

RAPORT

privind completarea proiectului de hotărâre privind închirierea spațiului cu destinația de restaurant, aparținând domeniului privat al Municipiului Craiova, prin introducerea unei clauze referitoare la încetarea contractului în caz de dizolvare a chiriașului

Necesitatea completării modelului de contract de închiriere ce face parte din documentația aferentă proiectului de hotărâre aflat pe ordinea de zi a Consiliului Local al Municipiului Craiova, prin introducerea unei clauze de încetare de drept a contractului în situația dizolvării chiriașului, fie voluntară, fie ca urmare a procedurii insolvenței se impune ca măsură preventivă și de prudență în gestionarea viitorului contract, ce își găsește fundamentare în dispozițiile Legii nr. 31/1990 și Legii nr. 85/2014.

Astfel, potrivit art. 227 din Legea nr. 31/1990 privind societățile, o societate comercială se dizolvă prin :

- a) trecerea timpului stabilit pentru durata societății;
- b) imposibilitatea realizării obiectului de activitate al societății sau realizarea acestuia;
- c) declararea nulității societății;
- d) hotărârea adunării generale;
- e) hotărârea tribunalului, la cererea oricărui asociat, pentru motive temeinice, precum neînțelegerile grave dintre asociați, care împiedică funcționarea societății;
- f) falimentul societății;
- g) alte cauze prevăzute de lege sau de actul constitutiv al societății.

Totodată, conform art. 145 alin 2 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, deschiderea procedurii falimentului atrage dizolvarea societății debitoare.

În toate aceste cazuri, societatea chiriașă își pierde capacitatea de a-și continua în mod normal activitatea, respectiv de a folosi în mod real și util spațiul închiriat, obiectul contractului fiind astfel afectat în mod esențial.

În lipsa unei clauze exprese care să permită încetarea automată a contractului în aceste ipoteze, Municipiul Craiova riscă să fie blocat în executarea contractului, fiind necesare proceduri judiciare, de lungă durată pentru reîntrarea în posesia bunului și valorificarea acestuia în condiții optime. Municipiul Craiova, în calitate de proprietar al spațiului, are obligația de a administra eficient patrimoniul său, în condițiile Codului Administrativ, inclusiv prin evitarea situațiilor în care bunurile sunt „blocate” în contracte devenite imposibil de executat din cauza dispariției persoanei juridice chiriașe.

Încheierea de contracte cu persoane juridice implică și asumarea riscului ca acestea să își înceteze existența. În aceste condiții, introducerea unei clauze de încetare automată în cazul dizolvării chiriașului reprezintă o măsură preventivă de bună practică administrativă, des întâlnită

și în contractele comerciale între profesioniști.

Forma propusă a clauzei contractuale este următoarea: Contractul de închiriere încetează de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere sau intervenția instanței, în cazul dizolvării chiriașului, fie aceasta voluntară, potrivit prevederilor Legii nr. 31/1990, fie judiciară, ca urmare a procedurii falimentului prevăzute de Legea nr. 85/2014. În această situație, locatorul are dreptul de a reintegra imediat spațiul în patrimoniul disponibil și de a dispune, după caz, reluarea procedurilor administrative de închiriere.

Având în vedere cele de mai sus, se impune modificarea Cap. VI pct. 1.5 din contractul anexat proiectului de hotărâre, pentru a proteja interesele legitime ale Municipiului Craiova în calitate de proprietar al bunului și pentru a asigura o administrare eficientă și prudentă a patrimoniului, ce va avea următorul conținut:

„Contractul încetează de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere, notificarea prealabilă sau intervenția instanței, în următoarele cazuri:

- a) dizolvarea voluntară a chiriașului, în condițiile art. 227 Legea nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) dizolvarea judiciară a chiriașului, în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive;
- c) deschiderea procedurii falimentului și dizolvarea de drept a chiriașului, în condițiile art. 145 alin 2 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

În oricare dintre aceste situații, locatorul are dreptul de a reentra în posesia spațiului închiriat fără alte formalități, iar chiriașul (sau, după caz, lichidatorul desemnat) are obligația de a preda spațiul liber de bunuri, în termen de cel mult 15 zile calendaristice de la data intervenției cauzei de încetare”

