

HOTĂRÂREA NR. _____
privind aprobarea încheierii contractelor 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 25.01.2024;

Având în vedere referatul de aprobare nr.17257/2024, raportul nr.17262/2024 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.20604/2024 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea încheierii contractelor de închiriere având ca obiect spațiile cu altă destinație, aflate în domeniul privat al municipiului Craiova;

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

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit. 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 încheierea, pentru o perioadă de 3 (trei) ani, a contractelor de închiriere având ca obiect spațiile cu altă destinație, aflate în domeniul privat al municipiului Craiova, prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Prețul de închiriere al spațiilor prevăzute la art.1, este stabilit conform Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.40/1999.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze contractele de închiriere prevăzute la art.1.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu și Partidul Social Democrat – Organizația Județeană Dolj vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Referat de aprobare

a Proiectului de hotărâre privind aprobarea contractelor de închiriere pentru bunurile-
imobile proprietate privată a Municipiului Craiova

Având în vedere expirarea contractelor de închiriere pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință, a fost înregistrat un număr de 2 (două) cereri de prelungire a contractelor.

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 imobile (126 contracte de închiriere spații cu altă destinație decât cea de locuință), întocmindu-se acte adiționale de schimbare a părții contractuale.

Spațiile pentru care propunem încheierea contractelor de închiriere, au fost închiriate de către R.A.A.D.P.F.L Craiova, în prezent fiind în administrarea Consiliului Local al Municipiului Craiova.

Propunem promovarea proiectului de hotărâre privind aprobarea încheierii contractelor de închiriere pentru bunurile-imobile proprietate privată a Municipiului Craiova, pe o perioadă de 3(trei) ani.

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 încheierii contractelor de închiriere pentru bunurile-imobile proprietate privată a Municipiului Craiova

Prin referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova, nr. 17257/2024, se propune adoptarea unei hotărâri de Consiliu Local privind aprobarea încheierii contractelor 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, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 587/28.11.2023, 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 toate situațiile prezentate mai jos, pentru 2 (două) bunuri imobile ce fac obiectul contractelor de închiriere, facem precizarea că au fost depuse, de către beneficiari (chiriași), solicitări în perioada contractuală, ce au avut ca obiect prelungirea duratei de închiriere.

În cazul contractelor de închiriere ajunse la termen, pentru care au fost depuse solicitări privind prelungirea duratei de închiriere, în termenul contractual, vor fi îndeplinite prevederile din Codul Civil referitoare la tacita relocațiune, conform art. 1810, respectiv „Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, inclusiv în privința garanțiilor. Noua locațiune va fi însă pe durată nedeterminată, dacă prin lege sau convenția părților nu se prevede altfel”.

Potrivit Legii nr. 334/2006, privind finanțarea activității partidelor politice și a campaniilor electorale, închirierea de către autoritățile locale a spațiilor destinate sediilor partidelor politice, urmează regimul juridic prevăzut pentru închirierea spațiilor cu destinație de locuință.

Având în vedere cele mai sus menționate, prezentăm în continuare situațiile în care se impune încheierea contractelor cu beneficiarii:

1. PARTIDUL SOCIAL DEMOCRAT ORGANIZAȚIA JUDEȚEANĂ DOLJ, cu sediul în Craiova, str. M. Kogălniceanu, nr. 17, jud. Dolj, având C.I.F. 8464316, legal reprezentată prin dl Manda Iulian-Claudiu, deține, cu Contractul de închiriere nr. 586/14.07.2008, prelungit și modificat prin acte adiționale succesive, până la data de 19.03.2024, spațiul cu

altă destinație, situat în Craiova, str. Calea Unirii, nr. 153, jud. Dolj, în suprafață de 20,51 mp.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 6376/09.01.2024, dl. Iulian-Claudiu Manda, în calitate de președinte, solicită prelungirea contractului de închiriere.

