

HOTĂRÂREA NR. _____
privind preluarea contractelor de închiriere nr.1/22.05.2023 și nr.2/01.10.2023,
încheiate cu Șlea Pompiliu, care au ca obiect spațiile din cadrul Complexului
Minerva

Consiliul Local al Municipiului Craiova întrunit în ședința ordinară din data de 30.10.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr.355643/2025, raportul nr.355646/2025 al Direcției Patrimoniu și raportul de avizare nr. 357321/2025 al Direcției Juridice, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune preluarea contractelor de închiriere nr.1/22.05.2023 și nr.2/01.10.2023, încheiate cu Șlea Pompiliu, care au ca obiect spațiile din cadrul Complexului Minerva;

În conformitate cu prevederile art.108 lit.c, art.287 lit.b din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.1170, art.1182, art.1822 și art.1825 din Codul Civil;

În temeiul art.129 alin.2 lit.c, coroborat cu alin.6 lit.a, coroborat cu 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 preluarea contractelor de închiriere nr.1/22.05.2023 și nr.2/01.10.2023, încheiate cu Șlea Pompiliu, care au ca obiect spațiile din cadrul Complexului Minerva.
- Art.2.** Se aprobă încheierea contractelor de închiriere cu S.C. ELEALADO S.R.L. și S.C. MINERVA BY BOTEGA S.R.L., prevăzute la art.1, pentru o perioadă de 1 (un) an.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să încheie și să semneze contractele de închiriere încheiate cu agenții economici prevăzuți la art.2 din prezenta hotărâre.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală și Relații cu Consiliul Local, Direcția Patrimoniu, precum și agenții economici prevăzuți la art.2 vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Lia-Olguța VASILESCU

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Nicoleta MIULESCU

Referat de aprobare
privind aprobarea încheierii contractelor de închiriere cu agenții economici ce
desfășoară activități în Complexul Minerva, situat în Craiova, str. Mihail Kogălniceanu,
nr. 1-5, jud. Dolj.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 382/29.08.2024 s-a aprobat cumpărarea de către Municipiul Craiova a imobilului „Complex Minerva”.

În consecință, imobilul mai sus menționat, a intrat în proprietatea Municipiului Craiova, conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2208/16.07.2025 la BNP Zăvoi Aurelian Paul.

La momentul achiziționării, imobilul „Complex Minerva” a făcut obiectul unor contracte de închiriere încheiate de către dl Șelea Pompiliu, cu diverși agenți economici.

Prin adresele înregistrate la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 274779/25.08.2025 și 249921/04.08.2025, SC ELEALADO S.R.L. și SC MINERVA BY BOTEGA S.R.L. au solicitat preluarea de către Municipiul Craiova a Contractelor de închiriere încheiate cu dl Șelea Pompiliu, vechiul proprietar, și continuarea derulării acestora pe o perioadă de 1 (un) an

Având în vedere faptul că, în conformitate cu art. 1810, respectiv, „Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, inclusiv în privința garanțiilor. Noua locațiune va fi însă pe durată nedeterminată, dacă prin lege sau convenția părților nu se prevede altfel”. propunem promovarea proiectului de hotărâre privind aprobarea încheierii contractelor de închiriere cu agenții economici care și-au îndeplinit obligațiile, respectiv SC ELEALADO S.R.L. și SC MINERVA BY BOTEGA S.R.L., pe o perioadă de 1 (un) an.

Primar,
Lia-Olguța Vasilescu

Întocmit:
Director executiv,
Cristian Ionuț Gâlea
Îmi asum responsabilitatea privind
fundamentarea, realitatea și legalitatea
întocmirii acestui act oficial
Data:
Semnătura:

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr.355646/ 23.10 .2025

Avizat,
Administrator Public
Răzvan-Cristian Diaconu

Raport
privind aprobarea încheierii contractelor de închiriere cu agenții economici ce
desfășoară activități în Complexul Minerva, situat în Craiova, str. Mihail
Kogălniceanu, nr. 1-5, jud. Dolj.

Prin referatul de aprobare al Primarului Municipiului Craiova, nr. 355643/2025, se propune adoptarea unei hotărâri de Consiliu Local, privind aprobarea încheierii contractelor de închiriere cu agenții economici ce desfășoară activități în Complexul Minerva, situat în Craiova, str. Mihail Kogălniceanu, nr. 1-5, jud. Dolj.

Ca urmare a adreselor înregistrate la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 224540/2023 și 255344/2023, prin care dl Șelea Pompiliu ne înștiința cu privire la intenția de vânzare a imobilului situat în Craiova, str. M Kogălniceanu, nr. 1-5, înscris ca monument istoric în Lista monumentelor istorice, sub numele de „Hotel și Casino Minerva”, Municipiul Craiova și-a exprimat exercitarea dreptului de preemțiune asupra imobilului mai sus descris.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 382/29.08.2024 s-a aprobat cumpărarea de către Municipiul Craiova a imobilului „Complex Minerva”.

În consecință, imobilul mai sus menționat, a intrat în proprietatea Municipiului Craiova, conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 2208/16.07.2025 la BNP Zăvoi Aurelian Paul.

La momentul achiziționării, imobilul „Complex Minerva” a făcut obiectul unor contracte de închiriere încheiate de către dl Șelea Pompiliu cu diverși agenți economici.

La data preluării acestui imobil de către Municipiul Craiova, respectiv 19.08.2025, conform Procesului verbal de predare-primire nr. 267961/2025, imobilul era ocupat, în baza a 4 (patru) contracte de închiriere, de către chiriași.