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

*Îmi asum responsabilitatea privind realitatea și
legalitatea în solidar cu întocmitorul înscrisului*
Data: 30.07.2025

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

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

Data: 30.07.2025

Semnătura:

Întocmit,
Insp. Ștefăniță Petroșanu

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

Data: 30.07.2025

Semnătura:

ANEXA LA HOTĂRÂREA NR. ____/2025

CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE

Nr. ____ /

Încheiat astăzi _____ la sediul Primăriei Municipiului Craiova

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

I.1. Municipiul Craiova, cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr. 7, Județul Dolj, cod fiscal 4417214, având contul numărul RO23TREZ29121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova reprezentat prin Primarul Municipiului Craiova,

În calitate de proprietar, pe de o parte,

și

I.2. Societatea _____, cu sediul social în _____, str. _____, nr. ____, bloc _____, scara _____, etaj _____; apartament nr. _____, județul/sectorul _____, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. _____, din _____, cod fiscal nr. _____, din _____, având contul nr. _____, deschis la _____, reprezentată de dl/dna _____, cu funcția de _____, În calitate de chiriaș, pe de altă parte,

Au convenit să încheie prezentul contract de închiriere cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

II.1. Proprietarul închiriază chiriașului, restaurantul, din incinta « Compexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal », situat în Craiova, B-dul Ilie Balaci, nr. 8, ce aparține domeniului public al Municipiului Craiova și identificat conform planșelor V, VI, VII, din Caietul de Sarcini, anexă la prezentul contract.

II.2. Toate încăperile aferente restaurantului sunt precizate în planșa nr. VII.

În planșa nr. VII sunt precizate toate încăperile cu suprafețe lor (conform Anexa nr. 1 ce face parte integrantă din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 124/2025).

Totalul suprafeței restaurantului (conform Anexa nr. 1 ce face parte integrantă din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 124/2025) este de 1660,34mp.

II.3. În incinta restaurantului sunt ascensoare:

- o pentru transferul mâncării între etaje,
- o pentru evacuare deșeuri menajere,
- o pentru aprovizionare.

II.4. Restaurantul, ce face obiectul prezentului contract, este în proprietatea Municipiului Craiova, proprietate ce este atestată de Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 437/2017, prin care s-a aprobat modificarea inventarului bunurilor ce aparțin domeniului public al Municipiului Craiova, prin completarea cu bunul "Complex Sportiv Craiova – Stadion de Fotbal, B-dul Ilie Balaci, nr. 8.

II.5. Spațiul închiriat (Restaurant), este dat în folosință chiriașului pentru a fi desfășurate servicii specifice de "restaurant"(Cod CAEN 5611), activități ale unităților mobile de alimentație (cod CAEN 5612), servicii de catering (cod CAEN 5621), alte servicii de alimentație (Cod CAEN 5622), baruri (cod CAEN 5630), servicii food delivery (cod CAEN 5320) , proprietarul declarând că este de acord să se desfășoare numai aceste tipuri de servicii.

II.6. Spațiul închiriat, ce face obiectul prezentului contract, va fi dat în folosință chiriașului pe baza unui proces verbal de predare-primire, în care se va consemna descrierea acestuia, starea lui, obiectele de inventar și mijloacele fixe predate, suprafața efectivă.

II.7. Procesul verbal de predare-primire va constitui anexă la prezentul contract și se va încheia la data predării spațiului.