2. PARTIDUL SOCIAL DEMOCRAT ORGANIZAȚIA JUDEȚEANĂ DOLJ, cu sediul în Craiova, str. M. Kogălniceanu, nr. 17, jud. Dolj, având C.I.F. 8464316, legal reprezentată prin dl Manda Iulian-Claudiu, deține cu Contractul de închiriere nr. 642/27.01.2009, prelungit și modificat prin acte adiționale succesive, până la data de 19.01.2024, spațiul cu altă destinație, situat în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 2, bl. Casa Albă, sc. C, parter, jud. Dolj, în suprafață de 172,57 mp.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 6384/09.01.2024, dl. Iulian-Claudiu Manda, în calitate de președinte, solicită prelungirea contractului de închiriere.

În conformitate cu prevederile art.108, lit. c, art. 287 lit.b, art. 297, lit c din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 1809, atr. 1810, art. 1167, art. 1171 și art. 1179 din Codul Civil, potrivit Referatului de aprobare nr. 17257/16.01.2024 și în temeiul art. 129, alin.2, lit.c, coroborat cu alin.6, lit.a, art.139, alin.1, coroborat cu alin. 3, lit.g, art. 362, alin. 1 și alin. 2 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, propunem:

1. 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 în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului României nr. 40/1999.

3. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să încheie și să semneze contractele de închiriere spații cu altă destinație decât cea de locuință prevăzute la punctul 1.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Data:

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

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

Data:

Semnătura:

Întocmit,
Kollek Ionela Cristina

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

Data:

Semnătura:

CONTRACTE
PROPUSE PENTRU ÎNCHEIERE

Nr crt	Denumire agent economic	Nr contract /Data	Valabil până la	Suprafața	Adresă spațiu	Nr. inventar
1	Partidul Social Democrat Organizația Județeană Dolj	586/14.07.2008	19.03.2024	20,51 mp	Craiova, str. Calea Unirii, nr. 153, jud. Dolj	11000324
2	Partidul Social Democrat Organizația Județeană Dolj	642/27.01.2009	19.01.2024	172,57 mp	Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 2, bl. Casa Albă, sc. C, parter, jud. Dolj	11000235

Director Executiv,
Gâlea Ionuț Cristian

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 20604/17.01.2024

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.17257/2024 și Raport nr.17262/2024 al Directiei Patrimoniului;
- 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 și exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

propunerea 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 în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului României nr. 40/1999.
3. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să semneze contractele de închiriere spații cu altă destinație decât cea de locuință prevăzute la punctul 1.

Director I
Ovidiu Mi

Îmi asum responsabilitatea și legalitatea în solidar a
Semnatura:

ateasta
scrisului

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Îmi asum responsabilitatea

legalitatea actului



Al Galia
10.01.2024

**PARTIDUL SOCIAL DEMOCRAT
ORGANIZAȚIA JUDEȚEANĂ DOLJ**

NR. 06/08.01.2024

Către,
Primăria Municipiului Craiova
În atenția Direcției Patrimoniu,
Serviciul Patrimoniu



NR: 6376
DATA: 09/01/2024
COD: 8C56
PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

PATRIM.

Subscrisa Organizația Județeană DOLJ a Partidului Social Democrat, având CUI 8464316, reprezentată de dl Iulian Claudiu MANDA, în calitate de președinte, având în vedere că expiră perioada de închiriere la contractul nr. 586/14.07.2008, a spațiului situat în municipiul Craiova, str. UNIRII, nr.153 (număr nou 161), vă solicităm prelungirea contractului de închiriere, prin act adițional, pentru spațiul mai sus menționat.

Data:

09.01.2024

PREȘEDINTE,
Iulian Claudiu MANDA



2230/10.01.2024



**PARTIDUL SOCIAL DEMOCRAT
ORGANIZAȚIA JUDEȚEANĂ DOLJ**

*Al Galia
10.01.2024*

NR. 05/08.01.2024



NR: 6384
DATA: 09/01/2024
COD: 8C76
PRIMARIA MUN. CRAIOVA

**Către,
Primăria Municipiului Craiova
În atenția Direcției Patrimoniu,
Serviciul Patrimoniu**

PATRIM.

