

**ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR SRL**

O.R.C. nr.J13/15/1996, C.I.F. RO2746784,

Bd. Tomis, nr.101, Constanța, TEL/ FAX:0241-580523; 589714; 583719

E-mail: [public@raedpp-constanta.ro](mailto:public@raedpp-constanta.ro), [dpto@raedpp-constanta.ro](mailto:dpto@raedpp-constanta.ro)

Cont Nr. RO04BTRL01401202696755XX, deschis la Banca Transilvania, Sucursala Constanța

SERVICIUL ADMINISTRARE PIEȚE, TÂRGURI ȘI OBOARE

BIROUL URMĂRIRE ȘI EVIDENȚĂ CONTRACTE

NR. 1398 / 07.04.2023APROBAT  
DIRECTOR GENERAL  
IULIANA DOBRINCONTABIL ȘEF  
CRISTINA CASIANSERV.TEHNIC-INVESTIȚII  
LILIANA CRISTESCUSERV.JURIDIC-ADMINISTRATIV  
MARIANA**CĂTRE****CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE AL ADMINISTRAȚIEI FONDULUI IMOBILIAR SRL****REFERAT**

Pentru spațiile comerciale din **Bazarul Eliberării** s-au încheiat contracte de închiriere între RAEDPP (actual AFI SRL) și diverși agenți economici, ce expiră în cursul lunii Aprilie 2023, conform tabel anexă.

**Spațiile comerciale** situate în municipiul Constanța, **Bazar Eliberării**, str.I.L.Caragiale intersecție cu str.Eliberării, nr.FN, zona B, amplasate pe un **teren** proprietatea municipiului Constanța în administrarea AFI SRL conform HCLM nr.88/10.04.1998, inventariat în domeniul privat al municipiului Constanța în baza HCLM nr.598/22.10.2008, anexa 40, poz.10, sunt **proprietatea AFI SRL** în baza proceselor verbale de predare-primire încheiate între agenții economici și RAEDPP (actuală AFI SRL) conform tabel anexă.

Precizăm că valoarea chiriei pentru fiecare spațiu în parte, stabilită conform raportului de evaluare nr.879/12.11.2020, precum și situația debitelor agenților economici sunt prezentate în tabelul anexă.

**Aplicare HCL nr. 53/26.02.2021:**

Obiectul de activitate	Suprafața /mp	Poziție conform Anexei 1 la HCLM 53/2021	Valoarea (Euro/mp/lună/ Zona B) fără TVA	Corecție suplimentară pentru spații amplasate în piețe agroalimentare sau cu specific comercial	Corecție suplimentară pentru construcții cu structura ușoară (metalică, lemn) și închideri din tablă, geam, polimeri	Valoare chirie euro/lună la care se adaugă TVA, conform HCL nr.53/26.02.2021	Valoare chirie euro/lună la care se adaugă TVA conform raport de evaluare nr.879/12.11.2020
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(2)x(4)x(5)x(6)	
Sp. com.12+13 - comerț	10,07	6	5,56	1,10	0,8	49,27	74,92

Sp. com.35 - comerț	4,52	6	5,56	1,10	0,8	22,12	33,62
---------------------	------	---	------	------	-----	-------	-------

Având în vedere faptul că, după aplicarea HCL nr.53/26.02.2021, nu rezultă o chirie mai mare decât cea stabilită prin contractele de închiriere, iar potrivit art.7, lit.a) din contract, „În cazul actelor adiționale care pot avea la efect modificarea chiriei, aceasta nu poate fi mai mică decât cea adjudecată la data încheierii contractului”, **nu se impune modificarea chiriei lunare stabilite prin contract.**

Potrivit Notelor de constatare întocmite pentru spațiile comerciale situate în Bazarul Eliberării, conform tabel anexă, s-au constatat următoarele:

- starea spațiilor comerciale este bună;
- nu au fost efectuate modificări în spațiile comerciale;
- se respectă obiectul de activitate prevăzut în contracte.

Conform prevederilor art.3.2 coroborate cu cele din art.9.2. din contract, „la expirarea termenului, contractul se poate prelungi la cerere, prin act adițional de prelungire” în cazul în care **LOCATARUL** nu înregistrează debite față de **ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR SRL Constanța**, nu are datoriile către furnizorii de utilități și și-a îndeplinit obligațiile contractuale.

În cazul în care condițiile de mai sus nu vor fi respectate, agenții economici vor fi notificați în temeiul art.7, lit.c), precum și a art.11, alin.4 din contract, în sensul predării/restituirii spațiului comercial în baza unui proces verbal de predare-primire în termen de 5 zile de la data luării la cunoștință despre încetare, în caz contrar fiind obligat la plata de daune lunare calculate la nivelul chiriei lunare, până la predare.

Agenții economici au formulat cereri prin care solicită prelungirea termenului contractului de închiriere conform tabel anexă, la care au atașat adresă de Furnizare Informații Extinse emisă de O.N.R.C. Constanța, precum și copii după ultimele facturi și chitanțe care să ateste plata la zi a utilităților pentru care există încheiate contracte.

Având în vedere intenția Locatarilor privind prelungirea contractelor, exprimată prin depunerea cererilor până la data formulării prezentei, precum și faptul că au respectat clauzele contractuale, apreciem că sunt întrunite condițiile prevăzute la art.3 din contract și vă solicităm să analizați și să dispuneți cu privire la **propunerea de PRELUNGIRE până la data de 30.04.2024** a contractelor de închiriere, ce au ca obiect spațiile comerciale și terenul aferent acestora, situate în Constanța, Bazar Eliberării, conform tabel anexă, **condiționat de achitarea debitelor până la data de 30.04.2023.**

Prezentul referat a fost înaintat spre analiză și competentă soluționare Consiliului de Administrație, în baza prevederilor **HCL.nr.56/26.02.2021, anexa 1, CAP.II, pct.1.2, litera m**, privind activitatea realizată de Consiliul de Administrație în exercitarea atribuțiilor de bază, respectiv **„aprobă asocierea, închirierea și colaborarea, potrivit legii, cu persoane fizice sau juridice din țară sau din străinătate”.**