Pentru 2 (două) dintre acestea, beneficiarii, respectiv SC ELEALADO S.R.L. și S.C. MINERVA BY BOTEGA S.R.L., au depus cereri de preluare a contractelor de închiriere nr. 1/22.05.2023 și nr. 2/01.10.2023, de către Municipiul Craiova și de prelungire a acestora.

Având în vedere faptul că:

-La momentul preluării, Complexul Minerva era ocupat de către chiriași;

-Prin cererile înregistrate la Primăria Municipiului Craiova cu nr. 274779/25.08.2025 și 249921/04.08.2025, SC ELEALADO S.R.L. și SC MINERVA BY BOTEGA S.R.L. au solicitat preluarea de către Municipiul Craiova a Contractelor de închiriere încheiate cu dl Șelea Pompiliu, vechiul proprietar, și continuarea derulării acestora pe o perioadă de 1 (un) an;

-Dacă vânzarea s-a făcut după expirarea contractului, iar chiriașul a rămas în spațiu fără opoziția vechiului proprietar, s-a format tacită relocațiune între aceștia.

Aceasta nu e opozabilă cumpărătorului pentru că noul proprietar nu e parte în raportul contractual.

Tacita relocațiune are un caracter personal, nefiind o obligație reală.

Cumpărătorul poate refuza să continue închirierea și poate notifica în acest sens.

Dacă noul proprietar a acceptat implicit, situația de fapt, de exemplu a perceput chiria,

operează tacita relocațiune, devenind el însuși locator.

Art. 1170 și art. 1182 din Codul Civil, consacră principiul bunei credințe și al conduitei conforme cu voința exprimată tacit.

Prin urmare, în cauză, a intervenit o manifestare tacită a consimțământului, echivalentă cu prelungirea contractelor.

Tacita relocațiune produce efectele unei locațiuni, nu doar prelungirea închirierii, însă în aceleași condiții contractuale, conform art. 1822 Cod Civil.

Noua locațiune e pe durată determinată sau până la denunțarea ei prin notificare conform art 1825 Cod Civil.

Municipiul Craiova, în calitate de cumpărător, a cunoscut existența folosinței și, chiar dacă a fost menționată expres în condițiile Contractului de vânzare-cumpărare, încetarea locațiunii, raportul juridic putea fi finalizat numai de către părțile contractante ale contractelor de închiriere.

Câtă vreme posesia și folosința bunului închiriat a rămas în favoarea chiriașilor, sunt incidente dispozițiile art. 1813 Cod Civil, ce statuează că dobânditorul se subrogă în toate drepturile și obligațiile locatorului care izvorăsc din locațiune.

În atare situație, oportunitatea menținerii contractelor de locațiune existentă este aducătoare de venituri la bugetul local, pe de o parte, iar pe de altă parte, până la obținerea finanțării pentru reabilitarea imobilului, existența locațiunii prezintă un avantaj real.

Chiar dacă tacita relocațiune are caracter personal, nefiind o obligație reală, opozabilitatea contractelor de locațiune intervine întrucât posesia bunului închiriat a rămas în favoarea locatarului.

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art.108, lit. c, art. 287 lit.b, în temeiul art. 129, alin.2, lit.c, coroborat cu alin.6, lit.a din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ și art. 1170, artt. 1182, art. 1813, art. 1822, art. 1825 din Codul Civil, potrivit Referatului de aprobare nr. 355643/2025, supunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova:

1.Preluarea contractelor de închiriere nr. 1/22.05.2023 și nr. 2/01.10.2023, încheiate cu dl Șelea Pompiliu, ce au ca obiect spațiile din cadrul Complexului Minerva.

2.Încheierea contractelor de închiriere cu SC ELEALADO SRL și SC MINERVA BY BOTEGA S.R.L., prevăzute la punctul 1, pe o perioadă de 1 (un) an.

3.Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să încheie și să semneze Contractele de închiriere încheiate cu agenții economici prevăzuți la pct 2 din prezentul raport.

Director Executiv,
Cristian Ionuț Gâlea

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

Semnătura:

Șef Serviciu,
Lucian Cosmin Mitucă

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

Data:

Semnătura:

Întocmit,
Kollek Ionela Cristina

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

Data:

Semnătura:

MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Directia Juridica, Asistenta de Specialitate si Contencios Administrativ
Nr. 357321/22.10.2025

RAPORT DE AVIZARE

Având în vedere:

- Referatul nr. 355643/2025
- Raportul nr. 355646/2025 al Direcției Patrimoniu;
- În conformitate cu prevederile art.108, lit. c, art. 287 lit.b, în temeiul art. 129, alin.2, lit.c, coroborat cu alin.6, lit.a din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ și art. 1170, art. 1182, art. 1813, art.1822, art. 1825 din Codul Civil.
- Potrivit Legii nr.514/2003 privind organizarea si exercitarea profesiei de consilier juridic;

AVIZAM FAVORABIL

proponerea Direcției Patrimoniu privind supunerea spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Craiova :

1. Preluarea Contractelor de închiriere nr.1/22.05.2023 și nr.2/01.10.2023, încheiate cu dl Șelea Pompiliu, ce au ca obiect spațiile din cadrul Complexului Minerva.
2. Încheierea contractelor de închiriere cu SC ELEALADO SRL și SC MINERVA BY BOTEGA S.R.L., prevăzute la pct.1, pe o perioadă de 1 (un) an.

3.Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să încheie și să semneze Contractele de închiriere încheiate cu agenții economici prevăzuți la pct 2 din prezentul raport.

