

Avand in vedere prevederile:

- H.C.L. NR.18/13.02.2015 privind aprobarea inchirierii spatiului situat in Constanta ,str.Plevnei nr.4 cu destinatia de arhiva a Primariei municipiului Constanta;
- Procesul verbal de negociere nr. 25801/19.02.2015;
- Sentinta civila nr. 2204/26.04.2012, pronuntata de Tribunalul Constanta in dosarul nr. 10998/118/2011( modificata in parte prin Decizia nr. 532/C/04.07.2012;
- Prevederile art. 641 din Legea nr. 587/2009, privind Codul Civil;
- Planul spatiului inchiriat vizat spre neschimbare;
- Contractul de donatie nr. 514/13.11.2014, incheiat intre Moldovan Scholz Maria si Trifu Veronica Marinela;
- P.A.D. nr. 00037663977/02.12.2014;
- Certificat de performanta energetica ( copie);
- Imputernicire avocatiala Trifu Veronica Marinela (copie).

### CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 33443 / 106.03.2015

#### I. PARTILE CONTRACTANTE

Între:

**Subsemnatele**

**TRIFU VERONICA MARINELA**, cetățean roman, cu domiciliul în

..... emisă de  
SPCEP S6, biroul nr. 3, la data 03.08.2007, valabila pana la data de  
22.03.2007 , în calitate de proprietara ,

**MATHIER ANA SORINA**, cetățean roman, cu domiciliul în Elvetia,

emis de Autoritatile din Romania la data  
de 19.09.2011, valabil pana la data de 19.09.2016, în calitate de  
proprietara ,

Ambele denumite in continuare, individual, Proprietarul si colectiv  
Proprietarii

și

**MUNICIPIUL CONSTANTA**, ca persoana juridica de drept public,  
legal reprezentat prin **Primar Radu Stefan Mazare**, cu sediul in  
Constanta, bd. Tomis nr.51, cod fiscal 4785631, în calitate de chirias,  
denumit in continuare CHIRIAS , a intervenit următorul contract de  
inchiriere:

## **II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

2.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea parterului cu intrare din strada M. Kogalniceanu în suprafața de 115 mp (conform planului vizat spre neschimbare), denumit în continuare "spațiul închiriat", din imobilul situat în Municipiul Constanța, Str. Plevnei nr. 4, județul Constanța.

2.2 Spațiul închiriat va fi utilizat de Chirias cu destinația de Arhiva a Primăriei Municipiului Constanța.

2.3 Spațiul închiriat este detinut în coproprietate de Trifu Veronica-Marinela ( în cota de 7/8 din dreptul de proprietate, conform contractului de donație autentificat sub nr. 514/13.11.2014 de notar public Ioana Lambrina Vidican) și de Mathier Ana Soria ( în cota de 1/8 din dreptul de proprietate conform sentinței civile nr. 2204/26.04.2012 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 10998/118/2011, hotărâre definitivă și irevocabilă).

2.4 Întrucât la data încheierii prezentului contract, spațiul închiriat se află în folosința chiriasului care detine cheile de acces în spațiu, obligația de predare a spațiului ( prevăzută de dispozițiile art. 1786 alin. 1 lit. a) Cod Civil și de cele ale art. 6.1 lit a) și c) din prezentul contract) este îndeplinită fără nicio altă formalitate suplimentară. Procesul verbal prevăzut de dispozițiile art. 6.1 lit c) și art. 6.5 lit a) din prezentul contract se va încheia pentru a se consemna : starea imobilului la data încheierii contractului , dacă se predau și alte dotări, care sunt acestea și starea lor de funcționare precum și indexurile contoarelor pentru consumul de utilități la momentul preluării spațiului de către chirias, dacă există astfel de contoare. Proprietarul nu are obligația de a preda spațiul închiriat cu utilități/servicii, chiriasul având obligația de a încheia, pentru spațiul închiriat, în calitate de consumator/beneficiar, contracte de furnizare de utilități/servicii.

## **III. DURATA CONTRACTULUI**

3.1. Durata contractului este de 1 an, începând cu data semnării contractului.

3.2. Contractul poate fi prelungit cu acordul părților în baza unei solicitări din partea chiriasului transmisă Proprietarului cu 60 de zile înainte de expirarea contractului.

## **IV. CHIRIA**

4.1. Chiria este de 4 (patru) euro/mp/lună, rezultând o valoare totală lunară de 460 (patrusuteșazeci) euro/lună și se va achita în echivalentul în lei la cursul oficial de schimb al BNR din ziua plății.