*Al. Pichin
10.01.2024*

Subscrisa Organizația Județeană DOLJ a Partidului Social Democrat, având CUI 8464316, reprezentată de dl. Iulian Claudiu MANDA, în calitate de președinte, având în vedere că expiră perioada de închiriere la contractul *nr. 642/27.01.2009, a spațiului situat în municipiul Craiova, str. A. I. CUZA, nr.2, bl. Casa Albă, Sc. C, parter*, vă solicităm prelungirea contractului de închiriere, prin act adițional, pentru spațiul mai sus menționat.

Data: *08.01.2024*

Al. Pichin

**PREȘEDINTE,
Iulian Claudiu MANDA**



231/10.01.24

Garantia este achitata cu chif. 008250/27.02.2009

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 642/27.01.2009

la spațiile cu altă destinație decât cea de locuință

ART. 1 PĂRȚILE CONTRACTANTE

R.A.A.D.P.F.L Craiova cu sediul în Craiova, str. Mihai Viteazu, nr.20, înregistrată prin Codul de Inregistrare Fiscala nr. REU03230 cont bancar RO58250000000000000000 deschis la CEC Craiova reprezentata prin dr.ing. Ion Petre în calitate de Director, numită pe parcursul contractului **LOCATOR**

Și **PARTIDUL SOCIAL DEMOCRAT - Organizația județeană Argeș**
cu sediul în CRAIOVA str. A.L.C. nr. 2
scara C, nr. 11 persoană juridică română înregistrată la Registrul
Comerțului sub nr. 11, Cod Unic de Inregistrare _____,
având contul nr. _____ deschis la _____,
reprezentată prin PRIOTIEASA ION în calitate de prezidinte, numită pe parcursul
contractului **LOCATAR**.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în baza rezultatului licitației publice deschise din _____ pentru închirierea unor spații comerciale în municipiul Craiova fiind supus dispozițiilor Codului civil român. HCA nr. 3 113/01 2009 + contract vechi 277/22 2003

ART. 2 TEMEIUL LEGAL

Prezentul contract a fost întocmit în conformitate cu prevederile Legii 215/2001 republicată, Legii 469/2002, OG. nr. 9/2000 aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 356/2002, H.C.L. 60/1998 modificată prin H.C.L. 214/2007, O.G. 69/1994, Legii 135/1994, completate cu dispozițiile Codului Civil.

ART. 3 OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea spațiului comercial situat în Craiova, str. A.L.C. nr. 2 scara C, nr. 11 în suprafață de 172,17 mp, din care:
- _____ suprafață construită,
- _____ teren aferent: _____ în exclusivitate/ în indiviziune.

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 în ziua în care locatarul face dovada achitării integrale a garanției locative, așa cum este prevăzut la art. 5.5.

ART. 4 TERMENUL CONTRACTULUI

4.1 Termenul de închiriere este de 1 an (unu) de la 27.01.2009 până la 13.01.2010 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, cu drept de prelungire a contractului dacă locatarul nu se regăsește în situația prevăzută de art. 7 pct. 6 din prezentul contract.

4.2 La expirarea termenului contractual, contractul se prelungește numai prin acordul părților.

ART. 5 PREȚUL CONTRACTULUI

5.1 Chiria aferentă spațiului închiriat este de 507,35+TVA lei și se plătește lunar și în avans, până cel târziu pe 28 ale lunii respective.

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

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

5.4 Plata chiriei se face în numerar sau prin virament în contul locatorului nr.

R018CECEDJ0152RON0525452, deschis la CEC CR Moldova

5.5 La data încheierii prezentului contract, locatarul achită locatorului suma de 1014,70 lei+TVA reprezentând contravaloarea a două chirii cu titlu de garanție. Această reprezintă o garanție pentru locator că locatarul își va respecta obligația de plată a chiriei, în caz contrar fiind percepută cu titlu de chirie, iar valoarea garanției se restituie la încetarea contractului, dar numai după ce locatarul face dovada achitării obligațiilor asumate în prezentul contract.

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

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

ART. 6 DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR

6.1 LOCATORUL are următoarele drepturi și obligații:

6.1.1 Să predea locatarului spațiul în stare normală de folosință.

6.1.2 Să efectueze recepția lucrărilor de modernizare efectuate de către locatar, după caz, în situația în care și-a exprimat acordul pentru efectuarea acestora.