Director Executiv,
Ovidiu Mischianu

Îmi asum responsabilitatea privind realitatea
si legalitatea in solidar cu intocmitorul in scrisului
Semnatura:

Intocmit,
Cons.jur.Nicoleta Bedelici

Imi asum responsabilitatea privind legalitatea actului
administrativ
Semnatura:

. EFT SENT

SUCURSALA : CRAIOVA MERCUR
NUMAR CLIENT : 1525485
NR CONT : 032/2020653
DATA TRANZACTIEI : 21/10/2025
DATA CRED BENEF : 22/10/2025
COD FISCAL : 35171364
DATA EXTRAS : 21/10/2025
LOCALITATE : INTERNET

STIMATE
MINERVA BY BOTTEGA SRL
STR. NECTARULUI, NR. 18, BL. -, SC. -, AP. -

/MUNICIPIUL CRAIOVA

IBAN :
RO72 UGBI 0000 3220 2065 3RON

TIPUL EFT: IN CONT - NR. REF.: 1295738
CHIRIE MINERVA 17-31 OCT

EXPEDITOR:

CONT CREDITOR : RO23TREZ29121A300530XXXX MUNICIPIUL CRAIOVA
CNF CREDITOR : 4417214

SUMA patru mii nouasuteșaisprezece RON

REF : 2025-10-21-16.02.42.034602 .

SUMA : - 4.916,00 RON

EFT SENT

SUCURSALA : CRAIOVA MERCUR
NUMAP CLIENT : 1525485
NR CONT : 032/2020653
DATA TRANZACȚIEI : 21/10/2025
DATA CRED BENEȚ : 22/10/2025
COD FISCAL : 35171364
DATA EXTRAS : 21/10/2025
LOCALITATE : INTERNET

STIMATE
MINERVA BY BOTTEGA SRL
STR.NECTARULUI, NR.18, BL.-, SC.-
, AP.-

/MUNICIPIUL CRAIOVA

IBAN :
RO72 UGBI 0000 3220 2065 3RON

TIPUL EFT: IN CONT - NR. REF.: 1265746
CHIRIE CF CONTR. MINERVA PERIOADA 17.07-16.10.2025

EXPEDITOR:

CONT CREDITOR : RO23TREZ29121A300530XXXX MUNICIPIUL CRAIOVA
CNP CREDITOR : 4417214

SUMA treizeciMIlcincisutepatru RON

REF : 2025-10-21-15.52.02.568749

SUMA : - 30.504,00 RON



Banca Transilvania

SWIFT: BTRLR022
C.U.I. RO 50 22 670
R.B.-P.J.R. 12- 019 - 18.02.1999
Reg. Com.: J12 / 4155 / 1993

Confirmare tranzacție

Transaction confirmation

Plătitor / Payer

Nume / Name

ELEOLADO SRL

Cont / Account

RO88BTRLRONCRT0499375801

Beneficiar / Beneficiary

Nume / Name

Primaria Municipiului Craiova

Cont / Account

RO23TREZ29121A300530XXXX

Detalii / Details

Număr / Number

178

Operațiune / Operation

Budget payment

Suma / Amount

1,500.00 RON

Descriere / Description

rest plata chirie iulie spatiu comercial
Minerva

CUI/CNP

4417214

Referință / Reference

2529506039131000

Data / Date

22.10.2025

Tip plată / Payment type

Urgent

Status

Processing



Banca Transilvania

SWIFT: BTRLR022
C.U.I. RO 50 22 670
R.B.-P.J.R. 12- 019 - 18.02.1999
Reg. Com.: J12 / 4155 / 1993

Confirmare tranzacție

Transaction confirmation

Plătitor / Payer

Nume / Name

ELEOLADO SRL

Cont / Account

RO88BTRLRONCRT0499375801

Beneficiar / Beneficiary

Nume / Name

Primaria Municipiului Craiova

Cont / Account

RO23TREZ29121A300530XXXX

Detalii / Details

Număr / Number

177

Operațiune / Operation

Budget payment

Suma / Amount

9,000.00 RON

Descriere / Description

chirie spatiu comercial Minerva, august,
septembrie, octombrie

CUI/CNP

4417214

Referință / Reference

2529418054875000

Data / Date

21.10.2025

Tip plată / Payment type

Urgent

Status

Processing

J. Galea
26/08/2025 *D. Costache* *270825*
209 *10/11/2025* *la tota chirie* *din ino*

ELEOLADO S.R.L.

Cu sediul in: Craiova, Str. Calea Unirii, nr. 21, bl. 21ABC, sc. 1

Număr De Ordine În Registrul Comerțului: J16/1398/2019

Cod Unic De Înregistrare: 41084270

Tel. 0731322297

E- mail: office@eliada.eu



NR: 274779

DATA: 25/08/2025

COD: 10F892

PRIMĂRIA MUN. CRAIOVA

Către,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Str. A.I. Cuza, nr. 7, Craiova

CERERE PRELUARE ȘI CONTINUARE CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. 1/22.05.2023

Subscrisa, ELEOLADO S.R.L., cu sediul in Craiova, Str. Calea Unirii, nr. 21, bl. 21ABC, sc. 1
Număr De Ordine În Registrul Comerțului: J16/1398/2019, Cod Unic De Înregistrare: 41084270
reprezentata legal prin administrator ADAM MADALINA CAMELIA,

