

HOTĂRÂREA NR. _____
privind aprobarea încetării unor contracte de închiriere având ca obiect spațiile
cu altă destinație, aflate în domeniul privat al municipiului Craiova

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.392635/2023, raportul nr.392638/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.401357/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea încetării unor contracte de închiriere având ca obiect spațiile cu altă destinație, aflate în domeniul privat al municipiului Craiova;

În conformitate cu prevederile art.1321-1322 din Codul Civil;

Potrivit art.8.2 din contractul cadru de închiriere;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit. 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 încetarea, începând cu data de 15.12.2023, a contractelor de închiriere având ca obiect spațiile cu altă destinație, aflate în domeniul privat al Municipiului Craiova, identificate în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actele adiționale la contractele de închiriere nr.1/31.08.2023 și nr.12/08.09.2023.
- Art.3.** 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

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu
Nr. 392635/14.11.2023

Referat de aprobare

a Proiectului de hotărâre privind aprobarea încetării unor contracte de închiriere pentru spații cu altă destinație ce aparțin proprietății private a Municipiului Craiova

Prin Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 314/29.06.2023 și nr. 447/31.08.2023 s-a aprobat prelungirea duratei contractelor de închiriere încheiate între Municipiul Craiova și S.C. Hair Style Concepr S.R.L. și, respectiv, Municipiul Craiova și S.C. AC BAZZ SRL, pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, ce aparțin domeniului privat al Municipiului Craiova, pe o perioadă de 3 (trei) ani.

Prin cererile înregistrate la Primăria Municipiului Craiova sub nr. 371127/2023 și 375702/2023, S.C. Hair Style Concepr SRL și S.C. AC BAZZ SRL solicită încetarea contractelor de închiriere nr. 01/31.08.2023 și nr. 12/08.09.2023 datorită imposibilității de a constitui garanția cât și de a plăti chiria stipulată în contract.

Având în vedere cele mai sus menționate, în conformitate cu art. 1321-1322 Cod Civil, precum și cu art. 108 lit.b, art.129 alin.2 lit.c coroborat cu alin.6 lit.a, art.139 alin. 1 și alin 3 lit.g din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.8 alin. 8.3 din Contractele de închiriere nr. 01/31.08.2023 și nr. 12/08.09.2023 încheiate în baza H.C.L. nr. 447/ 2023 și nr. 207/2023, propunem promovarea proiectului de hotărâre privind încetarea Contractelor de închiriere nr. 01/2023 și nr. 12/2023.

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 aprobarea încetării unor contracte de închiriere pentru spații cu altă
destinație ce aparțin proprietății private a Municipiului Craiova

Prin referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova nr. 392635/13.11.2023 se propune adoptarea unei hotărâri de Consiliu Local privind aprobarea încetării unor contracte de închiriere pentru bunurile-imobile proprietate privată a Municipiului Craiova.

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, respectiv pentru un număr de 126 contracte închiriere spații cu altă destinație decât cea de locuință, întocmindu-se acte adiționale de schimbare a părții contractuale, respectiv a locatorului.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 207/2023 s-a aprobat 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.

Pentru 2 (două) bunuri imobile ce fac obiectul contractelor de închiriere, în baza Hotărârilor de Consiliu Local nr. 314/2023 și 447/2023, facem precizarea că au fost depuse, de către beneficiari (chiriași), solicitări ce au ca obiect încetarea contractelor de închiriere.

Astfel:

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 371127/27.10.2023 S.C. HAIR STYLE CONCEPT S.R.L a solicitat încetarea contractului de închiriere nr. 01/31.08.2023, ce are ca obiect spațiul situat în Craiova, cartier Cornițoiu, bl. 46, parter, în suprafață de 28,50 mp.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 375702/01.11.2023, S.C. AC BAZZ S.R.L. a solicitat încetarea contractului de închiriere nr. 12/08.09.2023, ce are ca obiect spațiul situat în Craiova, str. Madona Dudu, nr. 21, în suprafață de 40,80 mp.

Motivele ce stau la baza solicitărilor de încetare a contractelor de închiriere sunt: imposibilitatea de a-și constitui garanția și de a plăti contravaloarea chiriei aferentă spațiilor ce fac obiectul contractelor mai sus menționate, cât și lipsa utilităților în spațiul situat pe str. Madona Dudu, nr. 21.

Potrivit art. 8.2 contractul de închiriere poate înceta „înainte de termenul stabilit, prin acordul ambelor părți, consemnat în scris, prin act adițional.”

Față de cele prezentate, în conformitate cu art. 1321-1322 Cod Civil, precum și cu art. 108 lit.b, art.129 alin. 2 lit.c coroborat cu alin.6 lit.a, art.139 alin. 1 și alin 3 lit.g din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările

și completările ulterioare, art.8.2 din contractele de închiriere mai sus menționate, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova, următoarele:

1. Încetarea contractelor de închiriere, începând cu data de 15.12.2023, având ca obiect spațiile cu altă destinație, aflate în domeniul privat al Municipiului Craiova, identificate în anexa la prezentul raport.

2. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actele adiționale la Contractele de închiriere nr. 01/31.08.2023 și nr. 12/08.09.2023.

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:

CONTRACTE
PROPUSE PENTRU ÎNCHEIERE

Nr crt	Denumire agent economic	Nr contract /Data	Valabil până la	Suprafața	Adresă spațiu	Nr. inventar
1	Sc Hair Style Concept SRL	01/31.08.2023	30.08.2026	28,50 mp	Cornițoiu, bl. 46, parter	11000264
2	SC AC Bazz SRL	12/08.09.2023	07.09.2026	40,80 mp	Str. Madona Dudu, nr. 21	11000298

Director Executiv,

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 394326/15.11.2023

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:

- Referat de aprobare nr.389123/2023 și Raportul nr.389128/2023 al Direcției Patrimoniu;
- 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. 389123/13.11.2023 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 și alin. 2 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. Încheierea contractelor de închiriere având ca obiect spațiile cu altă destinație aflate în domeniul privat al Municipiului Craiova, identificate în anexa la prezentul raport, pe o perioadă de 3 (trei) ani.
2. Prețul de închiriere al spațiilor este stabilit conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 319/29.06.2023.
3. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze contractele de închiriere spații cu altă destinație decât cea de locuință prevăzute la punctul 1.
4. Încetarea efectelor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 550/26.10.2023 privind aprobarea încheierii contractelor de închiriere, având ca obiect spațiile cu altă destinație, aflate în domeniul privat al Municipiului Craiova.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
si legalitatea in solidar cu intocmitorul in scrisului
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. 401357/20.11.2023

RAPORT DE AVIZARE

Avand în vedere:

- Referat de aprobare nr.392635/2023 și Raportul nr.392638/2023 al Direcției Patrimoniu;
- Potrivit art. 8.2 contractul de închiriere ,în conformitate cu art. 1321-1322 Cod Civil, precum și cu art. 108 lit.b, art.129 alin. 2 lit.c coroborat cu alin.6 lit.a, art.139 alin. 1 și alin 3 lit.g din Ordonanța de Urgență a Guvernului 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. Încetarea contractelor de închiriere, începând cu data de 15.12.2023, având ca obiect spațiile cu altă destinație, aflate în domeniul privat al Municipiului Craiova, identificate în anexa la prezentul raport.

2. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze actele adiționale la Contractele de închiriere nr. 01/31.08.2023 și nr. 12/08.09.2023.

Director
Ovidiu
Îmi asum responsabilitatea
si legalitatea in solidar
Semnatur

cutiv,
hianu
ind realitatea
torul inscrisului

Intocmit.
Cons.
Imi asum responsabil
ad

Bedelici
alitatea actului



NR: 371127
 DATA: 27/10/2023
 COD: 16008A
 PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

Handwritten notes:
 27.10.23
 [Signature]

Handwritten notes:
 do klllek
 311023

Doamna Primar,

Bărbatul Georgescu Gheorghe, identificat cu cîrta
 [redacted], Administrator al S.C. Hair Style Concept
 SRL, dorește încheierea contractului de închiriere a spațiului
 cu altă destinație, începând cu data de 1 a lunii, respectiv,
 a contractului nr. 01/31-08-2023, privind spațiul în
 suprafață de 28,50m² situat în Cămin. Comunei bl 46
 parter.
 Vă mulțumesc.

Data:
 25.10.2023

Semnatura



= 7505 / 20.10.23.

Primăria Municipiului Craiova, Direcția Patrimoniului



NR: 375702
DATA: 01/11
COD: 172806
PRIMARIA ML

Dno. Comisar
22.11.2023

DOAMNA PRIMAR,

SUBSEMNAȚA Cave CRISTIANA - Maria reprezentant. a e. sc. AC' BAZE SA

Ță solicit rezilierea contractului de chirie. NR 12 / 08.09.2023.
Începând cu data 15.11.2023, motivul rezilierii contractului
fiind imposibilitatea SC AC. BAZE de a desfășura activitatea
comercială din lipsa utilităților apă, ~~SA~~ GAZE, dar și
datorită imposibilității de a achita plata garanției de 8905,80
ron. și plata chiriei care sa mōrit și nu poate fi achitată
de către SC. AC BAZE.

Redirectionare
Patrimonială
02.11.2023

St. Mihail
06.11.23
Ana Kellek
06.11.23

DATA

01.11.2023

CAVE CRISTIANA - MARIA



Doamnei Primar a-l Municipiului Craiova

- 7570 / 03.11.23.

