

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

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

Având în vedere referatul de aprobare nr.120610/2023, raportul nr.123260/2023 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr.131343/2023 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune prelungirea duratei contractelor de închiriere având ca obiect spațiile cu altă destinație, aflate în domeniul public/privat al municipiului Craiova;

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

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

**INIȚIATOR,**  
**PRIMAR,**  
**Lia-Olguța VASILESCU**

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

**Referat de aprobare**

la Proiectul de hotărâre privind prelungirea contractelor de închiriere pentru bunurile-imobile proprietate publică sau privată a Municipiului Craiova

Spațiile cu altă destinație decât cea de locuință ce aparțin domeniului privat sau public al Municipiului Craiova au fost date în administrarea R.A.A.D.P.F.L Craiova conform HCL 282/2008 și HCL 80/2006. Acestea au fost închiriate de către R.A.A.D.P.F.L Craiova ca spații comerciale prin licitație publică sau închiriate în baza hotărârii consiliului local sau a dispozițiilor de primar pentru sediu persoane fizice sau juridice, asociații și fundații constituite în temeiul OG 26/2000, a Legii nr. 96/2006 și a Legii 341/2004.

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

Spațiile ale căror contracte sunt propuse pentru prelungire au fost închiriate de către R.A.A.D.P.F.L Craiova până la 01.01.2023

Au fost înregistrate un nr. de 4 cereri pentru prelungirea a 5 contracte pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință.

Astfel, față de cele prezentate, este necesară și oportună inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere pe o perioadă de 3(trei) ani.

Primar,  
Lia-Olguța Vasilescu

Director executiv,  
Cristian Ionuț Gâlea

Șef serviciu  
Lucian-Cosmin Mitucă

**Raport**  
la Proiectul de hotărâre privind prelungirea contractelor de închiriere pentru  
bunurile-imobile proprietate publică sau privată a Municipiului Craiova

Spațiile cu altă destinație decât cea de locuință ce aparțin domeniului privat sau public al Municipiului Craiova au fost date în administrarea R.A.A.D.P.F.L Craiova conform HCL 282/2008 și HCL 80/2006. Acestea au fost închiriate de către R.A.A.D.P.F.L Craiova ca spații comerciale prin licitație publică sau închiriate în baza hotărârii consiliului local sau a dispozițiilor de primar pentru sediu persoane fizice sau juridice, asociații și fundații constituite în temeiul OG 26/2000, a Legii nr. 96/2006 și a Legii 341/2004.

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

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

Prezentăm mai jos situațiile în care se impune prelungirea contractelor:

1. Asociația de proprietari nr. 6 Eroilor deține cu contract de închiriere nr. 662/26.02.2009 spațiul situat în Craiova, str. 22 Decembrie 1989, bl. 7, sc.1, ap. 6 în suprafață de 11 mp, prelungit și modificat prin acte adiționale succesive până la 29.04.2009. Prin cererea nr. 102041/22.03.2023 înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Craiova, Asociația de proprietari nr. 6 Eroilor solicită prelungirea contractului de închiriere.

2. Asociația de proprietari nr. 1 Brazdă deține cu contract de închiriere nr. 428/27.08.2007 prelungit și modificat prin acte adiționale succesive până la data de 29.04.2023 spațiul situat în Brazda lui Novac, bl. G2, în suprafață de 8,75 mp. Prin cererea nr. 109664/28.03.2023 înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Craiova, Asociația de proprietari nr. 1 Brazdă solicită prelungirea contractului de închiriere.

3. Orange România Communication S.A deține cu contract de închiriere nr. 1756/10.05.2017 prelungit și modificat prin acte adiționale succesive până la data de 30.04.2023 spațiul situat în Craiova, cartier Rovine, bl. J8, în suprafață de 49,93 mp. Prin cererea nr. 51165/09.02.2023 înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Craiova, Orange România Communications S.A solicită prelungirea contractului de închiriere.

4. Orange România Communication S.A deține cu contract de închiriere nr. 1757/10.05.2017 prelungit și modificat prin acte adiționale succesive până la data de 30.04.2023 spațiul situat în Craiova, cartier Rovine, bl. J8, în suprafață de 104,25 mp. Prin

cererea nr. 51165/09.02.2023 înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Craiova, Orange România Communications S.A solicită prelungirea contractului de închiriere.

5. Asociația de locatari nr. 5 Valea Roșie deține cu contract de închiriere nr. 747/19.08.2009 prelungit și modificat prin acte adiționale succesive până la data de 29.04.2023 spațiul situat în Craiova, cartier Valea Roșie, bl. 6 vechi, parter, în suprafață de 16,12 mp. Prin cererea nr. 125610/10.04.2023 înregistrată la sediul Primăriei Municipiului Craiova, Asociația de locatari nr. 5 Valea Roșie solicită prelungirea contractului de închiriere.

Beneficiarii contractelor de închiriere sunt buni platnici, nu înregistrează debite restante la plata chiriei,utilităților sau a cheltuielilor la asociația de proprietari, așa cum rezultă din înscrisurile prezentate la Primăria Municipiului Craiova.

Față de cele prezentate, 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. 120610/05.04.2023 și în temeiul art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.a, art.139 alin.1 coroborat cu alin. 3 lit.g, art. 362, alin. 1 și alin. 2 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

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

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

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

Director Executiv,  
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului*  
Data: 19.04.2023  
Semnătura:

Șef Serviciu,  
Lucian Cosmin Mitucă

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului*  
Data: 19.04.2023  
Semnătura:

Întocmit,  
consilier Anca Boabă

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, realitatea și legalitatea întocmirii acestui act oficial*  
Data: 19.04.2023  
Semnătura:

CONTRACTE  
PROPUSE PENTRU PRELUNGIRE

Nr crt	Denumire agent economic	Nr contract /Data	Valabil până la	Suprafața	Adresă spațiu	Nr. inventar
1	Asociația de proprietari nr. 6 Eroilor	662/26.02.2009	29.04.2023	11.00 mp	Str. 22 Decembrie 1989, bl. 7, ap. 6	11000334
2	Asociația de proprietari nr. 1Brazdă	428/27.08.2007	29.04.2023	8,75 mp	Brazda lui Novac, bl. G2,parter	11000244
3	Orange România Communications SA	1756/10.05.2017	30.04.2023	49,93	Rovine, bl. J8	11000317
4	Orange România Communications SA	1757/10.05.2017	30.04.2023	104,25	Lăpuș, bl. T7, parter	11000278
5	Asociația de Proprietari nr 5 Valea Roșie	747/19.08.2009	29.04 2023	16,12 mp	Valea Roșie, bl. 6 vechi, parter	11000332