în calitate de chiriaș al spațiului ce face obiectul Contractului de închiriere nr. 1/22.05.2023,
încheiat cu vechiul proprietar – dl. Șelea Pompiliu,

formulez prezenta cerere prin care solicit **preluarea de către Primăria Municipiului Craiova a contractului de închiriere nr. 1/22.05.2023, împreună cu actele adiționale aferente, și continuarea derulării acestuia pe o perioada de valabilitate de pana la 12 luni.**

ELEOLADO SRL

Prin administrator

ADAM MADALINA CAMELIA

15.09.2025 / 10.09.25 *

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE Nr. 1 din 22.05.2023

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Prezentul contract se încheie astăzi 22.05.2023 între :

DI. ȘELEA POMPILIU, domiciliat în _____ județ Dolj, posesor al _____ eliberat la data de _____ de SPCLEP Craiova, în calitate de proprietar al COMPLEXULUI MINERVA din Craiova, Str. Mihail Kogălniceanu nr.1, în baza certificatului constatator nr. 44926/26.08.2010, eliberat de ORC Dolj, având cont bancar deschis la Raiffeisen Bank, cu numărul RO18RZBR00000600063399898, în calitate de **Proprietar** pe de o parte,

Și

S.C. ELEOLADO S.R.L., cu sediul social în Craiova, Calea Unirii, Nr.21, Bloc 21ABC, Scara I, jud. Dolj, înmatriculată la O.R.C.de pe lângă Tribunalul Dolj sub nr. J16/1398/2019, cod unic de înregistrare:41084270, reprezentată legal de doamna ADAM MADALINA-CAMELIA, în calitate de **Chiriaș**, pe de altă parte.

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

CAP.II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Obiectul contractului îl constituie închirierea următorului spațiu comercial din cadrul Complexului Minerva situat în municipiul Craiova, Str. Mihail Kogălniceanu nr.1, Județ Dolj:
"Magazin", suprafață 38 mp;

CAP.III. DURATA CONTRACTULUI

Art.2 Prezentul contract se încheie azi, 22.05.2023, pe o perioadă de 2 ani. Acesta intră în vigoare la data de 01.06.2023 și încetează la data de 31.05.2025, spațiul fiind pus la dispoziția chiriașului după încasarea de către proprietar a sumei de 15.000 lei.

Art.3 În cazul în care părțile convin să prelungească durata contractului, aceasta se va face printr-un act adițional la contract, cu acordul părților.

CAP.IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art.4 Pentru perioada 01.06.2023-31.12.2023 chiriașul se obligă să achite suma de 15.000 lei, la semnarea contractului.

Pentru perioada 01.01.2024-30.06.2024 chiriașul se obligă să achite suma de 15.000 lei la data de 31.12.2023.

Pentru perioada 01.07.2024-31.12.2024 chiriașul se obligă să achite suma de 15.000 lei la data de 30.06.2024.

Pentru perioada 01.01.2025-31.05.2025 chiriașul se obligă să achite suma de 15.000 lei la data de 31.12.2024.

CAP.V. CLAUZĂ FINALĂ/PACT COMISORIU

Art.5 NEPLATA CHIRIEI

Neplata chiriei, în cunatumul și până la termenul prevăzut la **art.4 – Cap.IV** din prezentul contract, dă dreptul proprietarului să rezilieze de plin drept contractul, potrivit art.1817 NCC raportat la art.1538 alin.2 NCC, la termenul scadent de plată, fără preaviz sau alte formalități prealabile, fără a apela

la instanțele de judecată sau arbitraj, conform prezentului pact comisoriu expres, prevăzut de art.1553 NCC coroborat cu art.1550 alin.2 NCC.

Chiriașul devine debitor și este de drept în întârziere pentru neplata chiriei, prin însăși împlinirea termenului scadent, fără să fie nevoie de vreo notificare sau altă formalitate de înștiințare a acestuia de către creditorul – proprietar.

Momentul producerii rezilierii

Pactul comisoriu va fi activat printr-o “declarație de invocare a rezilierii” emisă de proprietar, ce va fi comunicată chiriașului, potrivit dispozițiilor art.1326 NCC. Rezilierea de plin drept a contractului va produce efecte din momentul în care comunicarea ajunge la destinatarul – chiriaș. Producerea efectelor rezilierii de plin drept a contractului este independentă de luarea la cunoștință de către chiriaș a conținutului declarației, chiar dacă acesta ar invoca motive ce nu îi sunt imputabile, conform alin.3 din art.1326 NCC.

Modalitatea comunicării

Comunicarea “declarației de invocare a rezilierii” se va face prin una din următoarele modalități: scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin orice alt mijloc de comunicare care asigură trimiterea textului actului și confirmarea primirii acestuia sau chiar prin înmânarea actului sub semnătură de primire, atunci când este posibil.

Art.6 Daune moratorii / penalități de întârziere

Chiriașul, prin neplata chiriei la termenele scadente prevăzute la **art.4 - Cap.IV**, dă dreptul proprietarului să îi perceapă acestuia daune moratorii / penalități de întârziere de 10% pe zi, calculate la suma datorată, care vor curge de drept, fără vreo notificare / înștiințare a chiriașului în acest sens, de la data scadenței obligației de plată a chiriei și până la momentul plății efective a debitului de către chiriaș, conform art.1535 alin.1 NCC.

Daunele – interese moratorii cuprind, atât pierderea efectivă, cât și beneficiul nerealizat de către proprietar, fără ca acesta să fie nevoit să le dovedească.