4.2. Cuantumul chiriei poate fi renegociat dupa primul an, in functie de evolutia pietei imobiliare din zona in care se afla spatiul ce face obiectul contractului de inchiriere. Propunerile facute de proprietar in acest sens vor fi supuse aprobarii Consiliului Local al Municipiului Constanta, cuantumul chiriei renegociate urmand sa faca obiectul unui act aditional la contract.

## **V. PLATA CHIRIEI**

5.1. Plata chiriei se va face lunar, in perioada 01-05 a lunii pentru care este datorata, la cursul oficial de schimb eur/leu al BNR din ziua efectuarii platii , dupa cum urmeaza :

- suma care corespunde cotei de 7/8 din cuantumul total lunar al chiriei, se va plati proprietarului Trifu Veronica Marinela, in contul \_\_\_\_\_, deschis la Banca Transilvania- Agentia Ghencea, avand ca titular pe Trifu Veronica Marinela, CNP \_\_\_\_\_;

- suma care corespunde cotei de 1/8 din cuantumul total al chiriei se va plati proprietarului Mathier Ana Sorina, in contul \_\_\_\_\_, deschis la Banc post – sucursala Tomis, avand ca titular pe dl. Margaritescu Ioan, CNP \_\_\_\_\_

5.2. Plata cheltuielilor cu utilitatile/serviciile, aferente spatiului inchiriat se va efectua de catre chirasul catre furnizor in conditiile stabilite in contractul/contractele de furnizare a utilitatilor/serviciilor , urmand a comunica proprietarului in termen de 15 zile dovada platii la adresele si coordonatele mentionate in art. 8.6.

5.3. Pentru nerespectarea termenului de plata a chiriei se vor calcula penalitati de 0.5% pentru fiecare zi de intarziere, aplicate la suma datorata.

5.4 Totalul penalitatilor de intarziere nu poate depasi cuantumul sumei asupra careia sunt calculate.

5.5 Chirasul va suporta toate penalitatile decurgand din plata cu intarziere de catre acesta catre furnizor a cheltuielilor cu utilitatiile/serviciile aferente spatiului inchiriat.

## **VI. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR**

### **6.1 Proprietarul are urmatoarele obligatii:**

- a) sa predea chirasului spatiul inchiriat in stare de folosinta .
- b) sa asigure chirasului folosinta spatiului inchiriat pe toata durata contractului;
- c) sa puna la dispozitia chirasului spatiul inchiriat, pe baza de proces-verbal de predare primire;
- d) sa garanteze chirasului folosinta/netulburata a spatiului, conform destinatiei acestuia, pe toata durata contractului;

e) in cazul instrainarii spatiului inchiriat pe durata prezentului contract, sa aduca la cunostinta tertului subdovanditor existenta prezentului contract;-  
f) sa plateasca impozitele aferente imobilului inchiriat si veniturilor obtinute pe baza prezentului contract;

g) sa-i permita chirasului să preia toate bunurile care apartin chirasului.

#### **6.2 Proprietarul are urmatoarele drepturi :**

a) sa incaseze chiria in quantumul si la termenele stabilite prin contract;

b)sa obtina predarea spatiului inchiriat, in 5 zile de la incetarea contractului, liber de orice bunuri si persoane, in starea in care l-a predat chirasului la incheierea prezentului contract, respectiv in stare corespunzatoare de intrebuintare;

c) sa examineze/inspecteze, personal sau printr-un imputernicit, spatiul inchiriat si partile si instalatiile de folosinta comuna ale cladirii in scopul verificarii modului in care este folosit spatiul inchiriat, cu instiintarea prealabila a chirasului;

d)sa procedeze la rezilierea contractului in cazul nerespectarii obligatiilor asumate de catre chiras stipulate la art. 6.3;

e)sa procedeze la evacuarea chirasului si a bunurilor acestuia , in situatia in care , la incetarea din orice cauza a contractului, chirasul nu isi indeplineste voluntar obligatia de predare a spatiului inchiriat.

f)sa pastreze lucrarile adaugate si autonome efectuate de chiras asupra spatiului inchiriat si/sau partilor de folosinta comuna din imobil, pe durata prezentului contract, datorand despagubiri doar daca lucrarile au fost efectuate cu acordul sau prealabil, exprimat in scris;nu se considera lucrari in sensul prezentului articol,cele efectuate conform art.6.3 lit.o),pentru racordarea/bransarea chirasului la utilitati/servicii;

g)sa solicite chirasului, la incetarea contractului, readucerea spatiului inchiriat in starea initiala, prin inlaturarea lucrarilor efectuate fara acordul sau prealabil, exprimat in scris;

h)sa solicite renegocierea chiriei in cazul in care chirasul isi manifesta intentia de prelungire a duratei contractului.