6.1.3 Pentru nerespectarea obligației sau executarea necorespunzătoare a obligației prevăzute la art. 5 pct. 1, locatorul are dreptul să convoace locatarul în scris în vederea reglementării situației.

6.1.4 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.

6.2 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.

6.2.3 Să nu schimbe destinația spațiului închiriat, fără acordul locatorului.

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

1. La partea de construcții:

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

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

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

2. La instalațiile sanitare:

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

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

c) consolidarea și înlocuirea etajerei și a oglinzii;

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

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

f) răspunde în fața organelor de control de bună 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) predarea parțială sau totală a spațiului se va face la starea normală de funcționare;

3) 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, pardoselilor, și a rampelor de încărcare-descărcare.

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

6.2.10 Să nu subînchirieze, să nu se asocieze sau să încheie contracte de altă natură cu terțe persoane având ca obiect spațiul închiriat, fără acordul scris al locatarului.

6.2.11 Să nu ceseze drepturile și obligațiile sale rezultate din prezentul contract, fără acordul scris al locatarului.

ART. 7. ALTE OBLIGATII

7.1 Locatorul suportă taxele si impozitele asupra bunului inchiriat, stabilite de lege in sarcina sa.

7.2 Taxele comunale precum si utilitatile consumate sunt in sarcina locatarului..

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

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

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

7.6 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

7.7 În situația în care locatarul se dovedește a fi rău platnic, figurând în evidențele financiar contabile ale regiei cu restante 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 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.

7.9 Locatarul are obligația să respecte, normele speciale în vigoare privind protecția muncii și PSI, instalațiile electrice și de gaze privind protecția consumatorului, protecția mediului, norme sanitare veterinare, etc.

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

ART. 8. INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul încetează prin:

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

8.2 Acordul părților.

8.3 Contractul încetează prin denunțare unilaterală:

a) când locatarul renunță la folosință, în acest sens comunică în scris în termen de 30 de zile intenția sa;

b) în cazul nerespectării obligațiilor prevăzute la art. 6.2.1 de către locatar, rezoluția va opera de plin drept, fără somație, ducând la rezilierea contractului fără a fi necesară o hotărâre judecătorească (pact comisoriu de grad IV).

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

8.5 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 FORȚA MAJORA

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

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

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.

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

Art. 10 LITIGII

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

ART. 11 DISPOZIȚII FINALE

11.1 În cazul schimbării regimului juridic al imobilului, prezentul contract de închiriere va înceta de drept.

11.2 Prezentul contract se încheie prin acordul părților și îi sunt aplicabile prevederile Legii nr. 193/2000 modificată de HG nr. 244/2007, în dublu exemplar, câte unul pentru fiecare parte cu valoare de original.

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

DIRECTOR,
Dr. Ing. Ion Pêtre

DIRECTOR ECONOMIC,
Ec. Cornel Chiriac

ȘEF BIROU CONTRACTE - CHIRII,
Cj. Agapie Romulus Sorin

COMPARTIMENT JURIDIC,
CJ RADU ANA - I

ÎNTOCM
Ec. Geafor I

LOCATAR,



R.A.A.D.P.F.L.
CRAIOVA

Regia Autonomă de Administrare
a Domeniului Public și a Fondului
Locativ Craiova

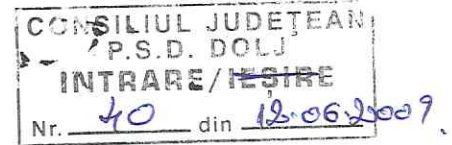


Str. Mihai Viteazu nr. 20, J16/752/1995, C.U.I. RO 7403230, TEL.: 0251/411.214; FAX: 0251/414.205

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 5861 / 14.07.2008

la spațiile cu altă destinație decât cea de locuință



ART. 1 PĂRȚILE CONTRACTANTE

R.A.A.D.P.F.L. Craiova cu sediul în Craiova, str. Mihai Viteazu, nr.20, înregistrată prin Codul de Inregistrare Fiscala nr. 7403230, cont bancar RO582501015210001211612 deschis la CEC CRAIOVA reprezentata prin dr.ing. Ion Petre în calitate de Director, numită pe parcursul contractului **LOCATOR**