**COMUNICIPIUL CRAIOVA**  
**PRIMARIA COMUNICIPIULUI CRAIOVA**  
**Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ**  
**Nr. 131343/13.04.2023**

**RAPORT DE AVIZARE**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.120610/2023 și Raport nr.123260/2023 al Directiei Patrimoniu;
- În conformitate cu prevederile art.108, art. 287 lit.b, art. 297 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art.1809, art.1810, art. 1167, art.1171 și art.1179 din Codul Civil.
- În temeiul art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.a, art.139 alin.1 coroborat cu alin. 3 lit.g din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ .
- Potrivit Legii nr. 514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic;

**AVIZAM FAVORABIL**

propunerea privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova :

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

**Dir. Ovic**  
Îmi asum responsabilitatea și legalitatea înscrinării  
Sen

**Intocmit,**  
**Cons.ju Ileta Bedelici**  
Îmi asum responsabilitatea și legalitatea actului  
rativ  
ira:

nr. 6 eroilor  
CF. 4517981

125260

662/26.02.2009  
29.04.2023

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA		
C.I.C-3		
Nr.	102041	
Ziua	22	Luna 03 Anul 2023
Anexe	.....	

~~nr. 6 eroilor  
23-05-2023~~

# DOARȚIA PRIMAR

Subscrisa ASOCIATIEI DE PROPRIETARI  
 NR 6 EROILOR cu sediul în CRAIOVA  
 STR 22 DECEMBRIE 1989 BL 7 sc1 ap 6,  
 solicităm prelungirea contractului  
 de închiriere la adresa mai sus menționată

~~nr. 6 eroilor  
24.03.23  
Ana Mănduț  
24.03.2023~~

22.03.2023

pe. com. nr. 6

21992 / 23.03.23



**Regia Autonoma de Administrare a Domeniului Public si Fondului Locativ**  
Craiova, str. Brestei nr 129 A, judetul Dolj; Tel. :0251411214; 0251418973; Fax :0251414205  
CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK  
E-mail: office@raadpflcraiova.ro

Nr. 2065/26.04.2022

**ACT ADITIONAL**  
**la contractul de inchiriere nr. 662/26.02.2009**

**PARTILE:**

**A. R.A.A.D.P.F.L. Craiova**, cu sediul în Craiova, str. Brestei nr. 129A, înregistrată la O.R.C. de pe langa Tribunalul Dolj, sub nr. J16/752/1995, cod fiscal RO7403230, cont bancar nr. RO58CECEDJ0152RON0525452 deschis la C.E.C Bank, reprezentată prin **Director General – Grigorie Marinel Cristian**, in calitate de **LOCATOR**,

si  
**B. Asociatia de Proprietari nr. 6 Eroilor**, cu sediul in Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr. 16, Bl. 7, ap.6, parter, jud. Dolj, Cod de inregistrare fiscala: 4517981, reprezentata legal prin Presedinte –Trasnit Marin, in calitate de **LOCATAR**, au convenit incheierea prezentului act aditional, astfel:

**Art. 1.** Se prelungeste contractul de inchiriere nr. 662/26.02.2009, care are ca obiect, spatiul cu alta destinatie, in suprafata de 11,00 mp, situat in Craiova, str. 22 Decembrie 1989, nr. 16, Bl. 7, ap. 6, parter, jud. Dolj, de la data de 30.04.2022 pana la data de 29.04.2023, conform Hotararii Consiliului de Administratie al R.A.A.D.P.F.L. Craiova nr. 44/15.04.2022.

**Art. 2.** Prin prezentul act aditional, nu se modifica celelalte clauze stipulate in contractul de inchiriere nr.662/26.02.2009.

**Art. 3.** Prezentul act aditional, incheiat in forma scrisa, se intocmeste in dublu exemplar, cu valoare de original si constituie parte integranta a contractului de inchiriere nr. 662/26.02.2009.

**LOCATOR**

R.A.A.D.P.F.L. Craiova  
**DIRECTOR GENERAL**  
Ing. Grigorie Marinel Cristian

**LOCATAR**

**DIRECTOR ECONOMIC**  
Ec. Uritu Florin Irinel

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

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

**ÎNTOCMIT**  
Ing. Zamfirescu Alin





# CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 662 / 26.02.2009

la spatiile cu alta destinatie decat cea de locuinta

## Art. 1. PARTILE CONTRACTANTE

R.A.A.D.P.F.L. CRAIOVA cu sediul in Craiova, str. Mihai Viteazu nr. 20, inregistrata prin Codul de Inregistrare Fiscala nr. RO7403230 cont bancar nr. RO58CECEDJ0452RO040825752 deschis la CEC CRAIOVA reprezentata prin dr. ing. Ion Petre in calitate de Director, numita pe parcursul contractului LOCATOR,

si

ASOCIATIA DE PROPRIETARI cu sediul in CRAIOVA  
nr 6 BROILOR, persoana juridica romana inregistrata la Registrul comertului  
sub nr. 4517981 Cod Unic de Inregistrare 4517981 avnd  
contul nr. RO53CECEDJ0135ROK015715 deschis la CEC BANK  
reprezentata prin TRASNITU MARIN in calitate de PRESEDINTE, numita pe  
parcursul contractului LOCATAR,

Prezentul contract de inchiriere s-a incheiat pe baza rezultatului licitatiei publice deschise din .....  
pentru inchirierea de spatii comerciale in municipiul Craiova fiind supus dispozitiilor Codului Civil roman.

## Art. 2. TEMEIUL LEGAL

Prezentul contract a fost intocmit in conformitate cu prevederile Legii nr. 215/2001 republicata, Legii nr. 469/2002, OG nr. 9/2000 aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 356/2002, H.C.L. nr. 60/1998 modificata prin H.C.L. nr. 214/2007, O.G. nr. 69/1994, Legii nr. 135/1994, completate cu dispozitiile Codului Civil.

## Art. 3. OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1. Obiectul contractului il reprezinta inchirierea spatiului comercial situat in Craiova, str. Jalea Rosie 157-6 nr. .... in suprafata de 11,00 mp, din care:  
..... suprafata construita;

..... teren aferent: in exclusivitate / in indiviziune.

Spatiul descris la art. 3.1. se preda in folosinta, cu instalatiile si inventarul prevazute in procesul-verbal de predare-primire care face parte integranta din prezentul contract.

3.3. Predarea-primirea obiectului inchirierii se realizeaza in ziua in care locatarul face dovada achitarii integrale a garantiei locative, asa cum este prevazut la art. 5.5.