#### **6.3 Chirasul are urmatoarele obligatii:**

(a) sa ia in primire spatiul inchiriat;

(b) sa plateasca chiria in quantumul si la termenul stabilit prin prezentul contract;

(c) sa foloseasca spatiul inchiriat cu prudenta si diligenta, fara sa-l deterioreze si potrivit destinatiei stabilite;

(d) sa restituie spatiul inchiriat in starea in care l-a primit, la incetarea din orice cauza a contractului de locatiune, liber de orice bunuri si persoane, precum si cheile de acces in spatiul inchiriat si la partile de folosinta comuna ale imobilului in care este situat spatiul inchiriat;

- (e) sa notifice de indata proprietarului necesitatea efectuării reparatiilor care sunt in sarcina acestuia, sub sanctiunea platii de daune-interese;
- (f) sa efectueze toate reparatiile locative, de intretinere curenta a spatiului inchiriat;
- (g) sa accepte restrangerea necesara a locatiunii determinata de efectuarea unor reparatii care nu pot fi amanate pana la sfarsitul locatiunii sau a caror amanare ar expune spatiul inchiriat sau cladirea pericolului de a fi distrus/a;
- (h) sa permita examinarea/inspectarea imobilului de catre proprietar si/sau reprezentantul conventional al acestuia, o data pe luna, sau oricand la cererea acestuia daca examinarea/inspectarea se impune pentru indeplinirea obligatiilor de care este tinut proprietarul, precum si oricand de catre agenti imobiliari, potentiali cumparatori sau persoane care doresc sa inchirieze spatiul sau imobilul in care este situat, la incetarea prezentului contract;
- (i) sa suporte si sa achite catre furnizorii de utilitati si servicii, in conditiile prevazute de art. 5.2 toate cheltuielile reprezentand: contravaloarea utilitatilor si serviciilor aferente folosirii spatiului inchiriat( energie electrica,gaze,apa,energie termica,servicii de telefonie,salubritate etc.) orice alte cheltuieli pe care legea le stabileste in sarcina chirasului;
- (j) sa nu schimbe forma ori destinatia spatiului inchiriat;
- (k) sa nu incheie o subinchiriere totala sau partiala sau sa cedeze inchirierea in tot sau in parte unei alte persoane;
- (l) sa aiba un comportament care sa permita convietuirea cu celelalte persoane care locuiesc in imobilul in care este situat spatiul inchiriat sau in imobilele invecinate.
- (m) sa nu impiedice pe celelalte persoane care folosesc imobilul in care este situat spatiul cu privire la folosinta normala a spatiilor utilizate de acestea, sau a partilor comune din imobil;
- (n) sa comunice de indata proprietarului orice tulburare in folosinta spatiului inchiriat, provenita din partea unui tert, in caz contrar urmand sa il despagubeasca pe proprietar de toate prejudiciile suferite ca urmare a necomunicarii.
- (o) sa incheie cu privire la spatiul inchiriat,contracte cu furnizorii de utilitati/servicii urmand a suporta toate costurile impuse de acestea, cum ar fi ,dar nelimitat la cheltuieli de racordare/bransare.

6.4 In cazul nerespectarii obligatiilor prevazute la art. 6.3 lit. (b), (f),(i),(j),(k) contractul se reziliaza de plin drept, fara punerea in intarziere a chirasului, fara nicio alta formalitate si fara interventia instantei judecatoresti. In cazul rezilierii contractului pentru motivele prevazute in teza precedenta, chiria aferenta lunii in care s-a produs rezilierea, ramane datorata in integralitatea sa, indiferent de perioada cuprinsa intre data de 1 a lunii si data intervenirii rezilierii.

#### **6.5 Chiriasul are urmatoarele drepturi :**

- a) sa preia in folosinta spatiul inchiriat pe baza de proces-verbal de predare primire în care se menționează toate utilitățile de care dispune spatiul inchiriat;
- b) sa foloseasca linistit spatiul conform obiectului prezentului contract;
- c) sa procedeze la renegocierea pretului chiriei conform prevederilor art. 3.2 si 4.2.
- d) sa plateasca proprietarului chiria in cuantumul si la termenele stabilite prin prezentul contract;
- e) sa anunte proprietarul sau pe imputernicitii acestuia despre necesitatea si utilitatea unor reparatii majore ale imobilului si care privesc structura de rezistenta a acestuia la aparitia acestora;
- f) să restituie imobilul la data încetării contractului pe baza de proces verbal de predare primire.