SERVICIUL ADMINISTRARE PIETE, TÂRGURI ȘI OBOARE  
DANIELA FRONESCU

BIROUL URMĂRIRE ȘI EVIDENȚĂ CONTRACTE  
PRIN ȘEF BIROU LAURA MICU

ÎNTOCMIT  
ANGELICA NEAGU

## BAZAR ELIBERARI

NR. CRT.	DENUMIRE AGENT ECONOMIC	CONTRACTE/ ACTE ADITIONALE	NR. SP. COM	SUPR. MP	DESTINATIE	DURATA CONTRACT	CHIRIE EURO/ LUNA + TVA	PV DE PREDARE- PRIMIRE SP.COM ÎN PROPRIETATE A RAEDPP(actuală AFI SRL)	DEBITE LA DATA DE 31.03.2023	NOTA DE CONSTATARE	CERERE PRELUNGIRE
1	TONCEAN A. FILIS PFA REP.TONCEAN FILIS	CI 5817/27.04.2021 AA 6532/31.05.2022	35	Su=4,52 St=4,52	comert cu produse nealimentare	27.04.2021 30.04.2023	33,62 euro/luna + TVA platibii in lei la cursul de referinta leu/euro al BNR valabil in data emiterii facturii	5296/ 18.08.2020	Fara debit la data de 31.03.2023.	2266/ 07.03.2023	2956/ 28.03.2023
2	BONDARENCO CARMEN PFA REP.BONDARENCO O CARMEN	CI 5940/28.04.2021 AA 5789/17.05.2022	12+13	Su=10,07	comert cu produse nealimentare	28.04.2021 30.04.2023	74,92 euro /luna +TVA, platibii in lei, la cursul de referință leu/euro al BNR valabil in data emiterii facturii	5168/ 18.08.2020	Fara debit la data de 31.03.2023.	2267/ 07.03.2023	2489/ 14.03.2023

R.A. "EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT"  
B-DUL TOMIS NR.101, CONSTANȚA  
DIRECȚIA PIEȚE, TÂRGURI ȘI OBOARE  
BIROUL URMĂRIRE CONTRACTE  
TEL.- 0241 520 574, FAX - 0241 520 575  
NR. 5814 / 27.07.2021

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

### CAPITOLUL I - PARȚILE CONTRACTANTE

**1. REGIA AUTONOMĂ EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT CONSTANȚA**, cu sediul în municipiul Constanța, Bd.Tomis, nr.101, înregistrată în Registrul Comerțului cu nr.J13/15/1996, având Codul Unic de Înregistrare RO2746784 și contul nr. RO04 BTRL 0140 1202 6967 55XX deschis la Banca Transilvania – Sucursala Constanta, reprezentată prin STERE HIRA - Director General, în calitate de **locator** și

**2. PFA TONCEAN A. FILIS**, cu sediul în mun.Constanța , str.Cpt.Dobrilă Eugeniu, jud.Constanța, înregistrată în Registrul Comerțului cu F13/322/13.03.2013, avand Codul Unic de Inregistrare 31355283, reprezentata de **TONCEAN FILIS**, în calitate de **chiriaș**.

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Legii nr.15/1990, a Hotărârii Consiliului de Administrație nr.148/28.07.2020 exprimată prin procesul-verbal nr.256/28.07.2020, precum și a solicitării nr.5134/17.08.2020.

Imobilul format din spațiul comercial **nr.35** situat în municipiul Constanța, Bazar Eliberării, str.I.L.Caragiale intersecție cu str.Eliberării, nr.FN, zona B, de clasă energetică B, este proprietatea RAEDPP conform procesului verbal de predare-primire nr.5236/18.08.2020, amplasat pe un **teren** proprietatea municipiului Constanța în administrarea RAEDPP conform HCLM nr.88/10.04.1998, inventariat în domeniul privat al municipiului Constanța în baza HCLM nr.598/22.10.2008, anexa 40, poz.10.

### CAPITOLUL II - OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art.1.** Obiectul contractului constă în închirierea bunului imobil format din **spațiul comercial nr.35** în suprafață utilă de 4,52 mp, situat în Constanța, Bazar Eliberării, str.I.L.Caragiale intersecție cu str.Eliberării, nr.FN, zona B, conform procesului-verbal de predare primire și a planului de situație anexate la prezentul contract, cu destinația spațiu comercial.

**Art.2.** Activitatea ce urmează să se desfășoare în spațiul închiriat constă în comerț cu amănuntul al produselor nealimentare.

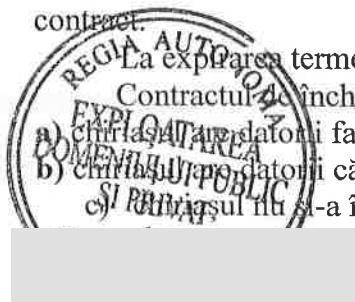
### CAPITOLUL III - DURATA CONTRACTULUI

**Art.3.** Termenul de închiriere este de un an, cu începere de la data semnării prezentului contract.

La expirarea termenului, contractul se poate prelungi la cerere, prin act adițional.

Contractul de închiriere nu se prelungește în următoarele cazuri:

- a) chirișul este datorat față de **RAEDPP Constanța**;
- b) chirișul este datorat către furnizorii de utilități (RAJA, RADET etc.);
- c) chirișul nu s-a îndeplinit obligațiile contractuale.



## CAPITOLUL IV - PREȚUL CONTRACTULUI

**Art.4.** Valoarea chiriei este de **33,62 Euro/lună**, la care se adaugă TVA, stabilită conform raportului de evaluare întocmit în luna noiembrie 2020.

## CAPITOLUL V - MODALITĂȚI DE PLATĂ

**Art.5.** Plata chiriei se va face lunar, în lei, la cursul comunicat de BNR din ziua efectuării plății, prin depunere la casieria RAEDPP Constanța sau în contul nr. RO04 BTRL 0140 1202 6967 55XX deschis la Banca Transilvania – sucursala Constanța, cel mai târziu până în ultima zi a lunii pentru luna în curs, după care chiriașul este de drept pus în întârziere.

Neplata a trei chirii succesive la termenele stabilite de comun acord de părțile contractante atrage după sine rezilierea contractului de închiriere, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței de judecată, convenția fiind pact comisoriu.

De la data scadentă chiriile lunare sunt purtătoare de penalități de 0,5% din valoarea obligațiilor pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei când suma a devenit exigibilă, penalitatea putând depăși cuantumul total al chiriei restante.

## CAPITOLUL VI - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### Art.6. Locatorul se obligă:

- să predea pe bază de proces-verbal de predare-primire spațiul respectiv în stare corespunzătoare scopului pentru care a fost închiriat și destinației stabilite;
- să controleze modul cum este întreținut și folosit de chiriaș spațiul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea întreținerii și folosirii judicioase;
- să execute toate lucrările de reparare sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații care nu cad în sarcina chiriașului, conform legislației în vigoare.