## Art. 4. TERMENUL CONTRACTULUI

4.1. Termenul de inchiriere este de 1 an (unu) de la 26.02.2009 pana la 5.06.2009 si incepe sa curga de la data incheierii procesului verbal de predare-primire, data de la care se va trece la inregistrarea la plata a chiriei, cu drept de prelungire a contractului daca locatarul nu se regaseste in situatia prevazuta la art. 7 pct. 6 din prezentul contract.

4.2. La expirarea termenului contractual, contractul se prelungeste numai prin acordul partilor.

## Art. 5. PRETUL CONTRACTULUI

5.1. Chiria aferenta spatiului inchiriat este de ..... lei si se plateste lunar si in avans, pana cel tarziu pe 28 ale lunii respective.

5.2. Chiria se datoreaza in temeiul prezentului contract, chiar si fara receptia de catre locatar a facturilor emise lunar de catre locator.

5.3. Chiria se actualizeaza lunar in functie de rata inflatiei, operand din oficiu, fara ca aceasta sa scada sub quantumul din luna anterioara, iar in cazul in care prin act normativ se modifica nivelul chirii se aplica

tarifele prevazute in acest act normativ, prin act aditional.

5.4. Plata chiriei se face in numerar sau prin virament in contul locatarului nr. R.058.CE.CE.Dj.0157.RON.052.54.52 deschis la CEC CRAIOVA

5.5. La data incheierii prezentului contract, locatarul achita locatarului suma de ....., reprezentand contravaloarea a doua chirii cu titlu de garantie. Aceasta reprezinta o garantie pentru locator ca locatarul isi va respecta obligatia de plata a chiriei, in caz contrar fiind perceputa cu titlu de chirie, iar valoarea garantiei se restituie la sfarsitul contractului, dar numai dupa ce locatarul face dovada achitarii obligatiilor asumate in prezentul contract.

5.6. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1% din suma datorata, pentru fiecare zi de intarziere, incepand cu prima zi care urmeaza aceleia in care suma a devenit exigibila.

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

## Cap. VI. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

6.1. LOCATORUL are urmatoarele drepturi si obligatii:

- 6.1.1. Sa predea locatarului spatiul in stare normala de folosinta;
- 6.1.2. Sa efectueze receptia lucrarilor de modernizare efectuate de catre locatar, dupa caz, in situatia in care si-a exprimat acordul pentru efectuarea acestora.
- 6.1.3. Pentru nerespectarea obligatiei sau executarea necorespunzatoare a obligatiei prevazute de art. 5 pct. 1, locatarul are dreptul sa convoace locatarul in scris in vederea reglementarii situatiei.
- 6.1.4. Daca in termen de 15 zile de la notificare, locatarul nu isi respecta obligatia de plata, locatarul are dreptul sa instituie sigiliu prin aplicarea unui lacat la spatiul detinut prin contract, pana la achitarea integrala a debitului restant de catre locatar si sa inceapa demersurile in vederea evacuarii acestuia din spatiu.

6.2. LOCATARUL are urmatoarele drepturi si obligatii:

- 6.2.1. Sa achite chiria in cuantumul si la termenele prevazute in prezentul contract, precum si penalitatile de intarziere pentru neexecutarea la termen a acestei obligatii;
- 6.2.2. Sa foloseasca spatiul inchiriat conform destinatiei acestuia;
- 6.2.3. Sa nu schimbe destinatia spatiului inchiriat, fara acordul locatarului.
- 6.2.4. A) Sa efectueze la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere si reparatii la suprafetele locative destinate in exclusivitate sau in comun dupa cum urmeaza:

1. La partea de constructii:

- a. zugraveli si vopsiri interioare si exterioare, inclusiv reparatii si completari de tencuieli, curatarea fatadelor;
- b. repararea, inlocuirea si vopsirea tamplariei interioare si exterioare, inclusiv a feroneriei, tocurilor si captusellilor; reparatii si inlocuiri de pardoseli si placaje de orice natura ca: faianta, mozaic;
- c. inlocuirea geamurilor sparte sau lipsa, inclusiv ohituirea lor, chituirea si montarea pe bagheta de lemn sau metalice la geamuri;

2. la instalatiile sanitare:

- a. repararea si inlocuirea robinetelor si bateriilor amestecatoare de apa la chiuvete, WC, etc, repararea si inlocuirea sifoanelor aparente de scurgere de la obiectele sanitare, inlocuirea gamiturilor la capacele pieselor de curatire, desfundarea sifoanelor de scurgere si a retelei de canalizare, pana la caminul de iesire din cladire;
- b. sa asigure starea de curatenie permanenta a instalatiei sanitare (WC), dezinfectarea cu substante specifice si sa asigure apa in permanenta pentru uzul instalatiei sanitare;
- c. consolidarea si inlocuirea etajerei si a oglinzii;
- d. repararea sau inlocuirea partiala a conductelor de alimentare si a tuburilor de scurgere, inlocuirea obiectelor sanitare sparte sau deteriorate, inclusiv vopsirea lor; repararea sau inlocuirea armaturilor de orice fel si a pieselor de legatura, revopsirea conductelor aparente;
- e. inlocuirea rezervorului de apa de la closet, inclusiv a partilor sale componente, repararea elementelor de automatizare, vidanjarea haznalelor de tip uscat;

f. raspunde in fata organelor de control de buna gospodarire si exploatare a spatiului (grupului social)

3. la instalatiile electrice:

a. repararea si revizuirea instalatiei electrice, repararea si inlocuirea dozelor, intrerupatoarelor, comutatoarelor, prizelor, sigurantelor fuzibile sau automate, inlocuirea becurilor si a globurilor, repararea tablourilor electrice;

B) alte obligatii in sarcina locatarului:

1. repararea sau inlocuirea instalatiilor specifice, iluminat;
2. predarea partiala sau totala a spatiului se va face la starea normala de functionare;
3. sa suporte toate cheltuielile necesare refacerii spatiului deteriorat ca urmare a exploatarii necorespunzatoare sau distrugerii din culpa;

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

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

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

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

6.2.9. La incetarea contractului, locatarul are obligatia sa predea locatarului, spatiul in stare de folosinta si de curatenie, cu obiectele mentionate in procesul-verbal de predare-primire intocmit la preluarea in folosinta a spatiului.

6.2.10. Sa nu subinchirieze, sa nu se asocieze sau sa incheie contracte de alta natura cu terte persoane avand ca obiect spatiul inchiriat, fara acordul scris al locatarului.

6.2.11. Sa nu cesioneze drepturile si obligatiile sale rezultate din prezentul contract, fara acordul scris al locatarului.