III. VALOAREA CONTRACTULUI ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

- III.1. Chiria pentru folosirea spațiului prevăzut la Cap . III este de _____ lei/lună, fără TVA., această clauză devenind operantă din momentul predării – primirii spațiului închiriat și conform scopului închirierii.
- III.2. Plata chiriei se va face în prima zi lucrătoare, în avans, pentru luna în curs, pe baza facturii emisă de PROPRIETAR
- III.3. Plata se va efectua în contul numărul RO23TREZ29121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Craiova.
- III.4. În cazul în care chiriașul nu va respecta termenul scadent, întârziind cu plata chiriei, va suporta penalități de întârziere în cuantum de 1% pe lună.
- III.5. Neplata a trei rate consecutive duce la încetarea contractului.
- III.6. Chiria datorată de chiriaș se va reactualiza anual corespunzător cu rata inflației.
- III.7. În termen de cel mult 90 zile de la data semnării contractului de închiriere, chiriașul va depune, cu titlu de garanție, suma de _____ lei (contravaloare chirie datorată pentru primul an), sumă ce va fi utilizată de proprietar, dacă este cazul, numai în situația în care chiriașul nu-și îndeplinește obligația privind plata prețului închirierii, a penalităților și eventualelor majorări și a altor sume datorate de chiriaș, în baza contractului de închiriere. În situația în care garanția nu a fost utilizată, aceasta se restituie chiriașului, după finalizarea contractului.

IV. DURATA CONTRACTULUI

- IV.1. Spațiul se va închiria pe o perioadă de 15 ani, începând cu data de _____ până la data de _____.
- IV.2. Contractul de închiriere se poate prelungi, prin act adițional, cu acordul partilor, fiind aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Craiova.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

V.1. Obligațiile Proprietarului

- V.1.1. Să pună la dispoziția chiriașului, în stare de bună folosință, spațiul închiriat, conform procesului verbal de predare-primire.
- V.1.2. La predarea-primirea spațiului se va consemna dacă sunt asigurate furnizarea de utilități, conform destinației acestui spațiu.
- V.1.3. Să-i asigure chiriașului folosința liniștită și netulburată și să îl asigure pe acesta împotriva oricăror evicțiuni, conform art. 1422 Cod Civil.
- V.1.4. Să nu efectueze acte care ar putea restrânge folosința spațiului închiriat.
- V.1.5. Să permită montarea în rețelele proprii a unor contoare privind utilitățile ce vizează spațiul închiriat.
- V.1.6. Proprietarul va permite accesul angajaților Chiriașului în spațiul închiriat (pentru mentenanță, aprovizionare, activitate specifică) din momentul semnării contractului și până la încetarea efectelor acestuia.
- V.1.7. Proprietarul își asumă obligația de a asigura pe toată durata contractului folosința bunului potrivit scopului închiriat.
- V.1.8. În vederea bunei utilizări a spațiului închiriat, Proprietarul se obligă să pună la dispoziția Chiriașului toate datele și informațiile ce vizează spațiul închiriat.
- V.1.9 Proprietarul va asigura Chiriașului avizul necesar pentru construirea circuitelor electrice necesare funcționării utilajelor proprii.

V.2. Obligațiile Chiriașului

V.2.1. Să folosească spațiul închiriat potrivit destinației prevăzute în contract și să îl exploateze corespunzător, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor și accesoriilor acestora.

V.2.2. Să efectueze plata chiriei lunar în condițiile și la termenul prevăzut în prezentul contract.

V.2.3. Să suporte cheltuielile de întreținere care rezultă din folosința exclusivă a imobilului pe toată durata contractului, inclusiv plata utilităților (energie electrică, energie termică, apă și canal ș.a.m.d), precum și cheltuielile cu mentenanță.

V.2.4. Să suporte toate cheltuielile necesare echipării Restaurantului, și cu alte dotări, în funcție de specificul acestuia.

V.2.5. Să suporte toate cheltuielile ce mai sunt necesare ca dotări în zona de recepție, conform legislației în vigoare și celor apreciate de acesta.

V.2.6. La spațiile destinate restaurantului și bucătăriei se pot realiza amenajări interioare conform destinației proiectate. Acestea se vor executa fără a afecta Autorizația de securitate la incendiu nr. 519/17/SU – DJ din 09.11.2017 și coloanele instalațiilor ce traversează această zonă. Chiriașul va realiza, pe cheltuiala sa, amenajările interioare, apreciate de către dânsul ca fiind necesare pentru prepararea hranei, deservirea clientelei și alte activități specifice acestei destinații, numai cu acordul autorității publice locale. În acest scop va obține, pe cheltuiala sa, avizele și acordurile (inclusiv documentațiile necesare) cerute de prevederile normative și legislative în vigoare pentru exploatarea construcției cu destinația de restaurant și bucătărie.