### Art.7. Chiriașul se obligă:

a) să mențină destinația bunului imobil, așa cum aceasta este determinată prin contract. Orice schimbare de destinație se va face numai cu acordul prealabil al RAEDPP Constanța, la solicitarea scrisă a chiriașului, prin încheierea unui act adițional la contractul de închiriere. În cazul actelor adiționale care pot avea ca efect modificarea chiriei, aceasta nu poate fi mai mică decât cea stabilită la data încheierii contractului;

b) să plătească chiria la termenul fixat în contract, iar în situația în care relațiile contractuale dintre părți încetează, chiriașul este obligat la plata de daune calculate la nivelul chiriei prevăzute în contract, până la data restituirii efective a bunului imobil;

c) la încetarea contractului prin ajungere la termen sau la data denunțării acestuia, să restituie bunul imobil ce face obiectul prezentului contract, pe bază de proces verbal de predare-primire, liber de sarcini, așa cum a fost inițial;

d) să înștiințeze RAEDPP Constanța, sub sancțiunea rezilierii contractului, despre orice modificare cu privire la statutul juridic, sediul social, asociați, administrator, reprezentant legal, contul bancar și înregistrări în scopuri de TVA, în termen de 10 zile de la data intrării în vigoare a modificărilor;

e) să notifice RAEDPP cu 15 zile anterior denunțării contractului, în cazul încetării unilaterale a acestuia, în vederea întocmirii notei de constatare a stării tehnice a bunului imobil și a semnării procesului verbal de predare-primire;

f) să asigure realizarea cerințelor esențiale de protecție împotriva incendiilor și să respecte obligațiile privitoare la respectarea normelor P.S.I. specifice activităților pe care le



desfășoară și să obțină autorizația P.S.I. pentru acest bun imobil, conform legislației în vigoare;

g) să ia toate măsurile ce se impun pentru funcționarea în bunul imobil, să respecte normele de igienă conform legislației în vigoare și să obțină toate autorizațiile sanitar-veterinare, autorizația de protecția muncii și mediu în nume propriu pentru bunul imobil pe care îl are în folosință, conform legii;

h) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații, deratizare, igienizare și salubritate sau de altă natură care potrivit legii sunt în sarcina sa, pentru menținerea stării de folosință pe toată durata contractului;

i) să execute lucrări de întreținere/reparații, în imobil aferente construcțiilor și instalațiilor, altele decât cele ce cad în sarcina chiriașului, dar numai cu avizul RAEDPP Constanța. Orice lucrare de întreținere/reparații demarată și/sau finalizată, în baza avizului obținut în prealabil, se va aduce de îndată la cunoștința RAEDPP, printr-o informare însoțită de documentația justificativă;

j) să nu modifice structura bunului imobil ce face obiectul prezentului contract fără avizul prealabil al RAEDPP Constanța și fără aprobările legale în vigoare, conform Legii nr.50/1991;

k) să execute orice lucrări privind amenajarea fațadei clădirii, a trotuarelor aferente și de utilizare de reclame luminoase, numai în baza acordului scris al RAEDPP Constanța și a autorizației de construire eliberate de Primăria Municipiului Constanța (după caz), sub sancțiunea rezilierii contractului, în caz de nerespectare a condiției impuse;

l) să încheie în nume propriu, în temeiul prezentului contract, contracte de prestări servicii comunitare de furnizare a utilităților publice aferent bunului imobil sau contracte de prestări servicii pentru utilitățile de apă, canalizare și energie electrică. Chiriașul este deplin răspunzător pentru încheierea, executarea întocmai și încetarea contractelor încheiate cu furnizorii de utilități aferente bunului imobil. Neexecutarea acestei obligații care cauzează prejudicii locatorului, dă dreptul acestuia la daune interese calculate la nivelul debitelor acumulate la furnizorii de utilități;

m) să permită accesul reprezentanților RAEDPP pentru a verifica activitatea desfășurată de chiriaș potrivit obiectului contractului.

## CAPITOLUL VII - SUBÎNCHIRIEREA, ASOCIEREA SAU TRANSMITEREA SUB ORICE FORMĂ A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ A SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT ÎN TOT SAU ÎN PARTE

**Art.8.** Subînchirierea, asocierea sau transmiterea sub orice formă a dreptului de folosință a spațiului închiriat, în tot sau în parte, unui terț este permisă doar cu acordul prealabil al **RAEDPP Constanța**, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a contractului de închiriere.

## CAPITOLUL VIII - GARANȚII

**Art.9.** Chiriașul se obligă să constituie, până la data semnării contractului, o **garanție pentru bună execuție a contractului**, în valoare de **40,00 Euro (chirie + TVA)**, valabilă pe durata contractului de închiriere.

Garanția este obligatorie și se constituie în lei, la cursul comunicat de BNR valabil la data plății, sub una din următoarele forme:

a) numerar depus la casieria **RAEDPP Constanța**, din str. Răscoala din 1907 nr.4;

b) ordon de plată depus în contul **RAEDPP Constanța** nr. RO04 BTRL 0140 1202 6967 55XX deschis la Banca Transilvania - Sucursala Constanța.

Garanția de bună execuție a contractului este constituită în scopul garantării îndeplinirii obligațiilor de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locator prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către chiriaș a obligațiilor



584/27.04.2024

prevăzute în prezentul contract.

Locatorul poate executa garanția de bună execuție fără nicio formalitate prealabilă în cazul în care chiriașul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

Garanția de bună execuție a contractului se restituie la încetarea contractului, în baza solicitării scrise a chiriașului, după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale. Eventualele debite ale chiriașului se vor suporta din garanția de bună execuție a contractului, după caz.

## CAPITOLUL IX - FORȚA MAJORĂ-CAZUL FORTUIT

**Art.10.** Forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil. Cazul fortuit este un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs.

Forța majoră sau cazul fortuit apară de răspundere partea care o invocă în condițiile legii. Aceasta este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți, imediat și în mod complet producerea acestuia și să ia orice măsuri care-i stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor respectivului eveniment. Dacă în termen de 5 zile de la data producerii lui, respectivul eveniment nu încetează, fiecare parte va notifica ceilalte părți evenimentul, iar contractul va înceta de drept, fără ca vreuna din părți să poată pretinde daune-interese.

## CAPITOLUL X - ÎNCETAREA SAU REZILIEREA CONTRACTULUI

**Art.11.** Contractul de închiriere poate înceta prin :

- a) acordul de voință al părților;
- b) expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- c) pierrea bunului;
- d) rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor;
- e) în caz de utilitate publică, cu preaviz de 15 zile, care se va comunica chiriașului, caz în care locatorul nu se obligă să pună la dispoziția chiriașului alt amplasament și nu se obligă la plata de daune ori despăgubiri.
- f) ieșirea imobilului din administrarea/proprietatea locatorului;
- g) desființarea juridică a uneia din părțile contractante;
- h) în cazul în care proprietarul sau moștenitorul câștigă în instanță sau dacă imobilul este restituit de Primărie în baza Legii nr.10/2001, raporturile contractuale încetează de plin drept fără intervenția instanței judecătorești;
- i) denunțare unilaterală, cu un preaviz de 15 zile.