## Art. 7. ALTE OBLIGATII

7.1 Locatarul suporta 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 realizata la spatiul inchiriat de catre locatar, se face numai cu acordul prealabil al R.A.A.D.P.F.L.CRAIOVA pe baza de deviz de lucrari 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 partile nu au hotarat prelungirea contractului, iar chiria se datoreaza pana la data predarii efective.

7.6. Pentru evenimentele produse din culpa locatarului se vor executa pe cheltuiala acestuia lucrarile de reparatii, remedieri ale daunelor sau prejudiciilor constructiv-functionale (ex. incendii, explozii, inundatii, distrugerii de structura ale elementelor constructiv-functionale si nefunctionale) cu obtinerea acordurilor si avizelor legale pentru executarea si receptionarea acestor tipuri de lucrari.

7.7. In situatia in care, locatarul se dovedeste a fi rauplatnic, figurand in evidentele financiar-contabile ale regiei cu restante la plata chiriei, locatarul isi rezerva dreptul de a nu mai prelungi prezentul contract, iar locatarul nu va mai putea beneficia ulterior de un alt spatiu cu alta destinatie din fondurile de stat.

7.8. Locatarul se obliga sa suporte cheltuielile de intretinere comune, cheltuielile cu energia electrica, energia termica, apa canal, asigurarea spatiului, precum si a altor utilitati fara ca acestea sa fie solicitate la plata locatarului ori sa diminueze cuantumul chiriei. In acest sens, locatarul are obligatia sa incheie contracte cu fiecare furnizor de utilitati.

7.9. Locatarul are obligatia sa respecte normele speciale in vigoare privind protectia muncii si PSI, instalatiile electrice si de gaze, privind protectia consumatorului, protectia mediului, norme sanitar-veterinare, etc.  
7.10. In cazul in care locatarul/asociatul (persoana juridica) devine insolubil, administratorul/reprezentantul legal respectiv asociatul garanteaza personal plata creantei locatarului.

## Art. 8 INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul inceteaza prin:

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

8.2. acordul partilor.

8.3. contractul inceteaza prin denuntare unilaterala:

- a. cand locatarul renunta la folosinta, in acest sens comunica in scris in termen de 30 zile intentia sa;
- b. in cazul nerespectarii obligatiilor prevazute la art 6.2.1 de catre locatar, rezolutia va opera de plin drept, fara somatie, ducand la rezilierea contractului fara a fi necesara o hotarare judecatoreasca (pact comisoriu de grad IV)

8.4. In cazul in care spatiul este revendicat si restituit proprietarului, contractul inceteaza de drept.

8.5. La incetarea contractului, locatarul este obligat sa predea spatiul neconditionat in termen de maxim 10 zile. Pentru nerespectarea termenului de predare a spatiului, locatarul se obliga sa plateasca in plus fata de chiria stabilita daune comincatorii in valoare de 20 lei pentru fiecare zi de intarziere.

## Art. 9 FORTA MAJORA

Forta majora convenita ca fiind acel eveniment imprevizibil si de neinlaturat, petrecut dupa intrarea in vigoare a contractului, care impiedica partea sau partile sa-si indeplineasca obligatiile asumate prin contract, exonereaza de raspundere partea care o invoca in conditiile legii.

Partea care invoca forta majora va inmana celeilalte parti certificarea emisa de autoritatea competenta in termen de maxim 48 de la obtinere.

Daca durata confirmata a existentei cazului de forta majora este mai mare de 10 zile, partile se vor reuni in mod obligatoriu pentru a decide conditiile continuarii contractului sau rezilierea acestuia.

Exonerarea de raspundere opereaza numai pe durata de existenta a cazului de forta majora.

## Art. 10 LITIGII

Orice litigii aparute in legatura cu interpretarea sau executarea contractului se vor solutiona pe cale amiabila in situatia in care acest demers esueaza, competenta solutionarii litigiului apartine instantelor judecatoresti

## Art. 11 DISPOZITII FINALE

Prezentul contract se incheie prin acrdul partilor si ii sunt aplicabile prevederile legii nr. 193/2000 modific de HG nr. 244/2007, in dublu exemplar , cate 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

**SEF SERVICIU CONTRACTE - CHIRII**

C.J. Agapie Romulus Sorin

**COMP. JURIDIC**

**INTOCMIT**

SIRBU ELENA

**LOCATAR,**





**Regia Autonoma de Administrare a Domeniului Public si Fondului Locativ**  
Craiova, str. Brestei nr 129 A, judetul Dolj; Tel. :0251411214; 0251418973; Fax :0251414205  
CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK  
E-mail: office@raadpflcraiova.ro

Nr. 2063/26.04.2022

**ACT ADITIONAL**  
**la contractul de inchiriere nr. 428/27.08.2007**

**PARTILE:**

**A.R.A.A.D.P.F.L. Craiova**, cu sediul în Craiova, str. Brestei nr. 129A, înregistrată la O.R.C. de pe langa Tribunalul Dolj, sub nr. J16/752/1995, cod fiscal RO7403230, cont bancar nr. RO58CECEDJ0152RON0525452 deschis la C.E.C Craiova, reprezentată prin **Director General – Grigorie Marinel Cristian**, in calitate de **LOCATOR**,

si

**B. Asociatia de Proprietari nr. 1 - Brazda lui Novac**, cu sediul in Craiova, Brazda lui Novac, Bl. G2, parter, jud. Dolj, Cod de inregistrare fiscala: 4517060, reprezentata legal prin Presedinte: Barbulescu Aristita, in calitate de **LOCATAR**, au convenit incheierea prezentului act aditional, astfel:

**Art. 1.** Se prelungeste contractul de inchiriere nr. 428/27.08.2007, ce are ca obiect, spatiul cu alta destinatie, situat in Craiova, cart. Brazda lui Novac, Bl. G2, parter, jud. Dolj, in suprafata de 8,75 mp, de la data de 30.04.2022 pana la data de 29.04.2023, conform Hotararii Consiliului de Administratie al R.A.A.D.P.F.L. Craiova nr. 43/15.04.2022.

**Art. 2.** Prin prezentul act aditional, nu se modifica celelalte clauze stipulate in contractul de inchiriere nr. 428/27.08.2007.

**Art. 3.** Prezentul act aditional, incheiat in forma scrisa, se intocmeste in dublu exemplar, cu valoare de original si constituie parte integranta a contractului de inchiriere nr. 428/27.08.2007.