V.2.7. Chiriașul va achita toate costurile ce prevăd :

- obținerea avizelor și acordurilor (inclusiv documentațiile necesare) cerute de prevederile normative și legislative în vigoare pentru exploatarea construcției cu destinația restaurant;
- obținerea certificatului de urbanism și a autorizației de construire în vederea stabilirii tuturor dotărilor ce sunt necesare pentru restaurant (dacă este cazul);
- încheierea asigurărilor și suportarea primelor de asigurare, fără a se deduce din chirie;

V.2.8. Chiriașul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația în vigoare cu privire la protecția mediului, paza contra incendiilor, protecția muncii, ISCIR, etc., ce sunt prevăzute a se obține înaintea obținerii autorizației de funcționare a imobilului ca restaurant, cât și pe parcursul derulării contractului de închiriere.

V.2.9. Chiriașul nu va putea solicita recuperarea costurilor precizate anterior, precum și a altor costuri ce vor rezulta din obținerea, pe cheltuiala sa a acordurilor și avizelor de funcționare a restaurantului, impuse de legislația în vigoare și care nu pot fi anticipate și nu sunt menționate în acest capitol.

V.2.10. La încetarea contractului, chiriașul are obligația să predea spațiul închiriat, în bună stare, pe baza unui process verbal de predare-primire.

V.2.11. Chiriașului îi este interzis să subconcesioneze, să închirieze, să ceseze sau să se asocieze cu alte persoane fizice sau juridice pentru exploatarea acestui imobil, sub sancțiunea rezolvirii de drept a contractului, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești (pact comisoriu), fără acordul prealabil al proprietarului.

V.2.12. Să permită accesul proprietarului în spațiul închiriat pentru verificarea activității desfășurate.

V.2.13. Să execute la timp și în condiții optime, pe cheltuială proprie, mici reparații locative precum și cele ocazionate de degradările produse acestuia prin culpa sa.

V.2.14. Să nu afecteze structura de rezistență și să nu schimbe destinația spațiului închiriat.

V.2.15. Să înștiințeze imediat proprietarul despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.

V.2.16 Chiriașul asigură confidențialitatea și siguranța datelor puse la dispoziție de către Proprietar.

V.2.17 Chiriașul va solicita Proprietarului acordul pentru construirea circuitelor electrice sau ale altor utilități necesare desfășurării activității specifice în spațiul închiriat.

V.2.18 Chiriașul se obligă să instaleze contoare proprii în rețeaua Proprietarului pentru măsurarea consumurilor din activitatea specifică în spațiul închiriat.

V.2.19 Chiriașul are obligația de a obține **acordul organizatorului de evenimente** din cadrul Complexului Sportiv Craiova – Stadion de Fotbal pentru funcționarea restaurantului în timpul desfășurării evenimentelor organizate în incinta complexului.

V.2.20 Chiriașul se obligă să permită accesul publicului în incinta stadionului prin restaurant la evenimentele organizate în cadrul Complexului Sportiv Craiova Stadion de Fotbal.

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

VI.1. Prezentul contract poate înceta în situațiile următoare:

VI.1.1. Prin acordul ambelor părți.

VI.1.2. La expirarea termenului, pentru care a fost încheiat, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract

VI.1.3. Prin denunțarea unilaterală de către oricare parte, la orice moment, prin notificare scrisă cu cel puțin 90 de zile anterior datei dorite pentru încetare.

VI.1.4. Prin reziliere, pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor de către o parte. Neexecutarea obligației trebuie constatată prin acordul ambelor părți, după neîndeplinirea obligației într-un termen stabilit de comun acord dar nu mai mic de 15 zile. Obligația trebuie să fie stabilită în sarcina părții prin lege sau prezentul contract și să nu fie relativă la fapta unei terțe persoane. Rezilierea va opera de drept, printr-o simplă notificare, fără nici un fel de alte formalități sau intervenție a instanței de judecată (pact comisoriu de grad IV).