Art.7. Recuperarea sau diminuarea debitului

În vederea recuperării debitului de către proprietar, chiriașul este de acord cu instituirea sechestrului asigurator extrajudiciar, în prezența a doi martori asistenți, pe bunurile proprietatea sa, de orice natură ar fi ele, pentru a fi valorificate cu scopul stingerii ori diminuării debitului, debit compus din cuantumul chiriei și al daunelor moratorii / penalități de întârziere până în ziua plății efective.

Art.8 Sancțiune pentru refuzul chiriașului de a preda spațiile închiriate, proprietarului

În prima zi lucrătoare după data comunicării “declarației de invocare a rezilierii”, chiriașul are obligația de a preda spațiul închiriat, cu toate dotările acestuia, iar în cazul în care refuză, chiriașul este de acord ca bunurile sale, proprietatea sa sau nu, aflate în spațiul închiriat, să rămână în regim de depozit la proprietar, cu plata a câte 1000 lei pentru fiecare zi, sau să le valorifice, opțiune ce aparține proprietarului în exclusivitate.

Art.9 Caracterul executoriu al contractului pentru plata chiriei

Conform art.1798 NCC, prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile prevăzute în contract.

Art.10 PLATA PARȚIALĂ A CHIRIEI

Plata parțială a chiriei nu este considerată drept “plată a chiriei”, respectiv nu este îndeplinită obligația prevăzută la **art.4 - Cap.IV** din prezentul contract și va avea ca efect, rezilierea de plin drept a contractului, în condițiile pactului comisoriu.

Cu toate acestea, în cazul rezilierii contractului din culpa debitorului – chiriaș, proprietarul este îndreptățit să păstreze plata parțială făcută de către chiriaș, chiar dacă se va produce rezilierea de plin drept a contractului, conform art.1538 alin.5 NCC.

CAP.VI. CLAUZĂ PENALĂ / PACT COMISORIU, FOLOSINȚA IMOBILULUI

Art.11 Prin prezentul contract proprietarul transmite chiriașului un drept de folosință limitat asupra spațiului închiriat și a bunurilor din dotarea acestuia.

11.1. Proprietarul își rezervă dreptul de a inspecta prin sodaj, direct sau prin reprezentanții săi, oricând și fără notificare prealabilă, starea fizică a spațiului închiriat, iar, în situația în care constată vreo degradare sau nefuncționalitate a instalațiilor ce țin de utilități, a mijloacelor fixe predate, ori a altor

ACT ADITIOINAL NR. 1 din data de 27.05.2025
La CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE Nr. 1 din data de 22.05.2023

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

DI. ȘELEA POMPILIU, domiciliat în județ Dolj, posesor al C.I. seria L _____, eliberat la data de _____ de SPCLEP Craiova, în calitate de proprietar al COMPLEXULUI MINERVA din Craiova, Str. Mihail Kogălniceanu nr.1, în baza certificatului constatator nr. 44926/26.08.2010, eliberat de ORC Dolj, având cont bancar deschis la Raiffeisen Bank, cu numărul RO18RZBR00000600063399898, în calitate de Proprietar pe de o parte,

Și

S.C. ELEOLADO S.R.L., cu sediul social în Craiova, Calea Unirii, Nr.21, Bloc 21ABC, Scara 1, jud. Dolj, înmatriculată la O.R.C.de pe lângă Tribunalul Dolj sub nr. J16/1398/2019, cod unic de înregistrare:41084270, reprezentată legal de doamna ADAM MADALINA-CAMELIA, în calitate de Chiriaș, pe de altă parte,

de comun acord, au hotarat :

CAP.III. DURATA CONTRACTULUI

Art.2 Incepad cu data de 01.06.2025 se prelungeste durata contractului de inchiriere pana la data de 31.08.2025.

CAP.IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art.4 Pentru perioada 01.06.2025-31.08.2025 chiriașul se obligă să achite suma de 9.000 lei, la semnarea prezentului act aditional.

CAP.IX. CLAUZE SPECIALE

Art.15 În situația în care proprietarul vinde imobilul, chiriașul va elibera spațiul închiriat în termen de 14 zile calendaristice de la momentul înștiințării scrise de către proprietar.
Chiria platita pentru perioada în care contractul nu se mai deruleaza , ca urmare a vanzarii imobilului, va fi restituita de catre proprietar chirasului, la data eliberarii spatiului de catre acesta.

Celelalte prevederi contractuale raman neschimbate.

Prezentul act aditional fost încheiat astăzi, 27.05.2025, în 2(doua) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte și produce efecte juridice începând cu data de 01.06.2025.

PROPRIETAR,
Pompiliu Șelea

CHIRIAȘ,
S.C. ELEOLADO S.R.L
Prin reprezentant legal,
Adam Madalina-Camelia

D. Gilbert
08/08/2008

A. Costello



NR: 249921
DATA: 04/08/2025
COD: F7426
PRIMARIA MUN. CRAIOVA

Ioanna Primar,

Subsemnata Barbu Nicoleta Daniela,
domiciliata in
in calitate de administrator al SC. MINERUA
BY BOTTEGA SRL cu sediul in CRAIOVA, STRADA
HECTARELOR 18, va solicita preluarea
contractului de inchiriere NR. 2/01.10.2023
din STR. MIHAIL KOGALNICEANU NR. 1, de cat.
MUNICIPIUL CRAIOVA.

DATA

04.08.2025

SEMANA TURA

Doamnei Primar a Municipiei Craiova.