**LOCATOR**  
R.A.A.D.P.F.L. Craiova  
**DIRECTOR GENERAL**  
Ing. Grigorie Marinel Cristian



**DIRECTOR ECONOMIC**  
Ec. Urîtu Florin Irinel

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

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

**ÎNTOCMIT**  
Ing. Zăfirescu Alin



M. Galca  
29.03.2023

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
C.I.C-3  
Nr. 109664  
Ziua 28 Luna 03 Anul 2023  
Anexe .....

Seamua Primar

M. Mihai  
29.03.23

Dra Bochi

Selexpina Asociatia de Proprietari  
ar 1 Brazda va rog a-mi graba  
prelungirea contractului de  
incluziere pentru grădina situat  
in brazda lui Navec Bl. G2.

628/24.08.2004  
2063/26.04.2022  
29.04.2023

28.03.2023

2815/29.03.23.

# CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 4281 / 27.08.2007.

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 Fiscale RO4903230 cont bancar RO58CECE09015200052452 reprezentată prin dr.ing. Ion Petre în calitate de Director, numită pe parcursul contractului LOCATAR.

Și

Societatea de Proprietari / Blocul Cui Navae Craiova  
Str. Broșda Cui Navae 62 - parter, cu sediul în Craiova, persoană juridică română înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. \_\_\_\_\_, Cod Unic de Inregistrare \_\_\_\_\_, având contul nr. 251140101801915019141 deschis la B.G.R. Patruș, reprezentată prin Stavru David în calitate de Adminstrator, 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. contract nr. 227/11-02-2002  
H.C.A. 8/15.03.2007

## 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. Broșda Cui Navae nr. 62 parter în suprafață de 8,75 mp, din care:  
- \_\_\_\_\_ suprafață construită, în comun cu A.S. prop G2 Broșda  
- \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ până la 15.03.2008 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 9,73 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 quantumul 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. R058CECEDY0152R0000575452 deschis la CEC Chalcia.

5.5 La data încheierii prezentului contract, locatarul achită locatorului suma de 23,15 + 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 0,01 % 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 quantumul 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 tencuiei, 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; vidanajarea haznalelor de tip uscat.

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

## 3. La instalațiile electrice:

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

B) Alte obligații în sarcina locatarului:

1) repararea sau înlocuirea instalațiilor specifice, iluminat;

2) 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 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 maximum 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, 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 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, reglementate de HG nr. 51/1992, să respecte obligațiile prevăzute de art. 21 din Legea nr. 307/2006 cu privire la instalațiile electrice și instalațiile de gaze, precum și alte norme legale privind protecția consumatorului, protecția mediului, norme sanitare veterinare, etc.

## **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 maximum 10 zile. Pentru nerespectarea termenului de predare a spațiului locatarul se obligă să plătească în plus față de chiria stabilită daune cominatorii în valoare de 20 lei pentru fiecare zi de întârziere.

## ART. 9 FORTA MAJORA

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

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 forță 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**

**LOCATAR,**

**DIRECTOR,**  
**Dr. Ing. Ion Petre**

**DIRECTOR ECONOMIC,**  
**Ec. Cornel Chiriac**

**ȘEF SERVICIU CONTRACTE,**  
**Sing. Simona Mitroiescu**

**COMPARTIMENT JURIDIC,**



*Simona Mitroiescu*  
*Sing. Simona Mitroiescu*



Orange Romania Communications S.A.  
 Divizia Proprietati Imobiliare  
 Departament Spatii Inchiriate Romania  
 Calea Victoriei, nr. 35, Sector 1,  
 Bucuresti, Romania  
 Cod: 010061  
 www.orange.ro

Nr. OROC / FIN / MPA / 222229/22.03.2023

Telefon: 021.400.4125  
 Mail: daniela.sima@orange.com

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA		
C.I.C-12		
Nr. ....	113948	
Ziua.....	Luna.....	Anul 2023
30	03	3
Anexe .....		

*Scris la ora 16:00  
 31-03-2023*

Catre: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA  
 In atentia: Doamnei Lia-Olguța Vasilescu, Primar  
 Referitor la: Actualizare parti si prelungire contracte inchiriere nr. 1756/2017 si 1757/2017

timata doamna,

In legatura cu Adresa comunicata de Primaria Municipiului Craiova sub nr. 19846/17.01.2023 si prin care ne aduceti la cunostinta faptul ca urmare a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 649/22.12.2022:

- a incetat dreptul de administrare al R.A.A.D.P.F.L Craiova asupra spatiilor situate in Craiova, Craiova, cartier Lăpuș, bl. T7, parter si cartier Rovine, bl. J8, parter;
- si ca
- este necesar sa semnam acte aditionale de actualizare parti la contractele de inchiriere nr. 1756/2017 si 1757/2017.

Va comunicam ca datele companiei noastre ce trebuie trecute in actele aditionale sunt urmatoarele: "Orange Romania Communications SA persoana juridica romana, cu sediul in Bucuresti, Calea Victoriei, nr. 35 sector 1, CUI 427320, cod IBAN RO34BACX0000000030066310, deschis la Unicredit Bank Sucursala Grigore Mora, reprezentata prin domnul Scifos Ion - Director Executiv Financiar."

De asemenea, va informam ca dorim prelungirea contractelor mentionate mai sus.

Persoana contact OROC: Florin Zaharia  
 Mail: [Leasehold@orange.com](mailto:Leasehold@orange.com)

Cu speranta unor bune relatii si pe viitor, asteptam raspunsul dumneavoastra si dorim sa va asiguram de intreaga noastra colaborare si disponibilitate.

Va mulțumesc

Scifos  
 Director Executiv Financiar

*Scris la ora 16:00  
 09.04.23  
 Doamna Bocuș  
 040423*

*23207 / 03.04.23 . 2540103*



**Regia Autonoma de Administrare a Domeniului Public si Fondului Locativ**

Craiova, str. Brestei nr 129 A, judetul Dolj; Tel. :0251411214; 0251418973; Fax :0251414205

CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK

E-mail: office@raadpflcraiova.ro

ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.		
DEPARTAMENT MANAGEMENT SPATII SI SERVICII GENERALE ROMANIA		
INTRARE / IESIRE		
NR.	0205/7171/CEC/210946	
Anul	Luna	Ziua
2022	10	17

