULUI**

4.1 Perioada de închiriere este de \_\_\_\_\_ ani, de la momentul încheierii prezentului contract.

4.2 La expirarea perioadei de \_\_\_\_\_ ani, contractul de închiriere poate fi prelungit, cu acordul părților, prin act adițional, cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Craiova.

**ART. 5. PREȚUL CONTRACTULUI**

5.1 „Chiria aferentă spațiului închiriat este de \_\_\_\_\_ lei/lună (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.

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 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.

5.4 În situația în care prin act de autoritate, se modifică nivelul chiriilor, se va încheia act adițional la contractul de închiriere în care se vor menționa noile chirii.

5.5 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

5.6 În termen de maxim 30 zile de la data încheierii prezentului contract de închiriere, locatarul achită locatorului suma de \_\_\_\_\_ lei, contravaloarea a 2 (două) luni de chirie, cu titlu de garanție contractuală, în contul RO04TREZ2915006XXX00018, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova. Aceasta reprezintă o garanție că locatarul își va respecta obligația de plată a chiriei, în caz contrar fiind percepută cu titlu de chirie. Valoarea garanției se restituie la încetarea contractului, dar numai după ce locatarul face dovada achitării obligațiilor asumate prin prezentul contract.

5.7 Neplata la termen a chiriei atrage generarea penalităților de întârziere, în cuantum de 0,01% din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere, calculată din ziua imediat următoare a zilei în care suma era scadentă la plată, și până la data stingerii sumei datorate, conform prevederilor legale din Codul de procedură fiscală.

5.8 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.

5.9 Neplata chiriei mai mult de 2 (două) tranșe consecutive (2 rate trimestriale, conform 5.1), dă dreptul locatorului de a rezilia prezentul contract, fără notificarea prealabilă a locatorului, precum și obligația din partea locatorului de a elibera spațiul imediat.

## **ART. 6. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR**

### **6.1 LOCATORUL are următoarele drepturi și obligații:**

6.1.1 Să predea locatorului spațiul pe baza de proces – verbal de predare primire, încheiat între cele 2 părți.

6.1.2 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.

6.1.3 Să asigure locatorului liniștită și utila folosință a imobilului pe perioada închirierii.

6.1.4 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.

6.1.5 Pe durata contractului de închiriere, locatorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, verificand respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va face doar în prezența locatorului.

### **6.2 LOCATARUL are următoarele drepturi și obligații:**

6.2.1 Să achite chiria în cuantumul 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, 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 terțe persoane având ca obiect spațiul închiriat, decât cu acordul proprietarului.

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

6.2.5 A) Să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații la suprafețele locative destinate în exclusivitate sau în comun.

B) Alte obligații în sarcina locatorului:

- 1) repararea sau înlocuirea instalațiilor specifice, care asigură funcționarea spațiului ;
- 2) în situația în care locatarul dorește prelungirea duratei de închiriere, va depune solicitare în scris, cu 30 zile înainte de expirarea duratei ;
- 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 ;

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

6.2.7 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.

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

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

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

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

## **ART. 7. ALTE OBLIGAȚII:**

7.1 Locatarul declară că a luat la cunoștință de obligația privind declararea prezentului contract de închiriere la Direcția Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei Municipiului Craiova și că va suporta taxele care sunt în sarcina sa, potrivit prevederilor Codului Fiscal și Codului de Procedură Fiscală.

7.2 Orice lucrare realizată la spațiul închiriat de către locatar se face numai cu acordul prealabil al locatorului, cu respectarea legislației în vigoare, pe bază de deviz de lucrări.

7.3 Lucrările de modernizare realizate pe cheltuiala locatarului revin de drept locatorului la data încetării prezentului contract, fără ca locatarul să pretindă locatorului nici un fel de despăgubiri, chiar dacă a avut acordul locatorului pentru efectuarea acestora.

7.4 Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta poate alege să ceară locatorului aducerea bunului în stare inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă care ar fi cauzată bunului de către locatar.

7.5 Locatarul se obligă să elibereze integral spațiul ce face obiectul prezentului contract, în maxim 10 zile de la încetarea contractului, dacă părțile nu au hotărât prelungirea contractului, iar chiria se datorează până la data predării efective.