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință
Nr. 01/...31.08.2023

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, completate cu art.1167 și Titlul IX Capitolul V din Codul Civil și a Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 649/22.12.2022, nr. 314/29.06.2023, nr. 319/29.06.2023 și nr. 207/27.04.2023, 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 **locator**, pe de o parte și

SC HAIR STYLE CONCEPT SRL cu sediul social în Municipiul Craiova, blvd. Decebal. nr. 173, bl. 76, sc.1, ap. 3, jud. Dolj, reprezentată prin dl. Georgescu Gheorghe, identificat cu CI, calitate de **locatar**, pe de altă parte

ART. 3. OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea bunului proprietate privată a Municipiului Craiova, reprezentat de spațiul situat în Craiova, cartier Cornițoiu, bl. 46, parter, în suprafață de 28,50 mp, cu profil de activitate – 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, 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 3(trei) ani, de la momentul încheierii prezentului contract.

4.2 La expirarea perioadei de 3 (trei) 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 823,93 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 Pe perioada cuprinsă între data 13.06.2023 și data încheierii prezentului contract de închiriere, locatarul datorează chirie.

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

5.4 Chiria se actualizează anual 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.

5.5 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.

5.6 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 90 zile de la data încheierii prezentului contract de închiriere, locatarul achită locatorului suma de 5000 lei, 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.

5.8 Neplata la termen a chiriei atrage generarea penalităților de întârziere din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere, calculată din ziua imediat următoare zilei în care suma era scadentă la plată, și până la data stingerii sumei datorată, 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 2 (două) tranșe consecutive (2 rate trimestriale, conform 5.1), dă dreptul locatorului de a rezilia prezentul contract, fără notificarea prealabilă a locatarului, 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 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 locatarului 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, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va face doar în prezența locatarului.

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.

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 și acoperiș:

a) zugrăveli și vopsiri interioare și exterioare, inclusiv reparații și completări de tencuieți, curățarea fațadelor ;

b) repararea, înlocuirea și vopsirea a acoperișului / terasei, 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 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 curățare, 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, 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 ;

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 de datorate către asociația 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 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 forța majoră.

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 în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIM
Lia-Olguța V

Dir. Pat
Director
Ionuț-Cris

Șef Se
Lucian C

Viz
Control Final
Direcția Econo
cons. Popa Cla

1029

Vizat ptr.
Direcția Juridic
și Contencio
cons.jur. Ni

Întocm
cons. Boab

LOCATAR

SC HAIR STYLE CONCEPT SRL
prin dl. Ge ghe



MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință
Nr. 12/08.09.2022

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, completate cu art.1167 și Titlul IX Capitolul V din Codul Civil și a Hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 649/22.12.2022, nr. 447/31.08.2023, nr. 319/29.06.2023 și nr. 207/27.04.2023, 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 **locator**, pe de o parte
și

SC AC BAZZ SRL cu sediul social în Municipiul Craiova, str. Elena Faraco nr 36 bl. 174B. sc.1, ap. 1, jud. Dolj, reprezentată prin dna Cauc Cristiana Maria, identificat cu CI, s
în calitate de **locatar**, pe de altă parte

ART. 3. OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea bunului proprietate privată a Municipiului Craiova, reprezentat de spațiul situat în Craiova, str. Madona Dudu, nr. 21 în suprafață de **40,80 mp**, cu profil de activitate – magazin.

3.2 Spațiul descris la art. 3.1. se preda 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 3 (trei) ani, de la momentul încheierii prezentului contract.

4.2 La expirarea perioadei de 3 (trei) ani, contractul de închiriere poate fi prelungit, cu acordul or, prin act adițional cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Craiova.

ART. 5. PREȚUL CONTRACTULUI

5.1 „Chiria aferentă spațiului închiriat este de 1484,30 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 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 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 90 zile de la data încheierii prezentului contract de închiriere, locatarul achită locatorului suma de 8905,80 lei (echivalentul a 2 tranșe consecutive), 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 din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere, calculată din ziua imediat următoare zilei în care suma era scadentă la plată, și până la data stingerii sumei datorată, 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.

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 și acoperiș:

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

b) repararea, înlocuirea și vopsirea a acoperișului / terasei, 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 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 curățare, 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, 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 ;

6.2.5 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 repara 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 interiorul sau exteriorul clădirii. Dacă persoanele care au produs degradarea nu au fost identificate, 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 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.

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

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, 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.

7.8 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, social, asociații, este supus procedurii insolvenței sau orice alte schimbări menite a modifica condițiile 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 de datorate către asociația 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 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 forța majoră.

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 în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR

MUNICIPIUL
Lia-Olgia

Dir.
Direcția
Ionuț

Șeful
Lucian

Controlul
Direcția Economică
cons. Popa

Vizatul
Direcția Juridică
și Contabilitate
cons. j. j.

În
cons. I

LOCATAR

SC Ac Bazz SRL
prin dna. Cauc Cristiana Maria