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, contractul putând fi prelungit numai prin acordul părților exprimat în scris.

Rezilierea nu va avea efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

În cazul încetării sau rezilierii contractului, chiriașul este obligat să predea/restituie spațiul locatorului în baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de 5 zile calculate de la data luării la cunoștință despre încetare/reziliere, în caz contrar fiind obligat la plata de daune calculate la nivelul chiriei lunare, până la predare.



## CAPITOLUL XI - LITIGII

Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor române competente.

5317/27.04.2021

**CAPITOLUL XII - DISPOZIȚII FINALE**

**Art.13.** Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat și stampilat de ambele părți.

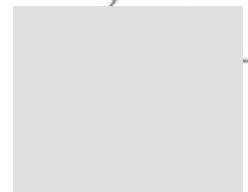
**Art.14.** Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate la capitolul I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier, e-mail sau fax, cu confirmarea expedierii acesteia. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin e-mail sau fax, aceasta va fi considerată recepționată în prima zi lucrătoare de la data expedierii acesteia.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 27.04.2021, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**R.A.E.D.P.P. CONSTANȚA  
DIRECTOR GENERAL  
STERE HIRAN**



**PFA TONCEAN A. FILIS**



**DIRECȚIA ECONOMICĂ,  
ȘEF SERVICIU FINANCIAR-CONTABILITATE  
IULIANA DOBRIN**



**DIRECȚIA JURIDICĂ,  
ȘEF BIROU JURIDIC ADMINISTRATIV  
MARIANA ȘI**



**DIRECȚIA PIEȚE, TÂRGURI ȘI OBOARE  
ȘEF SERVICIU ADMINISTRATIV COMERCIAL  
BOGDAŢ ANDREI IGNAT**



**ȘEF BIROU URMĂRIRE CONTRACTE,  
MARILENA STANCANA**



**VIZĂ C.F.P.P. Domeniulul P...**  
**DANIELA FRONESCUL**



**ÎNTOCMIT,  
ANAMARIA MILA**





**REGIA AUTONOMĂ**

**"EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT" CONSTANȚA**

Bd.Tomis nr.101, înregistrată la O.R.C sub nr.J13/15/1996, C.U.I. 2746784

tel/fax 0241-580 523; 589 714; 583 719

Cont nr.RO04BTRL01401202696755XX, deschis la Banca Transilvania, Sucursala Constanța

**DIRECȚIA PIETE, TÂRGURI ȘI OBOARE**

**BIROUL FACTURARE CONTABILITAE**

Str.Răscoala din 1907 nr.4, tel/fax 0241-520 574; 520 575

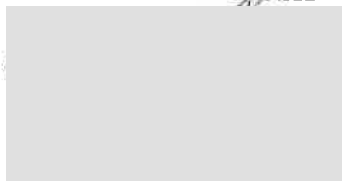
ANEXĂ CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. 584 / 14.04.2021

**FIȘA DE CALCUL A CHIRIEI ESTIMATĂ CONFORM RAPORTULUI DE EVALUARE DIN  
LUNA NOIEMBRIE 2020**

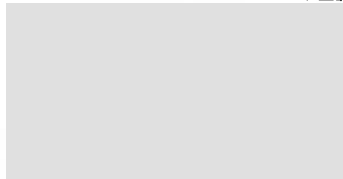
**în vederea încheierii unui contract de închiriere pentru bunul imobil format din spațiul comercial  
nr. 35 în suprafață utilă de 4,52 mp situat în municipiul Constanța,  
Bazar Eliberării**

Suprafața utilă detaliată conform plan (mp)	Chirie estimată conform raportului de evaluare din luna noiembrie 2020	Valoarea chiriei estimate euro/lună la care se adaugă TVA
	Valoarea (Euro/mp util/ lună) fără TVA	
(1)	(2)	(3)=(1)x(2)
Comerț cu amănuntul 4,52 mp	7,44 euro/mp util	33,62 euro/luna

**ȘEF SERVICIU COMERCIAL ADMINISTRATIV  
BOGDAN ANDREI IGĂȚAT**



**ÎNTOCMIT  
EC. ALEXANDRA UDREA**



## PROCES – VERBAL

I. În baza contractului de închiriere nr. 217 / 29.04.2021 se încheie prezentul proces - verbal de predare–primire între **R.A.E.D.P.P. - DIRECȚIA PIEȚE TÂRGURI ȘI OBOARE CONSTANȚA**, reprezentată prin Director **ENCEANU LAURENȚIU FLORIN**, în calitate de locator, care predă și **PFA TONCEAN A. FILIS**, reprezentată de administrator **TONCEAN FILIS**, în calitate de chiriaș, care primește în folosință bunul imobil format din spațiul comercial nr. 35 în suprafață utilă de **4.52 mp**, situat în Constanța, **Bazar Eliberării** după cum urmează :

Nr. crt.	Număr încăperi și destinația de folosință a lor	Suprafață utilă / mp		
		Total	Din care	
			În exclusiv	În comun
0	1	2	3	4
1	Spațiul comercial nr. 35	<b>4.52</b>	<b>4.52</b>	
2	TOTAL Încăperi	<b>4.52</b>	<b>4.52</b>	

II. Inventarul și starea în care se predă și se primește obiectivul menționat :

a) pereți, dușumele și tavane ( vopsitorii)

Bune

b) ușă,

- Metalică bună

c) instalație electrică

- Nu este cazul

d) instalație de încălzire

- Nu este cazul

e) instalație sanitară

- Nu este cazul

f) alte obiecte și materiale neprevăzute mai sus ( mobilier, stingătoare de incendiu, guri de incendiu etc.)