Nr. 2088/19.07.2022

**ACT ADITIONAL  
la contractul de inchiriere nr. 1756/10.05.2017**

**PARTILE:**

**A. R.A.A.D.P.F.L. Craiova**, cu sediul în Craiova, str. Brestei nr. 129A, înregistrată la O.R.C. de pe langa Tribunalul Dolj, sub nr. **J16/752/1995**, cod fiscal **RO7403230**, cont bancar nr. **RO58CECEDJ0152RON0525452** deschis la C.E.C Craiova, reprezentată prin **Director General – Ilinca Adinel - Ionel**, in calitate de **LOCATOR**,

si

**B. Orange Romania Communications S.A.**, cu sediul in Bucuresti, sector 1, Calea Victoriei nr. 1, înregistrată la O.R.C. de pe langa Tribunalul Bucuresti, sub nr. **J40/8926/1997**, cod fiscal **427320**, reprezentata legal prin manager, in calitate de **LOCATAR**, au convenit incheierea prezentului act aditional, astfel:

**Art. 1. Se modifica art. 1 – Partile contractante din contractul de inchiriere nr. 1756/10.05.2017, in sensul ca Telekom Romania Communications S.A. devine Orange Romania Communications S.A., pentru spatiul cu alta destinatie, situat in Craiova, Cart. Rovine, Bl. J8, parter, conform modificarii comunicate prin adresa nr. 9330/21.03.2022.**

**Art. 2.** Prin prezentul act aditional, nu se modifica celelalte clauze stipulate in contractul de inchiriere nr.1756/10.05.2017.

**Art. 3.** Prezentul act aditional, incheiat in forma scrisa, se intocmeste in dublu exemplar, cu valoare de original si constituie parte integranta a contractului de inchiriere nr. 1756/10.05.2017.

**LOCATOR**  
R.A.A.D.P.F.L. Craiova  
DIRECTOR GENERAL  
Ec. ILINCA ADINEL - IONEL

**DIRECTOR ECONOMIC**  
Ec. Urîtu Florin Irinel

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

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

Intocmit  
Ing. Zamfirescu Alin



**LOCATAR**

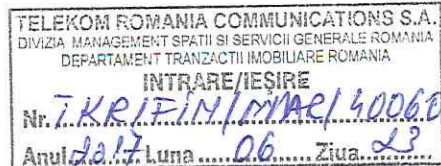
Orange Romania Communications  
Florin Zaharia  
Supervisor Spatii Inchiriate  
Romania  
Adinelor Spatiu  
Specialist Spatii Inchiriate  
Romania





Regia Autonomă de Administrare a Domeniului Public și Fondului Locativ

Craiova, str. Brestei nr 129 A, județul Dolj; Tel. :0251411214; 0251418973; Fax :0251414205  
CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK  
e-mail: raadpfl.craiova@yahoo.com



## CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 1756 / 10.05.2017

la spațiile cu altă destinație decât cea de locuință

### ART. 1 PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

Și

**TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.**, cu sediul în **București, str. Piața Presei Libere, nr. 3-5, clădirea City-Gate, Turnul de Nord, Sector 1**, reprezentată prin manager **Florin Zaharia**, înregistrată la Registrul Comerțului cu **C.I.F RO 427320**, numit pe parcursul contractului **LOCATAR**.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în baza **H.C.A. nr. 54/28.04.2017** și contractul de închiriere nr. **457/31.10.2007**.

### ART. 2 TEMEIUL LEGAL

Prezentul contract a fost întocmit în conformitate cu prevederile Legii 215/2001 republicată, H.C.L. 214/2007, O.G. 69/1994, Legii 135/1994 completate cu dispozițiile Codului Civil privind locațiunea.

### ART. 3 OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea bunului proprietate privată a Municipiului Craiova reprezentat de spațiul comercial situat în **Craiova, str. Rovine, Bl. J8, sc.1, ap.1**, în suprafața de **49,93 mp**, cu profil de **spații pentru ateliere prestări servicii**.

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

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

### ART. 4 TERMENUL CONTRACTULUI

4.1 Termenul de închiriere este de **3 ani** de la **01.05.2017** până la **30.04.2020** și începe să curgă de la data încheierii procesului verbal de predare-primire, dată de la care se va trece la înregistrarea la plată a chiriei.

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



## ART. 5 PREȚUL CONTRACTULUI

956,09



5.1 Chiria aferentă spațiului închiriat este de ~~953,42 lei~~ la care se adaugă TVA și se plătește lunar în termen de 30 zile de la data emiterii facturii lunii respective.

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

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

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

5.5 În termen de maxim 30 de zile de la data încheierii prezentului contract, locatarul achită locatorului suma de **1906,84 lei** la care se adaugă TVA, reprezentând **contravaloarea a 2 (doua) chirii**, cu titlu de **garanție contractuală (locativa)**, conform **H.C.A. 71/13.06.2016 și H.C.A. 110/15.07.2016**.

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

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

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

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

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

## ART. 6 DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR

### 6.1 LOCATORUL are următoarele drepturi și obligații:

6.1.1 Să predea locatorului spațiul.

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

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

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

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

### 6.2 LOCATARUL are următoarele drepturi și obligații:

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

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

6.2.3 Să nu subînchirieze, să nu se asocieze sau să încheie contracte de altă natură cu 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:*

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

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

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

2. *La instalațiile sanitare:*

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

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

c) consolidarea și înlocuirea etajerei și a oglinzii;

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

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

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

3. *La instalațiile electrice:*

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

B) Alte obligații în sarcina locatarului:

1) repararea sau înlocuirea instalațiilor specifice, iluminat;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ART. 7. ALTE OBLIGAȚII:**

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

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





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

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

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

7.6 În situația în care locatarul se dovedește a fi rău platnic, figurând în evidențele financiar contabile ale regiei cu restanțe la plata chiriei, 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.

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

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

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

7.10 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. INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul încetează prin:

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

8.2 Acordul părților.

8.3 Contractul încetează prin denunțare unilaterală:

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

b) În cazul în care proprietarul hotaraste schimbarea modalitatii de exploatare a imobilului, contractul inceteaza in urma unei notificari cu 30 zile inainte, iar spatiul este predat cu obligatiile executate integral atat in ceea ce priveste chiria, intretinerea si furnizorii de utilitati.

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

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

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

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

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



## ART. 9 FORTA MAJORA

9.1 Forța majoră, convenită ca fiind acel eveniment imprevizibil și de neînălăturat, petrecut după intrarea în vigoare a contractului, care 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 majora.