7.6 Pentru evenimentele produse din culpa locatarului se vor executa pe cheltuiala acestuia lucrările de reparații, remedieri 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.

7.7 În situația în care locatarul se dovedește a fi rău platnic, figurând în evidențele financiar contabile ale Primăriei Municipiului Craiova cu restanțe la plata chiriei, locatorul 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.

7.8 Locatarul se obligă să suporte cheltuielile de întreținere comune, cheltuielile cu energia electrică, energia termică, apă canal, precum și a altor utilități. În acest sens, locatarul are obligația să încheie contracte cu furnizorii serviciilor de utilități, în termen de 30 de zile de la încheierea procesului – verbal de predare primire.

7.9 Locatarul are obligația să respecte, normele speciale în vigoare privind protecția muncii, PSI, protecția mediului, protecția civilă, etc și răspunde direct în ceea ce privește obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor legate de funcționarea precum și respectarea oricăror alte obligații legale ce rezultă din activitatea pe care o desfășoară.

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

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

## **ART. 8. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

Prezentul contract de închiriere poate înceta în următoarele situații :

8.1 La expirarea termenului de închiriere pentru care a fost încheiat contractul, dacă părțile nu au decis de comun acord, prin act adițional, prelungirea lui.

8.2 Înainte de termenul stabilit, prin acordul ambelor părți, consemnat în scris, prin act adițional.

8.3 Contractul încetează prin denunțare unilaterală:

a) Când locatarul renunță la folosința bunului imobil ce face obiectul prezentului contract, în acest sens comunică în scris cu cel puțin 60 de zile înainte, intenția sa, notificând proprietarul;

b) În cazul în care proprietarul hotărăște schimbarea modalității de exploatare a imobilului, contractul încetează, cu notificarea prealabilă a locatarului cu cel puțin 30 zile înainte, iar spațiul este predat cu obligațiile executate integral, atât în ceea ce privește chiria cât și cheltuielile datorate către asociația de proprietari, după caz, și furnizorii de utilități.

c) Contractul se denunță în mod unilateral de către proprietar, în cazul în care există un plan de modernizare / reabilitare / revitalizare urbană, de interes public local, a zonei din care face parte spațiul ce face obiectul prezentului contract, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței de judecată, chiriașul având obligația de a elibera spațiul în termen de 10 zile de la notificare.

d) Contractul se denunță unilateral de către proprietar, în caz de neplată a utilităților (cheltuielile cu energie electrică, energia termică, apă canal, cheltuielile datorate asociației de proprietari, după caz) aferente spațiului, cu notificarea prealabilă a locatarului cu cel puțin 10 zile înainte.

8.4 Constituie o cauză pentru rezilierea contractului din inițiativa locatorului neplata de către locatar a două rate trimestriale. Rezilierea va opera de plin drept, fără somație, îndeplinirea altor formalități judiciare sau extrajudiciare și fără intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu), iar spațiul ce face obiectul contractului poate fi scos la licitație.

8.5 Contractul încetează prin reziliere, ca efect al neîndeplinirii de către locatar, a obligațiilor contractuale (înainte de expirarea termenului contractual), cu condiția notificării prealabile a acestuia.

8.6 În cazul în care spațiul este revendicat și restituit proprietarului contractul încetează de drept, cu condiția notificării prealabile a locatarului, iar spațiul este predat cu obligațiile executate integral, atât în ceea ce privește chiria cât și cheltuielile datorate către asociația de proprietari, după caz, și furnizorii de utilități.

8.7 În situația înstrăinării imobilului, contractul încetează, cu notificarea prealabilă a locatarului cu cel puțin 30 zile înainte, iar spațiul este predat cu obligațiile executate integral, atât în ceea ce privește chiria cât și cheltuielile datorate către asociația de proprietari, după caz, și furnizorii de utilități.

8.8 Contractul se reziliază de drept și în cazul în care locatarul este în lichidare voluntară, faliment, dizolvare, desființare, etc.

8.9 Neîndeplinirea cu rea - credință a unei/unor clauze considerate esențiale, rezultând din natura contractului, precum și pentru buna desfășurare a relațiilor contractuale, dă dreptul părții lezate de a rezilia unilateral contractul, fără îndeplinirea nici unei formalități judiciare/extrajudiciare, dacă în urma notificării acestui fapt, partea în culpă nu remediază acest lucru într-un termen de maxim 15 zile calendaristice de la data primirii notificării în acest sens.