#### **VII. INCETAREA CONTRACTULUI**

7.1 Prezentul contract inceteaza la implinirea duratei stabilite, fara a fi necesara o instiintare prealabila in acest sens.

7.2 Prezentul contract inceteaza si in urmatoarele situatii:

- (a) in caz de reziliere;
- (b) in cazul distrugerii spatiului inchiriat sau a imposibilitatii totale de folosire a acestuia potrivit destinatiei stabilite, imposibilitate determinata de alte imprejurari decat cele constand in neobtinerea de catre chirias a autorizatilor, avizelor, aprobarilor prevazute de lege pentru utilizarea spatiului inchiriat conform destinatiei reglementate la art. 2.2;
- (c) in caz de desfiintare a titlului proprietarului;
- (d) prin acordul partilor;
- (e) din alte cauze prevazute de lege.

7.3 Neindeplinirea oricareia dintre obligatiile prevazute la art. 6.1 lit. (a) si la art. art. 6.3 lit. (b), (f), (i),(j),(k) atrage rezilierea de drept a contractului. Debitorul oricareia dintre obligatiile mentionate in paragraful precedent este considerat de drept in intarziere prin simplul fapt al neexecutarii.

7.4 In cazul celorlalte obligatii ce cad in sarcina partilor potrivit prezentului contract sau legii, nerespectarea acestora da creditorului obligatiei posibilitatea de a declara rezolutiunea contractului dupa implinirea termenului comunicat debitorului pentru indeplinirea obligatiei, prin notificarea de punere in intarziere.

7.5 Contractul inceteaza de plin drept, fara a fi necesara interventia instantelor judecatoresti in cazul in care spatiul este distrus sau deteriorat din cauze naturale sau alta imprejurare care nu tine de folosirea spatiului inchiriat si care il fac complet inutilizabil.

## VIII. CLAUZE SPECIALE. DECLARATII ALE PARTILOR. RASPUNDERE SI GARANTII

8.1 Proprietarul este exonerat de orice raspundere cu privire la paza si integritatea bunurilor chirasului.

8.2. Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti in termen de 15 zile producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

8.3. Daca in termen de 15 zile de la producere, evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa isi notifice incetarea de plin drept a prezentului contract, fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

8.4 Cu privire la orice neintelegeri care se pot naste in legatura cu validitatea, interpretarea, efectele si executarea prezentului contract, partile vor incerca in prealabil solutionarea amiabila .

8.5 In cazul in care , in termen de 5 zile de la incetare din orice cauza a contractului, chirasul nu preda proprietarului spatial inchiriat, liber de orice bunuri si persoane, proprietarul este indreptatit sa primeasca daune - interese in cunatum de 50 de euro ( cincizeci euro) pentru fiecare zi de intarziere a chirasului in executarea integrala si conforma a obligatiei de predare a spatiului inchiriat.

8.6.Orice notificare este valabila daca va fi transmisa la urmatoarele coordonate:

Pentru proprietar, TRIFU VERONICA MARINELA:

6;

Pentru proprietar MATHIER ANA SORINA : Mun . Constanta,

Margaritescu Ioan.

Pentru chiras, MUNICIPIUL CONSTANȚA: Constanta, Bdul.Tomis nr.51, tel./fax.0241488115, 0241488195.

In cazul in care notificarea se face pe cale postală ea va fi transmisa prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

8.7.Prezentul contract se completeaza in mod corespunzator cu prevederile legale in vigoare, in masura compatibilitatii acestora cu clauzele prezentei conventii.

8.8. Orice modificare se face numai prin act aditional incheiat in scris intre partile contractante.

8.9.Chirasul declara ca accepta in mod expres clauzele prevazute la art.7.3,art.8.5. din prezentul contract.

Prezentul contract a fost incheiat astazi 06.05.2015 in cinci exemplare originale avand aceeasi valoare juridica, din care patru s-au inmanat proprietarului, iar al cincilea chiriasului.

**PROPRIETAR**

**TRIFU VERONICA MARINELA**

**MATHIER ANA SORINA  
PRIN AVOCAT**

**TRIFU VERONICA MARINELA**

**CHIRIAS**

**MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIN VICEPRIMAR  
GABRIEL MARIUS STAN**

**DIR. EXEC. DIRECTIA FINANCIARA  
EC. MARCELA FRIGIOIU**

**DIR. EXEC. DIRECTIA SERVICII PUBLICE  
MADALINA VASCU LACIU**