16212 / 50.25

ACT ADIȚIONAL NR. 1
Din data de 04.03.2025
La contractul de închiriere nr.2 / 01.10.2023

PĂRȚILE CONTRACTANTE

DI. ȘELEA POMPILIU, domiciliat în județ Dolj, posesor al C.I. seria _____ eliberat la data de _____ de SPCLEP Craiova, în calitate de proprietar al COMPLEXULUI MINERVA din Craiova, Str. Mihail Kogălniceanu nr.1, în baza certificatului constatator nr. 44926/26.08.2010, eliberat de ORC Dolj, având cont bancar deschis la Raiffeisen Bank, cu numărul RO18RZBR0000060006339989, în calitate de **Proprietar** pe de o parte,

Și

S.C. MINERVA BY BOTTEGA S.R.L. cu sediul social în Craiova, Strada Nectarului, Nr.18, jud. Dolj, înmatriculată la O.R.C.de pe lângă Tribunalul Dolj sub nr. J16/1760/2015, cod unic de înregistrare: 35171364, reprezentată de doamna Barbu Nicoleta Daniela-Administrator societate, posesoare a C.I. seria _____ eliberat la data de _____ de SPCLEP Craiova, în calitate de **Chiriaș**, pe de altă parte.

de comun acord, au hotarat:

Art.1 Se prelungește durata contractului de închiriere pe o perioadă de un an de zile, de la data de 01.04.2025 la data de 31.03.2026.

Art.2 Prețul chiriei va fi de 2500(douamiiicincisute) euro/lună; chiriașul se obligă să achite suma lunar, până cel târziu la data de 05 a lunii în curs, la cursul de schimb valutar al BNR din ziua anterioară plății.

Art.3 Contractul încetează la data vânzării spațiilor comerciale închiriate ale cofetăriei Minerva din cadrul Complexului Minerva.

Art. 4 Celelalte prevederi ale contractului raman neschimbate.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi 04.03.2025, în 3(trei) exemplare originale si produce efecte juridice incepand cu data de 01.04.2025.

PROPRIETAR,

ȘELEA POMPILIU

CHIRIAȘ,

S.C. MINERVA BY BOTTEGA S.R.L
BARBU NICOLETA DANIELA

ROMÂNIA

MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI

OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LĂNGĂ TRIBUNALUL DOJ



ZHNP4CDH74

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: MINERVA BY BOTTEGA S.R.L.

Sediu social: Municipiul Cralova, Strada NECTARULUI, Nr. 18, Județ Dolj

Activitatea principală: 4724 - Comerț cu amănuntul al pâinii, produselor de patiserie și produselor zaharoase, în magazine specializate

Cod Unic de Înregistrare: 35171364

din data de: 28.10.2015

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRCJ16/1760/2015

Nr. de ordine în registrul comerțului: J16/1760/27.10.2015

Data eliberării: 19.09.2023



Director
Oana Mădălina Dăbâla

Seria B Nr. 4786201

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE Nr. 2 din 01.10.2023

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Prezentul contract se încheie astăzi 01.10.2023 între :

DL. ȘELEA POMPILIU, domiciliat în _____ județ Dolj, posesor al C.I. seria _____ eliberat la data de _____ de SPCLEP Craiova, în calitate de proprietar al COMPLEXULUI MINERVA din Craiova, Str. Mihail Kogălniceanu nr.1, în baza certificatului constatator nr. 44926/26.08.2010, eliberat de ORC Dolj, având cont bancar deschis la Raiffeisen Bank, cu numărul RO18RZBR0000060006339989, în calitate de Proprietar pe de o parte,

Și

S.C. MINERVA BY BOTTEGA S.R.L. cu sediul social în Craiova, Strada Nectarului, Nr.18, jud. Dolj, înmatriculată la O.R.C.de pe lângă Tribunalul Dolj sub nr. J16/1760/2015, cod unic de înregistrare: 35171364, reprezentată de doamna Barbu Nicoleta Daniela-Administrator societate, posesoare a C.I. seria _____ eliberat la data de _____ de SPCLEP Craiova, în calitate de Chiriaș, pe de altă parte.

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

CAP.II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Obiectul contractului îl constituie închirierea spațiilor comerciale ale “Cofetariei Minerva”, din cadrul Complexului Minerva situat în municipiul Craiova, Str. Mihail Kogălniceanu, nr.1, Județ Dolj.

CAP.III. DURATA CONTRACTULUI

Art.2 Prezentul contract intra în vigoare la data de 01.10.2023 și încetează la data de 31.03.2025.

Art.3 În cazul în care părțile convin să prelungească durata contractului, aceasta se va face printr-un act adițional la contract, cu acordul părților.

CAP.IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art.4 Prețul chiriei va fi de 2000(douamii) euro/lună; chiriașul se obligă să achite suma lunar, până cel târziu la data de 05 a lunii în curs, la cursul de schimb valutar al BNR din ziua anterioară plății.

CAP.V. CLAUZĂ FINALĂ/PACT COMISORIU

Art.5 Neplata chiriei

Neplata chiriei, în cunatumul și până la termenul prevăzut la **art.4 – Cap.IV** din prezentul contract, dă dreptul proprietarului să rezilieze de plin drept contractul, potrivit art.1817 NCC raportat la art.1538 alin.2 NCC, la termenul scadent de plată, fără preaviz sau alte formalități prealabile, fără a apela la instanțele de judecată sau arbitraj, conform prezentului pact comisoriu expres, prevăzut de art.1553 NCC coroborat cu art.1550 alin.2 NCC.

Chiriașul devine debitor și este de drept în întârziere pentru neplata chiriei, prin însăși împlinirea termenului scadent, fără să fie nevoie de vreo notificare sau altă formalitate de înștiințare a acestuia de către creditorul – proprietar.