Și

P.S.D - Organizatia Judeteană Dolj Craiova, cu sediul în str. Unirii nr. 153 (nou 161), persoană juridică română înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. -, Cod Unic de Inregistrare -, având contul nr. - deschis la -, reprezentată prin Protopose Ion în calitate de președinte, numită pe parcursul contractului **LOCATAR**.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în baza rezultatului licitației publice deschise din - pentru închirierea unor spații comerciale în municipiul Craiova fiind supus dispozițiilor Codului civil român. H.C.A nr. 70/03.07.2008

ART. 2 TEMEIUL LEGAL

Prezentul contract a fost întocmit în conformitate cu prevederile Legii 215/2001 republicată, Legii 469/2002, OG. nr. 9/2000 aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 356/2002, H.C.L. 60/1998 modificată prin H.C.L. 214/2007, O.G. 69/1994, Legii 135/1994, completate cu dispozițiile Codului Civil.

ART. 3 OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea spațiului comercial situat în Craiova, str. Unirii, nr. 153 (nou 161) nr. - în suprafață de 20,51 mp, din care:
- - suprafață construită,
- - teren aferent : în exclusivitate/ în indiviziune.

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 în ziua în care locatarul face dovada achitării integrale a garanției locative, așa cum este prevăzut la art. 5.5.

ART. 4 TERMENUL CONTRACTULUI

4.1 Termenul de închiriere este de 1 an (unu) de la 03.07.2008 până la 03.07.2009 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, cu drept de prelungire a contractului dacă locatarul nu se regăsește în situația prevăzută de art. 7 pct. 6 din prezentul contract.

4.2 La expirarea termenului contractual, contractul se prelungește numai prin acordul părților.

ART. 5 PREȚUL CONTRACTULUI

5.1 Chiria aferentă spațiului închiriat este de 62,85 + TVA lei și se plătește lunar și în avans, până cel târziu pe 28 ale lunii respective.

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

5.3 Chiria se actualizează 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 aplică tarifele prevăzute în acest act normativ, prin act adițional.

5.4 Plata chiriei se face în numerar sau prin virament în contul locatorului nr. 58 CECEDJ0112 RON05254J2, deschis la CEC CRAIOVA.

5.5 La data încheierii prezentului contract, locatarul achită locatorului suma de 125,70 + TVA, reprezentând contravaloarea a două chirii cu titlu de garanție. Aceasta reprezintă o garanție pentru locator că locatarul își va respecta obligația de plată a chiriei, în caz contrar fiind percepută cu titlu de chirie, iar valoarea garanției se restituie la încetarea contractului, dar numai după ce locatarul face dovada achitării obligațiilor asumate în prezentul contract.

5.6 Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5 % din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă.

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

ART. 6 DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR

6.1 LOCATORUL are următoarele drepturi și obligații:

6.1.1 Să predea locatarului spațiul în stare normală de folosință.

6.1.2 Să efectueze recepția lucrărilor de modernizare efectuate de către locatar, după caz, în situația în care și-a exprimat acordul pentru efectuarea acestora.

6.1.3 Pentru nerespectarea obligației sau executarea necorespunzătoare a obligației prevăzute la art. 5 pct. 1, locatorul are dreptul să convoace locatarul în scris în vederea reglementării situației.

6.1.4 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.

6.2 LOCATARUL are următoarele drepturi și obligații:

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

6.2.2 Să folosească spațiul închiriat conform destinației acestuia.

6.2.3 Să nu schimbe destinația spațiului închiriat, fără acordul locatorului.

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

1. La partea de construcții:
 - a) zugrăveli și vopsiri interioare și exterioare, inclusiv reparații și completări de tencuiele, curățirea fațadelor;
 - b) repararea, înlocuirea și vopsirea tâmplăriei interioare și exterioare, inclusiv a feroneriei, tocurilor și căptușelilor; reparații și înlocuiri de pardoseli și placaje de orice natură ca: faianță, mozaic;
 - c) înlocuirea gemurilor sparte sau lipsă, inclusiv chituiră lor, chituiră și montarea de baghete de lemn sau metalice la geamuri;