## Art. 10 LITIGII

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

## ART. 11 DISPOZIȚII FINALE

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

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

**DIRECTOR GENERAL,**  
**Filip Aurelia**

**DIRECTOR ECONOMIC,**  
**Ec. Popescu Iuliana**

**BIROU CONTRACTE FOND LOCATIV SI SPATII**  
**CU ALTA DESTINATIE,**  
**Ing. Dobre-Mazilu Viorel-Drăgos**

**BIROU JURIDIC, EXECUTARI SILITE,**  
**RECUPERARI**  
**Cj. Radu Ana-Maria**

**ÎNTOCMIT,**  
**Ing. Petcu Remus Danut**

**LOCATAR,**

*Mauges Spatii Inchiriate*  
*Romania*

*Florin*

*Specialist Spatii Inchiriate*  
*Romania*

*Devisia Sing*  
*Alina*

Alina



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



Nr. 2090/19.07.2022

**ACT ADITIONAL**  
**la contractul de inchiriere nr. 1757/10.05.2017**

**PARTILE:**

- A. R.A.A.D.P.F.L. Craiova**, cu sediul în Craiova, str. Brestei nr. 129A, înregistrată la O.R.C. de pe langa Tribunalul Dolj, sub nr. **J16/752/1995**, cod fiscal **RO7403230**, cont bancar nr. **RO58CECEDJ0152RON0525452** deschis la C.E.C Craiova, reprezentată prin **Director General – Ilinca Adinel - Ionel**, in calitate de **LOCATOR**,  
 și
- B. Orange Romania Communications S.A.**, cu sediul in Bucuresti, sector 1, Calea Victoriei nr. 1, înregistrată la O.R.C. de pe langa Tribunalul Bucuresti, sub nr. **J40/8926/1997**, cod fiscal **427320**, reprezentata legal prin manager, in calitate de **LOCATAR**, au convenit incheierea prezentului act aditional, astfel:

**Art. 1.** Se modifica art. 1 – Partile contractante din contractul de inchiriere nr. 1757/10.05.2017, in sensul ca Telekom Romania Communications S.A. devine Orange Romania Communications S.A., pentru spatiul cu alta destinatie, situat in Craiova, Cart. Lapus, Bl. T7, parter, conform modificarii comunicate prin adresa nr. 9330/21.03.2022.

**Art. 2.** Prin prezentul act aditional, nu se modifica celelalte clauze stipulate in contractul de inchiriere nr. 1757/10.05.2017.

**Art. 3.** Prezentul act aditional, incheiat in forma scrisa, se intocmeste in dublu exemplar, cu valoare de original si constituie parte integranta a contractului de inchiriere nr. 1757/10.05.2017.

**LOCATOR**  
 R.A.A.D.P.F.L. Craiova  
 DIRECTOR GENERAL  
 Ec. ILINCA ADINEL - IONEL

**DIRECTOR ECONOMIC**  
 Ec. Urîtu Florin Irinel

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

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

**LOCATAR**  
 ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS  
 FLORIN ZAHARIA  
 Supervisor Spatii Inchiriate  
 Romania

**DANIELA STIMA**  
 Specialist Spatii Inchiriate  
 Romania

Intocmit  
 Ing. Zamfirescu Alin





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

Craiova, str. Brestei nr 129 A, județul Dolj; Tel. :0251411214; 0251418973; Fax :0251414205  
CUI: RO 7403230; Nr. ORC: J16/752/1995; RO58CECEDJ0152RON0525452 – CEC BANK  
e-mail: raadpfl.craiova@yahoo.com



## CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 1757 / 10.05.2017

la spațiile cu altă destinație decât cea de locuință

### ART. 1 PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

Și

**TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.**, cu sediul în **Bucuresti, str. Piata Presei Libere, nr. 3-5, cladirea City-Gate, Turnul de Nord, Sector 1**, reprezentată prin manager Florin Zaharia, înregistrată la Registrul Comerțului cu **C.I.F RO 427320**, numit pe parcursul contractului **LOCATAR**.

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în baza **H.C.A. nr. 54/28.04.2017** și contractul de închiriere nr. **456/31.10.2007**.

### ART. 2 TEMEIUL LEGAL

Prezentul contract a fost întocmit în conformitate cu prevederile Legii 215/2001 republicată, H.C.L. 214/2007, O.G. 69/1994, Legii 135/1994 completate cu dispozițiile Codului Civil privind locațiunea.

### ART. 3 OBIECTUL CONTRACTULUI

3.1 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea bunului proprietatea privată a Municipiului Craiova reprezentat de spațiul comercial situat în **Craiova, cart. Lapus, Bl. T7, parter**, în suprafața de **104,25 mp**, cu profil de **spatii pentru ateliere prestari servicii**.

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

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

### ART. 4 TERMENUL CONTRACTULUI

4.1 Termenul de închiriere este de **3 ani** de la **01.05.2017** până la **30.04.2020** și începe să curgă de la data încheierii procesului verbal de predare-primire, dată de la care se va trece la înregistrarea la plată a chiriei.

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



## ART. 5 PREȚUL CONTRACTULUI

5.1 Chiria aferentă spațiului închiriat este de ~~1940,67 lei~~, la care se adaugă TVA și se plătește lunar în termen de 30 zile de la data emiterii facturii lunii respective.

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

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

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

5.5 În termen de maxim 30 de zile de la data încheierii prezentului contract, locatarul achită locatorului suma de **3881,34 lei** la care se adaugă TVA, reprezentând **contravaloarea a 2 (doua) chirii**, cu titlu de **garanție contractuală (locativa)**, conform **H.C.A. 71/13.06.2016 și H.C.A. 110/15.07.2016**.

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

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

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

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

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

## ART. 6 DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PARTILOR

### 6.1 LOCATORUL are următoarele drepturi și obligații:

6.1.1 Să predea locatorului spațiul.

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

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

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

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

### 6.2 LOCATARUL are următoarele drepturi și obligații:

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

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

6.2.3 Să nu subînchirieze, să nu se asocieze sau să încheie contracte de altă natură cu 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:*

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

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

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

2. *La instalațiile sanitare:*

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

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

c) consolidarea și înlocuirea etajerei și a oglinzii;

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

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

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

3. *La instalațiile electrice:*

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

B) Alte obligații în sarcina locatarului:

1) repararea sau înlocuirea instalațiilor specifice, iluminat;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ART. 7. ALTE OBLIGAȚII:**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

## ART. 8. INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul încetează prin:

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

8.2 Acordul părților.

8.3 Contractul încetează prin denunțare unilaterală:

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

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

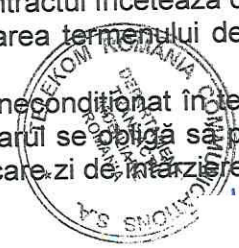
c) În cazul nerespectării obligațiilor prevăzute la art. 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 7.7 de către locatar, rezoluția va opera deplin drept, fără somație, ducând la rezilierea contractului fără a fi necesară o hotărâre judecătorească;

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

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

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

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



## ART. 9 FORTA MAJORA

9.1 Forța majoră, convenită ca fiind acel eveniment imprevizibil și de 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.

