

HOTĂRÂREA NR. _____
privind aprobarea contractului cadru de închiriere a imobilelor teren ce aparțin
domeniului public sau privat al Municipiului Craiova

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 29.10.2026;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 329095/2026, raportul nr.329098/2026 întocmit de Direcția Patrimoniu și raportul de avizare nr.332952/2026 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea contractului cadru de închiriere a imobilelor teren ce aparțin domeniului public sau privat al Municipiului Craiova;

În conformitate cu prevederile art. 1167, art.1171, art.1179 , art.1809 și art.1810 din Codul Civil, art.287 alin.1 lit.b, art. 297, alin.1 lit c și art. 362, alin.1 și alin.3 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.129, alin.2, lit.c, coroborat cu alin.6 lit.a și lit.b, 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 contractul cadru de închiriere a imobilelor teren, proprietatea publică sau privată a Municipiului Craiova, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul și Direcția Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Referat de aprobare

al Proiectului de Hotărâre privind aprobarea contractului cadru de închiriere a imobilelor teren ce aparțin domeniului privat/public al Municipiului Craiova

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 589/23.12.2024 s-a aprobat încetarea dreptului de folosință gratuită al Mitropoliei Olteniei-Arhipiscopia Craiovei asupra lotului 1, în suprafață de 9767 mp, dezmembrat din suprafața totală de 17700 mp din acte și 17701mp din măsurători, având nr. cadastral 19692, înscris în Cartea Funciară nr. 224821 și număr de inventar 41000548, imobil-teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat pe str. G. Enescu, nr. 79.

Pentru amplasamentul preluat de la Arhipiscopia Craiovei, amplasament cu vad comercial, cât și pentru alte imobile teren ce aparțin proprietății publice/private a Municipiului Craiova, care vor fi atribuite, conform procedurii, cu respectarea prevederilor legislative, la această dată, nu a fost identificat un contract cadru de închiriere pentru terenuri, aprobat de către Consiliul Local.

Astfel, este necesară și oportună aprobarea unui contract cadru de închiriere, având ca obiect închirierea imobilelor teren, proprietatea 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:

Raport
privind aprobarea contractului cadru de închiriere a imobilelor teren ce aparțin domeniului
privat/public al Municipiului Craiova

Prin referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova, nr. 329095 /2026, se propune adoptarea unei hotărâri de Consiliu Local privind aprobarea contractului cadru de închiriere, având ca obiect închirierea imobilelor teren, proprietatea publică/privată a Municipiului Craiova.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 589/23.12.2024 s-a aprobat încetarea dreptului de folosință gratuită al Mitropoliei Olteniei-Archiepiscopia Craiovei asupra lotului 1, în suprafață de 9767 mp, dezmembrat din suprafața totală de 17700 mp din acte și 17701mp din măsurători, având nr. cadastral 19692, înscris în Cartea Funciară nr. 224821 și număr de inventar 41000548, imobil-teren ce aparține domeniului privat al Municipiului Craiova, situat pe str. G. Enescu, nr. 79.

Pe parcursul perioadei în care terenul proprietatea Municipiului Craiova s-a aflat în folosință gratuită, Mitropolia Olteniei-Archiepiscopia Craiovei a încheiat contracte de închiriere cu mai mulți agenți economici ce au amplasat spații comerciale (construcții provizorii) pe terenul proprietatea Municipiului.

Astfel, pentru amplasamentul preluat de la Archiepiscopia Craiovei, amplasament cu vază comercial, cât și pentru alte imobile teren ce aparțin proprietății publice/private a Municipiului Craiova, care vor fi atribuite, conform procedurii, cu respectarea prevederilor legislative, și având în vedere faptul că, la această dată, nu a fost identificat un contract cadru de închiriere pentru terenuri, aprobat de către Consiliul Local, se impune necesitatea adoptării unui contract cadru de închiriere pentru terenuri, la modul general, independent de procedura de atribuire care va fi în conformitate cu legislația în vigoare.

Față de cele menționate, în conformitate cu prevederile art.108, lit. c, art. 287 lit.b, art.129 alin.1 și alin.2, lit.c, coroborat cu alin.6, lit.a, art. 297, lit c și art. 362, alin.1 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art.1809, art.1810, art. 1167, art.1171 și art.1179 din Codul Civil și potrivit Referatului de aprobare nr. 329095/2026, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1. Aprobarea contractului cadru de închiriere, având ca obiect închirierea imobilelor teren, proprietatea publică/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:

Semnătura:

Întocmit,

Kollek Ionela Cristina

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
și legalitatea întocmirii acestui act oficial*

Data:

Semnătura:

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Patrimoniu
Nr. /

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

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), 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, s-a încheiat **prezentul contract de închiriere**.

ART. 2. PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, CUI 4417214, telefon 0251/415177, fax 0251/411561, reprezentat prin Primar, în calitate de **locator**, pe de o parte

și

_____ cu sediul social în _____, înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului Dolj, sub numărul _____, CUI _____, legal reprezentată prin administrator _____, având CNP _____, în calitate de **locatar**, pe de altă parte

ART. 3. OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea imobilului teren, proprietatea publică/privată a Municipiului Craiova, situat în Craiova _____ jud. Dolj, în suprafață de _____ mp, proprietate publică/privată a Municipiului Craiova,

ART.4. TERMENUL CONTRACTULUI

4.1 Perioada de închiriere este de _____ ani, începând cu data de _____ .

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, în aceleași condiții.