- Nu este cazul

REGIA AUTONOMA  
EXPLOATAREA  
DOMENIULUI PUBLIC  
DIRECTOR D.P.E.O.  
Laurențiu STAN  
SEF SECTIUNII ADMINISTRATIVE  
Bogdan IGNAT

CHIRIAȘ  
PFA TONCEAN A. FILIS  
TONCEAN FILIS

SEF BIROU TEHNIC  
Sever Elin POSTOVEI



**REGIA AUTONOMĂ**  
**„EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT” CONSTANȚA**  
O.R.C. nr.J13/15/1996, C.U.I. 2746784  
Bd. Tomis, nr.101, Constanța TEL/ FAX:0241-580523;  
Cont Nr. RO04BTRL01401202696755XX, deschis la Banca Transilvania, Sucursala Constanța  
**SERVICIUL ADMINISTRARE PIEȚE, TÂRGURI ȘI OBOARE**  
**BIROUL URMĂRIRE ȘI EVIDENȚĂ CONTRACTE**  
NR. 6532 / 31 05 2022

**ACT ADIȚIONAL NR.1**  
la contractul de închiriere nr.5817/27.04.2021

**Între:**

**1.REGIA AUTONOMĂ EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT CONSTANȚA**, cu sediul în municipiul Constanța, Bd.Tomis, nr.101, înregistrată în Registrul Comerțului cu nr.J13/15/1996, având Codul Unic de Înregistrare RO2746784 și contul nr. RO04 BTRL 0140 1202 6967 55XX deschis la Banca Transilvania – Sucursala Constanta, reprezentată prin STERE HIRA - Director General, în calitate de **locator** și

**2. PFA TONCEAN A. FILIS**, cu sediul în mun. Constanța, str.CPT.DOBRILĂ EUGENIU [redacted], jud.Constanța, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr.F13/322/13.03.2013, având cod fiscal nr.31355283, reprezentată prin administrator TONCEAN FILIS, în calitate de **Locatar**,

a intervenit prezentul act adițional la contractul mai sus menționat, încheiat pentru bunul imobil format din spațiul comercial nr.35 în suprafață de 4,52 mp, situat în Constanța, **Bazar Eliberării**, în sensul:

- modificării și completării datelor de identificare ale părților în baza hotărârii Consiliului de Administrație al RAEDPP nr.467/24.06.2021, a Rezoluției nr.17748/05.07.2021 și a solicitării nr.3067/17.03.2022

- modificării și completării clauzelor contractuale prin renumerotarea articolelor, în baza solicitării nr.3067/17.03.2022 și a hotărârilor Consiliului de Administrație al RAEDPP nr.622/13.12.2021 și nr.736/12.04.2022,

după cum urmează:

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**ART.1.1. Locatorul și Locatarul**

**1. REGIA AUTONOMĂ EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT CONSTANȚA**, cu sediul în municipiul Constanța, Bd.Tomis, nr.101, înregistrată în Registrul Comerțului cu nr.J13/15/1996, având Codul Unic de Înregistrare RO2746784 și contul nr. RO04 BTRL 0140 1202 6967 55XX deschis la Banca Transilvania – Sucursala Constanța, telefon 0241 580523, email: public@raedpp-constantia.ro, reprezentată prin STERE HIRA - Director General, în calitate de **Locator** și

**2. PFA TONCEAN A. FILIS**, cu sediul în mun. Constanța, str.CPT.DOBRILĂ EUGENIU, [redacted] jud.Constanța: tel:0729266317, email: teliceanu\_ele-na@yahoo.ro înregistrată la Registrul Comerțului sub nr.F13/322/13.03.2013, având cod fiscal nr.31355283 , reprezentată prin TONCEAN FILIS, în calitate de **Locatar**.

**ART.1.2. Temei legal:**

Având ca temei prevederile legale în vigoare în materie de locațiune, alte prevederi legale incidente, voința părților, Hotărârea Consiliului de Administrație al RAEDPP nr.148/28.07.2020

precum și solicitarea nr.5134/17.08.2020, părțile au convenit să încheie prezentul contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

## II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**ART.2.1.** Obiectul contractului constă în închirierea bunului imobil format din **spațiul comercial nr.35**, situat în Municipiul Constanța, **Bazar Eliberării, (zona B)**, de clasă energetică B, proprietatea RAEDPP conform procesului verbal de predare-primire nr.5236/18.08.2020, amplasat pe un **teren** proprietatea municipiului Constanța în administrarea RAEDPP conform HCLM nr.88/10.04.1998, **inventariat** în domeniul privat al municipiului Constanța în baza HCLM nr.598/22.10.2008, anexa 40, poz.10, conform planului de situație anexă la contract, compus dintr-o încăpere în suprafață utilă de 4,52 mp.

Detalierea suprafețelor închiriate este stabilită prin Fișa de suprafețe, anexă la prezentul act adițional.

**ART.2.2.** Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

**ART.2.3.** Locatarul a luat cunoștință despre starea imobilului care face obiectul contractului de închiriere, acesta corespunzând necesităților și exigențelor sale. Bunul imobil s-a predat pe bază de proces verbal de predare primire, anexă la contract.

**ART.2.4.** Locatarul va desfășura în imobilul închiriat activitatea de  **comerț cu amănuntul al produselor nealimentare**.

**ART.2.5.** Imobilul închiriat **nu este conectat la rețeaua de energie electrică și rețeaua de apă și canalizare**. Locatarul nu deține contracte de furnizare utilități, fiind în sarcina Locatarului să încheie în nume propriu contracte de furnizare a utilităților publice de salubritate.

## III. DURATA CONTRACTULUI

**ART.3.1.** Termenul de închiriere este cu începere de la data de **27.04.2021**, până la data de **30.04.2023 inclusiv**.

**ART.3.2.** La expirarea termenului, contractul se poate prelungi la cerere, prin act adițional de prelungire, chiria adițională neputând fi mai mică decât chiria calculată pentru obiectul de activitate prestat, ținându-se cont de tariful de bază prevăzut de reglementările în vigoare.

## IV. PREȚUL CONTRACTULUI

**ART.4.1.** Valoarea chiriei este de **33,62 euro/lună** la care se adaugă TVA, stabilit în baza raportului de evaluare nr.879/12.11.2020.

**ART.4.2. Modalități de transmitere a facturii:**

- a) **Factura va fi comunicată către Locatar prin e-mail**, la adresa Locatarului menționată la art. 1.1. din contract, până cel mai târziu în data de 10 a lunii în care a fost emisă factura;
- b) Potrivit prevederilor art. 319, alin(4) și alin. (24) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la transmiterea facturilor prin mijloace electronice, Locatarul este de acord ca transmiterea și recepționarea facturilor să se realizeze prin intermediul poștei electronice;
- c) Prin acceptarea primirii facturii pe e-mail, Locatarul confirmă că deține mijloace tehnice necesare recepționării, descărcării și gestionării acestora în condiții de lizibilitate și integritate a conținutului. Factura se consideră recepționată la data transmiterii de către Locatar la adresa specificată la art. 1.1.;
- d) În cazul modificării detaliilor de contract indicate pentru expedierea facturilor, Locatarul se obligă să informeze Locatarul în maxim 48 de ore de la data producerii modificării, astfel încât să nu fie afectat procesul de expediere a facturilor;
- e) Factura va fi comunicată la solicitarea expresă a Locatarului, **prin poștă cu confirmare de primire, taxele poștale de transmitere fiind în sarcina acestuia.**

6532/31.05.2022

## V. PLATA CHIRIEI, UTILITĂȚILOR ȘI PENALITĂȚILOR DE ÎNTÂRZIERE

**ART.5.1.** Plata chiriei se va face lunar, la cursul de referință leu/euro al BNR valabil în data emiterii facturii, prin depunerea la casieria Locatarului, situată în Bd.Tomis nr.101, cel mai târziu până în ultima zi lucrătoare din lună pentru luna în curs, sau prin virament în cont RO04 BTRL 0140 1202 6967 55XX deschis la Banca Transilvania – Sucursala Constanta, astfel încât suma să fie încasată de către locator până în ultima zi din lună pentru luna în curs, după care locatarul este de drept pus în întârziere.