2. La instalațiile sanitare:
 - a) repararea și înlocuirea robinetelor și bateriilor amestecătoare de apă la chiuvete, WC, etc., repararea și înlocuirea sifoanelor aparente de scurgere de la obiectele sanitare, înlocuirea garniturilor la capacele pieselor de curățire, desfundarea sifoanelor de scurgere și a rețelei de canalizare până la căminul de ieșire din clădire;
 - b) să asigure starea de curățenie permanentă a instalației sanitare (WC), dezinfectarea cu substanțe specifice și să asigure apă în permanență pentru uzul instalației sanitare;
 - c) consolidarea și înlocuirea etajerei și a oglinzii;
 - d) repararea sau înlocuirea parțială a conductelor de alimentare și a tuburilor de scurgere, înlocuirea obiectelor sanitare sparte sau deteriorate inclusiv vopsirea lor; repararea sau înlocuirea armăturilor de orice fel și a pieselor de legătură, revopsirea conductelor aparente;
 - e) înlocuirea rezervorului de apă de la closet, inclusiv a părților sale componente; repararea elementelor de automatizare; vidanjarea haznalelor de tip uscat.
 - f) răspunde în fața organelor de control de buna gospodărire și exploatare a spațiului (grupului social).

3. La instalațiile electrice:
 - a) repararea și revizuirea instalației electrice; repararea și înlocuirea dozelor, întrerupătoarelor, comutatoarelor, prizelor, siguranțelor fuzibile sau automate; înlocuirea becurilor și a globurilor, repararea tablourilor electrice;

B) Alte obligații în sarcina locatarului:

- 1) repararea sau înlocuirea instalațiilor specifice, iluminat;
- 2) predarea parțială sau totală a spațiului se va face în stare normală de funcționare;
- 3) 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, pardoselilor, și a rampelor de încărcare-descărcare.

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

6.2.10 Să nu subînchirieze, să nu se asocieze sau să încheie contracte de altă natură cu terțe persoane având ca obiect spațiul închiriat, fără acordul scris al locatarului.

6.2.11 Să nu cesioneze drepturile și obligațiile sale rezultate din prezentul contract, fără acordul scris al locatarului.

ART. 7. ALTE OBLIGATII

7.1 Locatorul suportă taxele și impozitele asupra bunului închiriat, stabilite de lege în sarcina sa.

7.2 Taxele comunale precum și utilitățile consumate sunt în sarcina locatarului..

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

7.4 Lucrarile 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.

7.5 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.

7.6 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

7.7 În situația în care locatarul se dovedește a fi rău platnic, figurând în evidențele financiar contabile ale regiei 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 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.

7.9 Locatarul are obligația să respecte, normele speciale în vigoare privind protecția muncii și PSI, instalațiile electrice și de gaze privind protecția consumatorului, protecția mediului, norme sanitare veterinare, etc.

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

ART. 8. INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul încetează prin:

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

8.2 Acordul părților.

8.3 Contractul încetează prin denunțare unilaterală:

- a) când locatarul renunță la folosință, în acest sens comunică în scris în termen de 30 de zile intenția sa;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor prevăzute la art. 6.2.1 de către locatar, rezoluția va opera de plin drept, fără somație, ducând la rezilierea contractului fără a fi necesară o hotărâre judecătorească (pact comisoriu de grad IV).

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

8.5 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.

9 FORTA MAJORA

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.

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

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.

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

Art. 10 LITIGII

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

ART. 11 DISPOZIȚII FINALE

Prezentul contract se încheie prin acordul părților și îi sunt aplicabile prevederile Legii nr. 193/2000 modificată de HG nr. 244/2007, în dublu exemplar, câte unul pentru fiecare parte cu valoare de original.

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

DIRECTOR,
Dr. Ing. Ion Petre



DIRECTOR ECONOMIC,
Ec. Cornel Chiriac

ȘEF BIROU CONTRACTE - CHIRII,
Sing. Simona Mitroiescu

COMPARTIMENT JURIDIC,

ÎNTOCMIT,