Refacerea sau înlocuirea lor urmează a fi făcute de către chiriaș, în termen de 15 zile calendaristice de la data constatării, iar dacă acesta refuză ori invocă soluții precare de rezolvare, proprietarul va putea, fără notificare prealabilă și fără îndeplinirea de alte condiții sau formalități, să suspende, prin orice mijloace, folosința acordată chiriașului și se va ocupa de repararea ori înlocuirea acestora, direct sau prin firme specializate, pe cheltuiala chiriașului.

În vederea suspendării dreptului de folosință acordat chiriașului, proprietarul va putea lua, discreționar, măsura de închidere, blocare și/sau sigilare a căilor de acces ale spațiilor.

Suspendarea nu întrerupe curgerea chiriei.

Proprietarul acordă chiriașului un termen de alte 15 zile calendaristice, pentru decontarea cheltuielilor făcute în sarcina chiriașului.

Dacă la finele celor 15 zile chiriașul refuză să deconteze cheltuielile făcute de către proprietar, acesta poate rezilia de plin drept prezentul contract, fără preaviz, fără instanța de judecată, comunicându-i chiriașului "declarația de invocare a rezilierii" în care va menționa și termenul la care să se prezinte pentru predarea și evacuarea spațiilor închiriate.

În situația în care chiriașul nu se conformează, proprietarul își va prelua spațiile închiriate, în orice mod, evacuând forțat din acestea pe chiriaș, care se află deja în situația de a fi comis infracțiunea de violare a sediului profesional, prevăzută și pedepsită de art.225 alin.1 teza a doua, din Codul penal.

11.2. Proprietarul va putea suspenda, în condițiile prevăzute mai sus, folosința spațiilor acordată chiriașului și în alte cazuri, după cum urmează:

- Când chiriașul nu respectă oricare dintre obligațiile sale contractuale.
- Când chiriașul are o conduită care prejudiciază pe proprietar sau acționează abuziv față de acesta.

În cazul în care chiriașul înregistrează orice fel de datorii față de proprietar, acesta din urmă, odată cu blocarea căilor de acces, va putea să rețină bunurile și fondul de marfă al chiriașului până la plata integrală a debitului înregistrat (inclusiv dobânzi / penalități / alte despăgubiri).

11.3. Proprietarul nu va fi ținut să răspundă pentru niciun prejudiciu care ar putea rezulta din măsurile luate și inserate în prezentul articol.

CAP.VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

Art.12 Proprietarul se obligă:

12.1. Să predea chiriașului spațiile închiriate și utilajele existente în acestea în stare corespunzătoare de folosință.

12.2. Să respecte termenul pentru care au fost închiriate spațiile, în cazul în care chiriașul își respectă obligațiile contractuale.

2. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

Art. 13 Chiriașul se obligă:

13.1. Să ia în primire spațiile închiriate.

13.2. Să plătească prețul în cuantumul și la termenele stabilite prin contract.

13.3. Să nu schimbe destinația spațiilor fără acordul scris al proprietarului.

13.4. Să nu cesioneze contractul și să nu subînchirieze spațiile, în tot sau în parte.

13.5. Să folosească și să întrețină bunurile mobile și imobile, ce fac obiectul contractului, cu prudență și diligența unui bun proprietar, să execute, de îndată și în bune condiții, lucrările de întreținere și reparațiile locative care îi revin, ocazionate de folosirea curentă a spațiilor și să nu efectueze niciun fel de acte care ar putea conduce la deteriorarea ori distrugerea acestora. În caz contrar fiind obligat la plata contravalorii lor și la consecințele ce intervin, consecințe prevăzute în clauză penală de la Art.11- Cap.VI.

13.6. În cazul în care intenționează să efectueze îmbunătățiri prin lucrări adăugate sau autonome, provizorii, ori permanente, ori diverse modificări sau amenajări interioare sau exterioare,



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE Nr. 1 din 22.05.2023

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Prezentul contract se încheie astăzi 22.05.2023 între :

DI. ȘELEA POMPILIU, domiciliat în _____ județ Dolj, posesor al C.I. seria _____ eliberat la data de _____ de SPCLEP Craiova, în calitate de proprietar al COMPLEXULUI MINERVA din Craiova, Str. Mihail Kogălniceanu nr.1, în baza certificatului constatator nr. 44926/26.08.2010, eliberat de ORC Dolj, având cont bancar deschis la Raiffeisen Bank, cu numărul RO18RZBR00000600063399898, în calitate de **Proprietar** pe de o parte,

Și

S.C. ELEOLADO S.R.L., cu sediul social în Craiova, Calea Unirii, Nr.21, Bloc 21ABC, Scara 1, jud. Dolj, înmatriculată la O.R.C.de pe lângă Tribunalul Dolj sub nr. J16/1398/2019, cod unic de înregistrare:41084270, reprezentată legal de doamna ADAM MADALINA-CAMELIA, în calitate de **Chiriaș**, pe de altă parte.

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

CAP.II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Obiectul contractului îl constituie închirierea următorului spațiu comercial din cadrul Complexului Minerva situat în municipiul Craiova, Str. Mihail Kogălniceanu nr.1, Județ Dolj:
"Magazin", suprafață 38 mp;

CAP.III. DURATA CONTRACTULUI

Art.2 Prezentul contract se încheie azi, 22.05.2023, pe o perioadă de 2 ani. Acesta intră în vigoare la data de 01.06.2023 și încetează la data de 31.05.2025, spațiul fiind pus la dispoziția chiriașului după încasarea de către proprietar a sumei de 15.000 lei.