8.10 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.

## **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 împiedica 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 majoră.

#### **Art. 10. LITIGII**

10.1 Litigiile, controversese și pretențiile care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu el, vor fi soluționate pe cale amiabilă.

10.2 Dacă părțile din prezentul contract nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanței competente.

#### **ART. 11. DISPOZIȚII FINALE**

Prezentul contract se încheie în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**LOCATOR**

**LOCATAR**

**MUNICIPIUL CRAIOVA  
PRIMAR,**

\_\_\_\_\_

**Dir. Patrimoniu,  
Director Executiv,**

\_\_\_\_\_

**Șef Serviciu,**

\_\_\_\_\_

**Vizat,  
Control Financiar Preventiv  
Direcția Economico-Financiară**

\_\_\_\_\_

**Vizat ptr. legalitate,  
Direcția Juridică, Asistență de Specialitate  
și Contencios Administrativ**

\_\_\_\_\_

**Întocmit,**

\_\_\_\_\_

## PROCES VERBAL

### DE PREDARE - PRIMIRE A SPAȚIULUI CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT CEA DE LOCUINȚĂ

Situat în localitatea CRAIOVA, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, jud. DOLJ.

1. În baza contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, se încheie prezentul proces-verbal de predare - primire între **MUNICIPIUL CRAIOVA** prin Primar, care predă în calitate de **locator** și \_\_\_\_\_, în calitate de **locatar**, care primește în folosință spațiul având încăperile cu suprafața principală, 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)	mp	mp	-
		mp	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.) -finisaje și zugrăveli superioare

**b.** - ușile, ferestrele (vopsitoriile, broaștele, druckerele, broaștele, cremoanele, geamurile, galeriile, grille metalice, etc.) - metalice, funcționale

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

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

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

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 MUNICIPIUL CRAIOVA putând solicita rezilierea contractului de închiriere.

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

*Am predat*

*Am primit*

*Municipiul Craiova prin Primar*

\_\_\_\_\_

*Comisia pentru predarea-primirea spațiului*

*Director Executiv* \_\_\_\_\_

*Inspector* \_\_\_\_\_

*Șef Serviciu* \_\_\_\_\_

*Inspector* \_\_\_\_\_

*Consilier* \_\_\_\_\_

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**  
**Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ**  
**Nr. 407604/23.11.2023**

**RAPORT DE AVIZARE**

Avand în vedere:

- Referat de aprobare nr.392188/2023 și Raportul nr.392191/2023 al Direcției Patrimoniu;
- În temeiul Ordonanței de Guvern nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, a Legii nr. 96/2006 privind Statutul deputaților și al senatorilor, a Legii recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989,
- 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, art.1810, art. 1167, art.1171 și art.1179 din Codul Civil, 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 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:

1. Modificarea Anexei la Hotărârea Consiliului Local nr. 207/27.04.2023, referitoare la modelul cadru de contract de închiriere, având ca obiect închirierea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, proprietate publică sau privată a municipiului Craiova, conform Anexei la prezentul raport.

**Director Executiv,**  
**Ovidiu Mischianu**

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea  
si legalitatea in solidar cu intocmitorul inscrisului  
**Semnatura:**

**Intocmit,**  
**Cons.jur.Nicoleta Bedelici**

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului  
administrativ  
**Semnatura:**

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA**  
**Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ**  
**Nr. 407604/23.11.2023**

**RAPORT DE AVIZARE**

Avand în vedere:

- Referat de aprobare nr.392188/2023 și Raportul nr.392191/2023 al Direcției Patrimoniu;
- În temeiul Ordonanței de Guvern nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații, a Legii nr. 96/2006 privind Statutul deputaților și al senatorilor, a Legii recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989,
- 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, art.1810, art. 1167, art.1171 și art.1179 din Codul Civil, 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 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**

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1. Aprobarea modelului cadru de contract de închiriere, având ca obiect închirierea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, proprietatea publică/privată a Municipiului Craiova, conform anexei la prezentul raport.

2. Înlocuirea Anexei la Hotărârea Consiliului Local nr.207/27.04.2023, privind aprobarea modelului cadru de contract de închiriere, având ca obiect închirierea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, proprietate publică sau privată a municipiului Craiova cu Anexa la prezentul raport.