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

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

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

## Art. 10 LITIGII

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

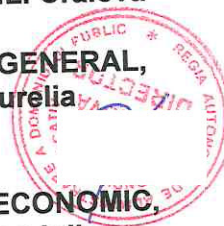
## ART. 11 DISPOZIȚII FINALE

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

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

**DIRECTOR GENERAL,  
Filip Aurelia**

**DIRECTOR ECONOMIC,  
Ec. Popescu Iuliana**



**LOCATAR,**

*Manager Spoti Incheiere  
Rouana  
Florin Zboria*



**BIROU CONTRACTE FOND LOCATIV SI SPATII  
CU ALTA DESTINATIE,  
Ing. Dobre-Mazilu Viorel-Dragos**

**BIROU JURIDIC, EXECUTARI SILITE,  
RECUPERARI  
Cj. Radu Ana-Maria**

*Specialist Spoti Incheiere  
Rouana  
Decretul Sina*

**ÎNTOCMIT,  
Ing. Petcu Remus Danut**





Asociatia de Locatari Nr. 5 Valea Rosie  
Str. 22 Decembrie 1989, bl. 6 Vechi, Parter  
CIF 4552180  
Nr. 163/10.04.....2023

Sp. Georgescu  
11.04.23

Dns. Popescu  
11.04.2023



NR: 125610  
DATA: 10/04/2023  
COD: 70302  
PRIMARIA MUN. CRAIOVA

**CATRE**  
**Primaria Craiova**  
**Directia Fond Locativ**

Subscrisa Asociatia de Locatari nr. 5 Valea Rosie, cu sediul in Craiova, str. 22 Decembrie 1989, bloc 6 Vechi, Parter, CIF 4552180, reprezentata legal prin dl. Bistriceanu Aurel – Presedinte, va anexam prezentei actele necesare in vederea prelungirii contractului de inchiriere pentru spatiul din str. 22 Decembrie 1989, bl. 6 Vechi, camera 17, Parter, Craiova, Dolj.  
**Va multumim pentru intelegere!**

D. Mitu  
12.04.23

Dns. Bistriceanu  
12.04.23

Dns. Popescu  
11.04.23

**PRESEDINTE,**  
**Bistriceanu Aurel**



23467/12.04.23



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

Nr. 2069/19.05.2022

**ACT ADITIONAL**  
**la contractul de inchiriere nr. 747/19.08.2009**

**PARTILE:**

- A. R.A.A.D.P.F.L. Craiova**, cu sediul în Craiova, str. Brestei nr. 129A, înregistrată la O.R.C. de pe langa Tribunalul Dolj, sub nr. **J16/752/1995**, cod fiscal **RO7403230**, cont bancar nr. **RO58CECEDJ0152RON0525452** deschis la C.E.C Bank, reprezentată prin **Director General – Ilinca Adinel - Ionel**, in calitate de **LOCATOR**,
- și
- B. Asociatia de Locatari nr. 5 – Valea Rosie**, cu sediul in Craiova, Cart. Valea Rosie, Bl. 6 vechi, parter, jud. Dolj, Cod de inregistrare fiscala: 4552180, in calitate de **LOCATAR**, au convenit incheierea prezentului act aditional, astfel:

**Art. 1.** Se prelungeste contractul de inchiriere nr. 747/19.08.2009, ce are ca obiect, spatiul cu alta destinatie, situat in Craiova, Cart. Valea Rosie, Bl. 6 vechi, parter, jud. Dolj, de la data de 30.04.2022 pana la data de 29.04.2023, conform Hotararii Consiliului de Administratie al R.A.A.D.P.F.L. Craiova nr. 54/12.05.2022.

**Art. 2.** Prin prezentul act aditional, nu se modifica celelalte clauze stipulate in contractul de inchiriere nr.747/19.08.2009.

**Art. 3.** Prezentul act aditional, incheiat in forma scrisa, se intocmeste in dublu exemplar, cu valoare de original si constituie parte integranta a contractului de inchiriere nr. 747/19.08.2009.

**LOCATOR**

R.A.A.D.P.F.L. Craiova  
**DIRECTOR GENERAL**  
EC. ILINCA ADINEL IONEL

**DIRECTOR ECONOMIC**  
Ec. Urîtu Florin Irinel



**LOCATAR**

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

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

**ÎNTOCMIT**  
Ing. Zamfirescu Alin



## CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 7471 19.08.2009

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. 7403230 cont bancar RO081201012010025402 deschis la CEC Craiova reprezentata prin dr.ing. Ion Petre în calitate de Director, numită pe parcursul contractului **LOCATOR**

Și

ASOCIATIA LOCATARI NRS-EROILOR, cu sediul în Craiova, Arj  
Cartea VALEA ROJIE, persoană juridică română înregistrată la Registrul  
Comerțului sub nr. -, Cod Unic de Inregistrare 4052180,  
având contul nr. - deschis la -,  
reprezentată prin Mitoșica Gh. 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 115/11.08.2009

### 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.  
22 Decembrie 1989, nr. 6, bloc 6 veche nr. parter în suprafață de 16,12 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 11.08.2009 până la 11.08.2010 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 22,95 + 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. RO1816000102800025952, deschis la CEC CRAIOVA.

5.5, La data încheierii prezentului contract, locatarul achită locatorului suma de 44,90 lei + 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 0,1 % 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 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 tencuieli, curățirea fațadelor;
  - b) repararea, înlocuirea și vopsirea tâmplăriei interioare și exterioare, inclusiv a feroneriei, tocurilor și căptușelilor; reparații și înlocuiri de pardoseli și placaje de orice natură ca: faianță, mozaic;
  - c) înlocuirea 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; vidanșarea 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 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 intretinere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă

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

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

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

6.2.9 La încetarea contractului, locatarul are obligația să predea locatorului 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 locatorului.

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

## **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, fara ca locatarul sa pretinda locatarului nici un fel de despăgubiri, chiar dacă a avut acordul locatarului pentru efectuarea acestora.

7.5 Locatarul se obliga sa elibereze integral spatiul 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, 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 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.

As. S-F.R

## 9 FORTA 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 forță 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 GENERAL,  
Dr. Ing. Ion Petre**

**DIRECTOR ECONOMIC,  
Ec. Cornel Chiriac**

**Compartiment Contracte Fond Locativ  
Executări Silite – Recuperări  
Cj. Agapie Sorin**

**COMPARTIMENT JURIDIC,**

**ÎNȚOCMIT,**