ART. 5. PREȚUL CONTRACTULUI

5.1 Chiria aferentă terenului închiriat este de _____ lei/lună/mp și se plătește în data de _____ a fiecărei luni/trimestru.

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

5.3 Chiria se va modifica prin recalcularea acesteia, conform unui raport de evaluare ce va fi aprobat de Consiliul Local al Municipiului Craiova

5.4 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 recalcularea acesteia. Modificarea chiriei se va face unilateral și acționează retroactiv, de la data apariției noilor tarife.

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

5.7 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 _____, 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 și aducerea terenului ce face obiectul contractului, la starea inițială.

5.8 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.

5.9 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.

5.10 Neplata chiriei mai mult de 3 (trei) luni consecutive, dă dreptul locatorului de a rezilia prezentul contract, fără notificarea prealabilă a locatorului, precum și obligația din partea locatorului de a elibera imobilul teren imediat.

5.11 În caz de neplată, executarea silită se face pe baza prezentului contract, prezentul contract având valoare de înscris autentic, constituind titlu executoriu.

ART. 6. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR

6.1 LOCATORUL are următoarele drepturi și obligații:

6.1.1 Să predea locatorului imobilul teren, 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 înceapă demersurile în vederea evacuării acestuia și aducerea terenului la starea inițială, cheltuielile de demolare revenindu-i beneficiarului.

6.1.3 Să asigure locatarului liniștită și utila folosință a imobilului teren, 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, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

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 imobilul teren închiriat conform destinației acestuia și să nu schimbe destinația, 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 imobilul teren închiriat sau spațiul-construcție provizorie, amplasat pe terenul proprietatea Municipiului Craiova, decât cu acordul proprietarului.

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

6.2.5 Să nu depășească în exploatare, suprafața de teren ce face obiectul contractului de închiriere, nerespectarea acestei clauze ducând la rezilierea de drept a contractului de închiriere.

6.2.6 La încetarea contractului, locatarul (chiriașul) are obligația să elibereze terenul de orice bunuri, construcții provizorii sau amenajări.

6.2.7 Pentru fiecare zi de întârziere în eliberarea terenului, după data încetării contractului, chiriașul va plăti o penalitate majorată, respectiv, valoarea chiriei zilnice datorate la care se vor adăuga penalități în cuantum de 0,2%/zi.

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 de către locatar la spațiul amplasat pe terenul ce face obiectul contractului de închiriere, se face numai cu acordul prealabil al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare.

7.3 Locatarul se obligă să elibereze terenul ce face obiectul prezentului contract, în maxim 15 zile de la încetarea contractului, dacă părțile nu au hotărât prelungirea contractului, iar chiria se datorează până la data predării efective.

7.4 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, distrugeri de structură ale elementelor

constructiv funcționale și nefuncționale), cu obținerea acordurilor și avizelor legale pentru executarea și nerecepționarea acestor tipuri de lucrări.

7.5 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 fi, ulterior, beneficiarul unui contract de închiriere încheiat cu Municipiul Craiova.

7.6 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.

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

7.8 Să înștiințeze locatorul, 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. 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 teren, contractul încetează, cu notificarea prealabilă a locatarului cu cel puțin 30 zile înainte, iar terenul este predat cu obligațiile executate integral, atât în ceea ce privește chiria cât și cheltuielile datorate către furnizorii de utilități.

c) Contractul se denunță în mod unilateral de către locator, în cazul în care există un plan de modernizare / reabilitare / revitalizare urbană, de interes public local, a zonei din care face parte imobilul ce face obiectul prezentului contract, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței de judecată, chiriașul având obligația de a elibera imobilul în termen de 15 zile de la notificare.

8.4 Constituie o cauză pentru rezilierea contractului din inițiativa locatorului neplata de către locatar a 3 (trei) luni de chirie. Rezilierea va opera de plin drept, fără somație, îndeplinirea altor formalități judiciare sau extrajudiciare și fără intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu), iar imobilul ce face obiectul contractului poate fi scos la licitație în vederea închirierii.

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 imobilul este revendicat și restituit proprietarului, contractul încetează de drept, cu condiția notificării prealabile a locatarului, iar imobilul este predat cu obligațiile executate integral.

8.7 În situația înstrăinării imobilului, contractul încetează, cu notificarea prealabilă a locatarului cu cel puțin 30 zile înainte, iar imobilul este predat cu obligațiile executate integral.

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 imobilul necondiționat în termen de maxim 15 zile. Pentru nerespectarea termenului de predare a terenului, 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 neînălțurat, 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 majoră.

Art. 10. LITIGII

10.1 Litigiile, controversile 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,**

**Vizat,
Control Financiar Preventiv**

**Vizat ptr. legalitate,
Direcția Juridică, Asistență de Specialitate**

Întocmit,

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 332952/22.10.2026

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr.329095/2026
- Raportul nr. 329098/2026 al Direcției Patrimoniu
- În conformitate cu prevederile art.108, lit. c, art. 287 lit.b,art.129 alin.1 și alin.2, lit.c, coroborat cu alin.6, lit.a, art. 297, lit c și art. 362, alin.1 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art.1809, art.1810, art. 1167, art.1171 și art.1179 din Codul Civil
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea și 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 imobilelor teren, proprietatea publică/privată a Municipiului Craiova, conform anexei la prezentul raport.