**Din**  
**Ov**  
Îmi asum respons  
si legalitatea in solit  
**Semnatura:**

**N,**  
**tu**  
ralitatea  
inscrisului

**Intocmit.**  
**Cons.jur.N**  
Imi asum responsabilitatea p  
administr:  
**Semna**

**Bedelici**  
itateea actului

**MUNICIPIUL CRAIOVA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA**

**HOTĂRÂREA NR.207**

**privind aprobarea modelului cadru de contract de închiriere, având ca obiect închirierea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, proprietate publică sau privată a municipiului Craiova**

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 27.04.2023;

Având în vedere referatul de aprobare nr.121211/2023, raportul nr.130382/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.134444/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea modelului cadru de contract de închiriere, având ca obiect închirierea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, proprietate publică sau privată a municipiului Craiova și avizele nr.25/2023 al Comisiei I-Buget Finanțe, Studii, Prognoze și Administrarea domeniului, nr.22/2023 al Comisiei III-Servicii Publice, Liberă Inițiativă și Relații Internaționale și nr.25/2023 al Comisiei V-Juridică, Administrație Publică și Drepturi Cetățenești;

În conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr.26/2000 cu privire la asociații și fundații, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.96/2006 privind Statutul deputaților și al senatorilor, Legii recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 și pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului - Lupeni - august 1977 nr. 341/2004, art.1167, art.1171, art.1179, art.1809 și art.1810 din Codul Civil, art.287 lit.b, art.297 alin.1 lit.c, art.362 alin.1 și 3 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1 și 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 modelul cadru de contract de închiriere, având ca obiect închirierea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, proprietate publică sau privată a municipiului Craiova, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Direcția Patrimoniu vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Octavian Sorin MARINESCU**

**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**Nicoleta MIULESCU**



**CONTRACT DE INCHIRIERE**  
la spațiile cu altă destinație decât cea de locuință  
**Nr.**

**ART. 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

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

Și

---

**ART. 2. TEMEIUL LEGAL**

Prezentul contract a fost întocmit în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 108, lit c; art. 297, alineatul 1, lit c; art 362, alin. (1) și alin. (3) Legea 227/2015 privind Codul fiscal și prevederile Codului Civil.

**ART. 3. OBIECTUL CONTRACTULUI**

3.1 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea bunului proprietatea privată/publică a Municipiului Craiova reprezentat de spațiul situat în **Craiova** ..... în suprafață de ..... **mp**, pentru profilul de **activitate** .....

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...., de la..... până la ..... 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 Local al Municipiului Craiova, prin act adițional.

**ART. 5. PREȚUL CONTRACTULUI**

5.1 „Chiria aferentă spațiului închiriat este de..... lei/lună (fără TVA) conform HCL nr.... 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.

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

5.3 Chiria se actualizează anual în funcție de rata inflației, operând din oficiu, fără ca aceasta să scadă sub cuantumul din luna anterioară

5.4 În situația în care prin act de autoritate, se modifică nivelulul chiriilor, se va încheia act adițional la contractul de închiriere în care se vor menționa noile chirii.

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

5.6 În termen de maxim 90 de zile de la data încheierii prezentului contract de închiriere, locatarul achită locatarului suma de 2500 lei, cu titlu de garanție contractuală în contul nr. **RO04TREZ2915006XXX000180**, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova. Aceasta reprezintă o garanție că locatarul își va respecta obligația de plată a chiriei, în caz contrar fiind percepută cu titlu de chirie. Valoarea garanției se restituie la încetarea contractului, dar numai după ce locatarul face dovada achitării obligațiilor asumate prin prezentul contract.

5.7 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.

5.8 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.

5.9 Neplata chiriei mai mult de 2(două) tranșe consecutive, dă dreptul locatarului de a rezilia prezentul contract, fără a fi notificat în prealabil, precum și obligația din partea locatarului de a elibera spațiul imediat.

## **ART. 6. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR**

### **6.1 LOCATORUL are următoarele drepturi și obligații:**

6.1.1 Să predea locatarului spațiul.

6.1.2 Dacă în termen de 15 zile de la notificare, locatarul nu își respectă obligația de plată, locatarul 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.