Art.3 În cazul în care părțile convin să prelungească durata contractului, aceasta se va face printr-un act adițional la contract, cu acordul părților.

CAP.IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art.4 Pentru perioada 01.06.2023-31.12.2023 chiriașul se obligă să achite suma de 15.000 lei, la semnarea contractului.

Pentru perioada 01.01.2024-30.06.2024 chiriașul se obligă să achite suma de 15.000 lei la data de 31.12.2023.

Pentru perioada 01.07.2024-31.12.2024 chiriașul se obligă să achite suma de 15.000 lei la data de 30.06.2024.

Pentru perioada 01.01.2025-31.05.2025 chiriașul se obligă să achite suma de 15.000 lei la data de 31.12.2024.

CAP.V. CLAUZĂ FINALĂ/PACT COMISORIU

Art.5 NEPLATA CHIRIEI

Neplata chiriei, în cunatumul și până la termenul prevăzut la **art.4 – Cap.IV** din prezentul contract, dă dreptul proprietarului să rezilieze de plin drept contractul, potrivit art.1817 NCC raportat la art.1538 alin.2 NCC, la termenul scadent de plată, fără preaviz sau alte formalități prealabile, fără a apela

CAP.VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.14 Prezentul contract va înceta în următoarele situații:

14.1. Prin acordul ambelor părți, consemnat în scris.

14.2. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat.

14.3. Prin rezilierea contractului, în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor contractuale de către chiriaș, conform pactelor comisorii prevăzute în contract.

14.4. Prin denunțarea unilaterală a contractului din partea chiriașului, ce se va face cu un preaviz (scris) de 15 zile calendaristice.

Chiriașul este obligat să anunțe în scris proprietarul de intenția sa de denunțare unilaterală a contractului de închiriere, cu 15 zile calendaristice înainte de producerea acesteia, iar în situația în care termenul de preaviz se împlinește la o dată ulterioară avansării chiriei pentru luna în curs, data la care operează denunțarea unilaterală, din chiria deja achitată, nu se mai restituie vreo sumă chiriașului, acesta neavând dreptul să invoce o eventuală retenție asupra spațiului închiriat.

14.5 La expirarea termenului de eliberare a spațiului închiriat, în situația în care proprietarul vinde acest spațiu, termen stabilit prin contract(**art.15-cap.IX**).

CAP.IX. CLAUZE SPECIALE

Art.15 În situația în care proprietarul vinde imobilul, chiriașul va elibera spațiul închiriat în termen de 4 luni calendaristice de la momentul înștiințării scrise de către proprietar.

Art.16 Forța majoră apără părțile de răspundere contractuală sau delictuală.

CAP.X. DISPOZIȚII FINALE

Art.17 Prezentul contract se supune dispozițiilor legislației romane.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi 22.05.2023 în 3(trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte și unul pentru a fi înregistrat la AFP Craiova și produce efecte juridice începând cu data de 01.06.2023.

PROPRIETAR,

Pompiliu Șelea

CHIRIAȘ,

S.C. ELEOLADO S.R.L

Prin reprezentant legal,

Adam Madalina-Camelia

ACT ADITIONAL NR. 1 din data de 27.05.2025
La CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE Nr. 1 din data de 22.05.2023

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

DI. ȘELEA POMPILIU, domiciliat în _____ județ Dolj, posesor al C.I. seria _____, eliberat la data de 27.07.2022 de SPCLEP Craiova, în calitate de proprietar al COMPLEXULUI MINERVA din Craiova, Str. Mihail Kogălniceanu nr.1, în baza certificatului constatator nr. 44926/26.08.2010, eliberat de ORC Dolj, având cont bancar deschis la Raiffeisen Bank, cu numărul RO18RZBR00000600063399898, în calitate de Proprietar pe de o parte,

Și

S.C. ELEOLADO S.R.L., cu sediul social în Craiova, Calea Unirii, Nr.21, Bloc 21ABC, Scara 1, jud. Dolj, înmatriculată la O.R.C.de pe lângă Tribunalul Dolj sub nr. J16/1398/2019, cod unic de înregistrare:41084270, reprezentată legal de doamna ADAM MADALINA-CAMELIA, în calitate de Chiriaș, pe de altă parte,

de comun acord, au hotarat :

CAP.III. DURATA CONTRACTULUI

Art.2 Incepand cu data de 01.06.2025 se prelungește durata contractului de inchiriere pana la data de 31.12.2025.

CAP.IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art.4 Pentru perioada 01.06.2025-31.12.2025 chiriașul se obligă să achite suma de 21.000 lei, la semnarea prezentului act aditional.

CAP.IX. CLAUZE SPECIALE

Art.15 În situația în care proprietarul vinde imobilul, chiriașul va elibera spațiul închiriat în termen de 14 zile calendaristice de la momentul înștiințării scrise de către proprietar.

Chiria platita pentru perioada in care contractul nu se mai deruleaza , ca urmare a vanzarii imobilului, va fi restituita de catre proprietar chirasului, la data eliberarii spatiului de catre acesta.

Celelalte prevederi contractuale raman neschimbate.

Prezentul act aditional fost încheiat astăzi, 27.05.2025, în 2(doua) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte și produce efecte juridice începând cu data de 01.06.2025.

PROPRIETAR,
Pompiliu Selea

CHIRIAȘ,
S.C. ELEOLADO S.R.L
Prin reprezentant legal,
Adam Madalina-Camelia