**ART.5.2.** Neplata chiriei pentru o perioadă de 3 luni consecutive, atrage rezilierea de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanțelor judecătorești, precum și obligarea chiriașului la plata de daune-interese (pact comisoriu de grad IV).

**ART.5.3.** Chiria stabilită în contract se va recalcula ori de câte ori este rezultatul unei erori.

Dacă s-a plătit o sumă mai mică decât cea legală din:

- a) cauze neimputabile Locatarului, acesta va fi obligat să plătească în cel mult 6 rate lunare diferența aferentă perioadei anterioare, fără majorare.
- b) cauze imputabile Locatarului, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferență aferentă perioadei anterioare, cu majorările prevăzute de normele legale în vigoare.

Dacă Locatarul a plătit o sumă mai mare decât cea legală din motive:

- a) neimputabile acestuia, diferențele plătite în plus vor fi socotite în contul chiriei viitoare;
- b) imputabile acestuia, diferențele plătite în plus nu se restituie.

**ART.5.5.** Neplata în termen a chiriei în termenul stabilit prin contract, constituie o încălcare a obligației contractuale, iar Locatarul datorează către Locator **penalități de întârziere în cuantum de 0,5 %** din suma datorată pe fiecare zi de întârziere, începând cu data scadenței și până la data plății efective. Cuantumul penalităților poate depăși valoarea sumei asupra căreia sunt calculate.

**ART.5.6.** Sumele achitate cu întârziere de către Locator vor fi utilizate în scopul acoperirii debitului acumulat în următoarea ordine de priorități: **sume datorate reprezentând chirie, penalități, în ordinea vechimii, cheltuieli de judecată/executare.**

## VI. GARANȚII AFERENTE CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

**ART.6.1.** Locatarul are obligația să constituie o **garanție pentru buna execuție a contractului**, în valoare de **80,00 euro** în cuantumul a **două chirii lunare cu TVA inclus**, stabilite în urma licitației, valabilă pe durata contractului de închiriere, după cum urmează:

- **40,00 Euro, echivalentul a 194,98 lei**, până la data semnării contractului, achitată la data de 26.01.2021
- **40,00 Euro** reprezentând diferența garanției de bună execuție a contractului ce va fi achitată în termen de 10 zile de la data semnării prezentului act adițional.

**ART.6.2.** Garanția este obligatorie și se constituie în lei, la cursul comunicat de BNR valabil la data plății, sub una din următoarele forme:

- a) numerar depus la casieria Locatarului situată în bd.Tomis, nr.101;
- b) ordin de plată depus în contul Locatarului nr.RO04BTRL01401202696755XX deschis la Banca Transilvania.

**ART.6.3.** Garanția de bună execuție a contractului este constituită în scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de Locator prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către Locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract.

**ART.6.4.** Locatorul poate executa garanția aferentă contractului de închiriere fără nici o formalitate prealabilă în cazul în care Locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale. **Reconstituirea garanției contractului se realizează în termen de 30 de zile de la data înștiințării.**

**ART.6.5.** Garanția contractului se restituie la încetarea contractului, în baza solicitării scrise a Locatarului, după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale. Eventualele debite ale Locatarului se vor suporta din garanțiile contractului, după caz.

6532/31 OT 2022

## VII. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

### ART.7.1. Locatarul se obligă:

- a) să predea imobilul ce face obiectul contractului de închiriere în stare în care se află, în baza unui proces-verbal de predare-primire;
- b) să asigure Locatarului accesul nestingherit la imobilul închiriat;
- c) să se abțină de la orice fapt care ar avea drept consecință tulburarea Locatarului în folosința bunului, tulburare de fapt sau de drept, pe toată durata contractului. Locatarul nu răspunde de tulburarea cauzată prin faptul unui terț care nu invocă vreun drept asupra imobilului. Locatarul nu răspunde de tulburarea de drept cauzată de un terț decât în cazul în care Locatarul i-a comunicat tulburarea Locatarului conform prevederilor prezentului contract privind notificările între părți;
- d) să permită Locatarului instalarea de reclame de firmă, cu respectarea prevederilor legale, a hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Constanța și cu condiția obținerii de către Locatar a avizelor prevăzute de legislația în vigoare. Obținerea documentelor, autorizațiilor și avizelor necesare cade în sarcina și se va realiza pe cheltuiala Locatarului. Acordul de amplasare a reclamelor emis de către Locatar nu ține loc de autorizație sau de acord emis de către Primăria Municipiului Constanța sau de alte instituții competente;
- e) să execute toate lucrările de reparare sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații, care nu cad în sarcina Locatarului, conform legislației în vigoare;
- f) să verifice modul cum este întreținut și folosit de Locatar imobilului închiriat, cu condiția să nu îi cauzeze acestuia o stânjenire nejustificată a folosinței bunului și să ia măsurile ce se impun în vederea întreținerii și folosirii judicioase;
- g) orice alte obligații ce îi revin prin lege și prezentul contract.

## VIII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

### ART.8.1. Locatarul se obligă:

- a) să preia imobilul, la termenul și în condițiile stabilite, pe baza de proces-verbal de predare-primire;
- b) să întrebuințeze imobilul cu prudență și diligență și numai pentru activitatea stabilită prin contract. Orice schimbare de destinație se va face numai cu acordul prealabil al **Locatorului**, la solicitarea scrisă a chiriașului, prin încheierea unui act adițional la contractul de închiriere. **În cazul actelor adiționale care pot avea ca efect modificarea chiriei, aceasta nu poate fi mai mică decât cea adjudecată la data încheierii contractului;**
- c) să plătească chiria la termenul fixat în contract, iar în situația în care relațiile contractuale dintre părți încetează, chiriașul este obligat la plata de daune calculate la nivelul chiriei prevăzute în contract, până la data restituirii efective a bunului imobil;
- d) să încheie contracte cu furnizorii de utilități (energie electrică, apă și canal, salubritate, etc) și să achite contravaloarea utilităților către aceștia;
- e) să asigure, în cadrul imobilului închiriat, pe cheltuială proprie, măsuri și mijloace pentru paza și protecția bunurilor închiriate, a bunurilor proprii și a celor aflate în responsabilitatea sa, în caz de prejudiciu, Locatarul fiind exonerat de răspundere;
- f) să execute pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații necesare, numai după obținerea acordului din partea autorității contractante;
- g) să întrețină și să păstreze imobilul închiriat și spațiile comune, în bună stare, precum și să efectueze, pe cheltuiala proprie, toate reparațiile (reparația degradărilor provenind din uzul normal), și lucrările de întreținere necesare imobilului închiriat, pe toată durata contractului; în caz contrar, Locatarul poate să solicite, la libera sa alegere, unei alte societăți specializate, să remedieze deficiențele și să execute lucrările necesare, pe cheltuiala Locatarului;
- h) să execute lucrări de întreținere/reparații, **altele decât cele ce cad în sarcina Locatarului**, dar numai cu avizul Locatorului. Orice lucrare de întreținere /reparații demarată și/sau finalizată, în baza avizului obținut în prealabil, se va aduce de îndată la cunoștința Locatorului printr-o informare însoțită de documentația justificativă;