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

6.1.4 Locatarul 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.

6.1.5 Pe durata contractului de închiriere, locatarul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va face doar în prezența locatarului.

### **LOCATARUL are următoarele drepturi și obligații:**

6.2.1 Să achite chiria în cuantumul 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, locatarul 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 terțe 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, respectiv bunuri accesorii-părțile din construcție care nu sunt proprietăți individuale și sunt destinate tuturor locatarilor, precum și alte bunuri care potrivit legii sunt în folosință comună, după cum urmează:

1. *La partea de construcții și acoperiș:*

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

b) repararea, înlocuirea și vopsirea cât și a acoperișului/terasei, tâmplăriei interioare și exterioare, inclusiv a feroneriei, tocurelor 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;

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) În situația în care locatarul dorește prelungirea duratei de închiriere, va depune solicitare în scris, cu 30 zile înainte de expirarea duratei;

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 întreținere, 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, pardoselelor, 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 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 OBLIGAȚII:**

7.1 Locatarul declară că a luat la cunoștință de obligația privind declararea prezentului contract de închiriere la direcția impozite și taxe locale din cadrul Primăriei Municipiului Craiova și că va suporta taxele și impozitele care sunt în sarcina sa, potrivit prevederilor noului Cod Fiscal și Codului de Procedură Fiscală

7.2 Orice lucrare de întreținere/modificare realizată la spațiul închiriat de către locatar, se face numai cu acordul prealabil al Primăriei Municipiului Craiova și pe bază de deviz de lucrări acceptat.

7.3 Lucrările de modernizare realizate pe cheltuiala locatarului revin de drept locatarului la data încetării prezentului contract, fără ca locatarul să pretindă locatarului nici un fel de despăgubiri, chiar dacă a avut acordul locatarului pentru efectuarea acestora.



7.4 Locatarul se obligă să elibereze integral spațiul ce face obiectul prezentului contract, în maxim 10 zile de la expirarea termenului contractului sau de la data rezilierii acestuia, dacă 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 Primăriei Municipiului Craiova 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, asociației, este supus procedurii insolvenței sau orice alte schimbări menite a modifica relațiile contractuale.

## **ART. 8. ÎNCETAREA 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) Contractul se denunță unilateral de către proprietar, în cazul în care există un plan de modernizare/reabilitare/revitalizare urbană, de interes public local, a zonei din care face parte spațiul ce face obiectul prezentului contract, fără punere în întârziere, fără notificare prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, chiriașul având obligația de a elibera spațiul în termen de 15 zile de la notificare.

d) contractul se denunță unilateral de către proprietar, în caz de neplată a utilităților (cheltuielile cu energie electrică, energia termică, apă canal, cheltuieli de întreținere către asociația de proprietari) aferente spațiului

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

f) 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 imprezvizibil și de neînlăturat, petrecut după intrarea în vigoare a contractului, care împiedica 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 majora.

#### **Art. 10. LITIGII**

10.1. Litigiile, controversele și pretențiile care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu el, vor fi soluționate pe cale amiabilă.

10.2. Dacă părțile din prezentul contract nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, atunci litigiile vor fi înaintate spre soluționare instanței competente.

#### **ART. 11. DISPOZIȚII FINALE**

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

**LOCATOR**

**LOCATAR**

**MUNICIPIUL CRAIOVA**

**PRIMAR,**

**Direcția Patrimoniu,  
Director Executiv,**

**Șef Serviciu Patrimoniu**

**Vizat,**

**Control Financiar Preventiv  
Direcția Economico-Financiară**

**Vizat petru legalitate,  
Direcția Juridică, Asistență de Specialitate  
și Contencios Administrativ**

**Întocmit,**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Octavian Sorin MARINESCU**



## PROCES VERBAL

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

Situată în localitatea CRAIOVA, ....., jud. DOLJ.

1. În baza contractului de închiriere nr. .... din ....., se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între **MUNICIPIUL CRAIOVA** prin reprezentantul său, ....., care predă în calitate de **locator** și ....., prin reprezentant....., în calitate de **locatar**, care primește în folosință clădirea având încăperile cu suprafața principală, dependențe, 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)	mp	mp	-
	b) Încăperi cu dependențe 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.)

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

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

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

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

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 MUNICIPIUL CRAIOVA putând solicita rezilierea contractului de închiriere.

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