VI.1.5. Contractul încetează de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere, notificarea prealabilă sau intervenția instanței, în următoarele cazuri:

- a) dizolvarea voluntară a chiriașului, în condițiile art. 227 Legea nr. 31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- b) dizolvarea judiciară a chiriașului, în temeiul unei hotărâri judecătorești definitive;
- c) deschiderea procedurii falimentului și dizolvarea de drept a chiriașului, în condițiile art. 145 alin 2 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență.

În oricare dintre aceste situații, locatorul are dreptul de a reintra în posesia spațiului închiriat fără alte formalități, iar chiriașul (sau, după caz, lichidatorul desemnat) are obligația de a preda spațiul liber de bunuri, în termen de cel mult 15 zile calendaristice de la data intervenției cauzei de încetare.

VII. NOTIFICĂRI

VII.1. Orice notificare se va face în scris și va fi transmisă la adresele părților menționate în preambul prin scrisoare recomandată cu notificare de primire. Notificările verbale nu se iau în considerare.

VII.2. Notificarea se consideră efectivă de la data primirii confirmării de primire de către expeditor.

VII.3. Proprietarul este obligat să anunțe în scris chiriașului orice schimbare a adresei sau a oricărei alte date de identificare, cu cel puțin 5 zile înainte de a se produce.

VII.4. Chiriașul nu este responsabil dacă din orice motive proprietarul nu poate primi notificările scrise la adresa specificată în contract.

VIII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

VIII.1. Prezentul contract va putea fi modificat numai prin act adițional semnat de ambele părți, numai după aprobarea Consiliului Local al Municipiului Craiova.

IX. FORȚA MAJORĂ

IX.1. Părțile contractante sunt exonerate de răspundere în cazul neexecutării, executării necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor contractuale în caz de forță majoră, pe toată durata existenței acesteia; prin forță majoră se înțelege un eveniment/evenimente independente de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărute după încheierea contractului care fac executarea acestuia imposibilă, pentru oricare dintre părțile contractante, evenimente precum război, cutremur, inundații majore, embargo.

IX.2. Cazul de forță majoră exonerează părțile de răspundere, în condițiile legii și a notificării în scris, în termen de 5 zile de la apariția sa, de către cealaltă parte. Documentele probatorii vor fi prezentate în termen de 15 zile de la data apariției forței majore, certificate de Camera de Comerț a Industriei României.

IX.3. În cazul în care forța majoră durează mai mult de 30 de zile calendaristice, oricare dintre părțile contractante va putea notifica celeilalte părți încetarea de drept a contractului, fără ca acesta să-i datoreze daune interese.

X. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

X.1. Părțile vor depune toate diligențele pentru rezolvarea oricăror conflicte legate de sau decurgând din prezentul contract pe cale amiabilă.

X.2. Orice conflict în legătura cu sau decurgând din prezentul contract care nu a fost rezolvat pe cale amiabilă se va rezolva de către instanțele judecătorești competente _____ (din circumscripția cărora este situat imobilul ce face obiectul prezentului contract).

XI. CLAUZE FINALE

XI.1. Proprietarul declară pe propria răspundere, cunoscând sancțiunile legii pentru fals în declarații, că toate bunurile ce fac obiectul prezentului contract sunt proprietatea sa, nu sunt afectate de nicio sarcină în favoarea vreunui terț și nu fac obiectul niciunei urmăriri sau executări legale.

XI.2. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului Civil, precum și cu toate reglementările legale în vigoare referitoare la locațiune.

Prezentul contract a fost încheiat în 3 (trei exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă și unul pentru a fi înregistrat la autoritățile fiscale competente).

Încheiat astăzi _____ la sediul Primăriei Municipiului Craiova

NOTĂ: La prezentul contract de închiriere se vor anexa următoarele documente, ce fac parte integrantă din contract:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. _____, cu toate Anexele sale.
- Procesul verbal al ședinței de deschidere a ofertelor la procedura de închiriere
- Planșele nr. V-VII, pentru identificarea amplasamentului restaurantului în cadrul « Compexului Sportiv Craiova-Stadion de Fotbal » din Craiova, B-dul Ilie Balaci nr. 8.

Proprietar,

Chiriaș,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,