0532/28 05 2022

- i) să execute orice lucrări privind amenajarea fațadei clădirii, a trotuarelor aferente și de utilizare de reclame luminoase, numai în baza acordului scris al Locatorului și a autorizației de construire eliberate de Primăria Municipiului Constanța (după caz), sub sancțiunea rezilierii contractului, în caz de nerespectare a condiției impuse;
- j) să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor de orice natură, conform prescripțiilor tehnice și prevederilor legale;
- k) să nu modifice structura bunului imobil ce face obiectul prezentului contract fără avizul prealabil al Locatorului și fără aprobările legale în vigoare, conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- l) să nu efectueze investiții în imobil decât cu acordul prealabil exprimat în scris de autoritatea contractantă;
- m) să răspundă pentru daunele cauzate imobilului închiriat, traseelor utilităților, spațiilor comune sau oricăror altor părți sau spații aferente, din vina sa, a angajaților, furnizorilor, clienților, contractanților săi sau a oricărei alte terțe persoane;
- n) să ia toate măsurile ce se impun pentru funcționarea în bunul imobil, înainte de începerea activității, să respecte normele de igienă conform legislației în vigoare și să obțină toate autorizațiile sanitar-veterinare, autorizația de protecția muncii și mediu în nume propriu pentru bunul imobil pe care îl are în folosință, conform legii;
- o) să asigure realizarea cerințelor esențiale de protecție împotriva incendiilor și să respecte obligațiile privitoare la respectarea normelor P.S.I. specifice activităților pe care le desfășoară și să obțină autorizația P.S.I. pentru acest bun imobil, conform legislației în vigoare;
- p) să răspundă de pagubele pricinuite imobilului de incendiu și să le suporte, indiferent de cauză;
- q) să apere bunul închiriat contra tulburării de fapt și de drept, de către un terț, pe toată durata contractului. Locatarul are obligația de a-l înștiința pe Locator în timp util, pentru ca acesta din urmă să fie în măsură să se apere contra încercării de tulburare de posesie. Dacă Locatarul neglijează să-l informeze pe Locator, va răspunde de prejudiciul suferit de Locator în urma neînștiințării;
- r) să nu constituie vreo ipotecă sau orice fel de altă garanție asupra imobilului ce face obiectul contractului, prezentul contract neputând constitui un titlu în acest sens;
- s) să nu subînchirieze, sau să transmită sub orice formă dreptul de folosință asupra imobilului închiriat, în tot sau în parte;
- t) să se asocieze cu un terț doar cu aprobarea autorității contractante, în baza unei solicitări însoțită de documente/ înscrisuri din care să reiasă necesitatea acesteia și modul în care se va desfășura;
- u) să permită accesul reprezentanților Locatorului să verifice modul cum este întreținut și folosit imobilul închiriat;
- v) să înștiințeze Locatorul, sub sancțiunea rezilierii contractului, despre orice modificare cu privire la statutul juridic, sediul social, asociați, administrator, reprezentant legal, contul bancar și înregistrări în scopuri de TVA, în termen de 10 zile de la data intrării în vigoare a modificărilor;
- w) să notifice Locatorul cu 15 zile anterior denunțării contractului, în cazul încetării unilaterale a acestuia, în vederea întocmirii notei de constatare a stării tehnice a bunului imobil și a semnării și predării imobilului pe bază de proces-verbal de predare-primire liber de sarcini, așa cum a fost inițial.

## **IX. MODIFICAREA, NEPRELUNGIREA SAU ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**ART.9.1.** Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiționale însușite de părți.

**ART.9.2.** Contractul de închiriere nu se prelungește în următoarele cazuri:

- a) Locatarul are datorii față de Locator, izvorâte din contract;
- b) Locatarul are datorii față de Asociațiile de Proprietari/Locatori și către furnizorii de utilități;
- c) Locatarul nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale.

**ART.9.3.** Contractul de închiriere poate înceta:

6532/24052022

- a) prin acordul de voință al părților;
- b) prin expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- c) prin pieirea bunului;
- d) prin vânzarea bunului către Locatar;
- e) ieșirea imobilului din administrarea/proprietatea Locatorului;
- f) în cazul în care proprietarul sau moștenitorul câștigă în instanță sau dacă imobilul este restituit de Primărie în baza Legii nr.10/2001, raporturile contractuale încetează de plin drept fără intervenția instanței judecătorești;
- g) desființarea juridică a uneia din părțile contractante;
- h) orice alte cauze prevăzute de lege.
- i) prin **denunțare unilaterală** a contractului, de către oricare dintre părți, prin notificare cu termen de 60 de zile de la primirea notificării de către cealaltă parte, în următoarele situații:
  1. în caz de utilitate publică, caz în care Locatorul nu se obligă să pună la dispoziția Locatorului alt amplasament și nu se obligă la plata de daune ori despăgubiri;
  2. în situația în care interesele publice sau cerințele urbanistice impun eliberarea imobilului;
- j) prin **reziliere de plin drept (pact comisoriu de grad IV)**, fără punere în întârziere și fără orice altă procedură prealabilă, rolul instanței judecătorești în pronunțarea rezilierii contractului de închiriere fiind înlăturat în totalitate, în următoarele situații:
  1. subînchirierea sau transmiterea sub orice formă a dreptului de folosință asupra imobilului închiriat, în tot sau în parte;
  2. asocierea Locatorului cu un terț, fără acordul scris al autorității contractante;
  3. în caz de neuz al imobilului pe o perioadă de 90 de zile;
  4. schimbarea destinației / profilului, fără acordul scris al Locatorului;
  5. neefectuarea lucrărilor de reparații în termenele și condițiile stabilite prin contract și acordul emis de autoritatea contractantă;
  6. în cazul neachitării chiriei / penalităților timp de 3 luni consecutiv;
  7. neconstituirea / nereconstituirea garanției aferente contractului în termenul stabilit;
  8. nepermitemea accesului reprezentanților Locatorului în imobilul închiriat, conform prevederilor contractuale.

**ART.9.4.** La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, contractul putând fi prelungit numai prin acordul părților exprimat în scris.

**ART.9.5.** Rezilierea nu va avea efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

**ART.9.6.** În cazul încetării sau rezilierii contractului, Locatorul este obligat să predea/restituie imobilul Locatorului în baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de 5 zile calendaristice calculate de la data luării la cunoștință despre încetare/reziliere, **în caz contrar fiind obligat la plata lunară a daunelor interese constând în contravaloare folosință imobil fără contract, la nivelul unei chirii, până la data predării imobilului pe bază de proces-verbal de predare-primire.**

## X. LITIGII

**ART.10.1.** Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor române competente.

## XI. FORȚA MAJORĂ-CAZUL FORTUIT

**ART.11.1.** Forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil. Cazul fortuit este un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs.

**ART.11.2.** Forța majoră sau cazul fortuit apără de răspundere partea care o invocă în condițiile legii. Aceasta este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți, imediat și în mod complet producerea acestuia și să ia orice măsuri care-i stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor respectivului eveniment. Dacă în termen de 5 zile de la data producerii lui, respectivul

6532/21052022

eveniment nu încetează, fiecare parte va notifica celeilalte părți evenimentul, iar contractul va înceta de drept fără ca vreuna din părți să poată pretinde daune-interese.

## XII. DISPOZIȚII FINALE

**ART.12.1.** Prezentul act adițional poate fi modificat sau completat pe parcursul derulării sale, prin acte adiționale, cu acordul scris al ambelor părți, conform prevederilor legale.

**ART.12.2.** Prin semnarea prezentului act adițional chiriașul își dă acordul cu privire la prelucrarea datelor sale cu caracter personal în scopul executării contractului – în conformitate cu prevederile Legii nr.129/15.06.2018 pentru modificarea și completarea Legii nr.102/2005 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității Naționale de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal, precum și pentru abrogarea Legii nr.677/2001 și ale Regulamentului UE 679/2016 al Parlamentului European și a Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

**ART.12.3.** Orice mențiune / adnotare scrisă pe contract nu va produce efecte juridice.

**ART.12.4.** Prezentul act adițional va fi înregistrat la organul fiscal competent pentru a constitui titlu executoriu în condițiile art. 1798 și art. 1809 Cod Civil pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege și pentru executarea obligației de restituire a imobilului închiriat.

**Celelalte prevederi contractuale rămân neschimbate.**

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 31 05 2022, în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte, iar un exemplar pentru Agenția Națională de Administrare Fiscală Constanța.

**LOCATOR,**  
**R.A.E.D.P.P. CONSTANTA**  
**DIRECTOR GENERAL**  
**STERE HIBA**

**LOCATAR,**  
**PFA TONCEAN A. FILIS**

**SERVICIUL FINANCIAR-CONTABILITATE**  
**IULIANA DOBRIN**

**SERVICIUL JURIDIC ADMINISTRATIV**  
**MARIANA SIRE**

**SERVICIUL TEHNIC-INVESTIȚII**  
**LILIANA CRISTESC**

**SERVICIUL ADMINISTRARE PIEȚE,**  
**TÂRGURI ȘI OBOARE**  
**PRIN ȘEF BIROU DANIELA FRONESCU**

**VIZĂ C.F.P.P.,**

**ANCA BENEȘCHI**



**BIROUL URMĂRIRE ȘI EVIDENȚĂ CONTRACTE**  
**PRIN ȘEF BIROU LAURA MICU**

**ÎNTOCMIT**  
**ANGELICA NEAGU**

Anexă la ACTUL ADIȚIONAL nr. 0532 din 31.07.2022

## FIȘĂ DE SUPRAFETE

aferentă imobilului format din spațiului comercial nr.35 situat în Bazarul Eliberării

Nr. Crt.	Componenta imobilului închiriat		
	Suprafața locativă	Destinație	Suprafață (mp)
1	SPAȚIU COMERCIAL NR.35	COMERȚ CU AMĂNUNTUL AL PRODUSELOR NEALIMENTARE	4,52

LOCATOR  
RAEDPP CONSTANȚA

LOCATAR  
PFA TONGEAN A. FILIS

SERVICIUL ADMINISTRARE PIEȚE, TÂRGURI ȘI OBOARE  
PRIN ȘEF BIROU DAȚIELA FRONESCU

BIROUL URMĂRIRI ȘI EVIDENȚĂ CONTRACTE  
PRIN ȘEF BIROU LAURA MICU

ÎNTOCMIT  
ANGELICA NEAGU

PLAN DE SITUATIE 2,

Scara 1:500

desena de catre arhitectul de proiectare:

n. Constanta,

sectia Str. I.L. Caragiale cu Str. Eliberarii

Str. Eliberarii

Str. I.L. Caragiale

Spatiu Verde

parcare

traseu

traseu

parcare

traseu

Str. Eliberarii

parcare

traseu

traseu

traseu

traseu

traseu

Str. I.L. Caragiale

traseu

traseu

traseu

traseu

traseu

traseu

Spatii comerciale aflate in constructii din metal:

LEGENDA:

Spatii comerciale aflate in constructii din beton:

Suprafata terer

Steren Total = 3226,57 mp

Lot 1 = 726,57 mp

Lot 2 = 2500,00 mp

- 1-Sufla 4,53mp
- 2-Sufla 4,53mp
- 3-Sufla 4,53mp
- 4-Sufla 4,53mp
- 5-Sufla 4,53mp
- 6-Sufla 4,53mp
- 7-Sufla 4,53mp
- 8-Sufla 4,53mp
- 9-Sufla 4,53mp
- 10-Sufla 4,53mp
- 11-Sufla 4,53mp
- 12-Sufla 4,53mp
- 13-Sufla 4,53mp
- 14-Sufla 4,53mp
- 15-Sufla 4,53mp
- 16-Sufla 4,53mp
- 17-Sufla 4,53mp
- 18-Sufla 4,53mp
- 19-Sufla 4,53mp
- 20-Sufla 4,53mp
- 21-Sufla 4,53mp
- 22-Sufla 4,53mp
- 23-Sufla 4,53mp
- 24-Sufla 4,53mp
- 25-Sufla 4,53mp
- 26-Sufla 4,53mp
- 27-Sufla 4,53mp
- 28-Sufla 4,53mp
- 29-Sufla 4,53mp
- 30-Sufla 4,53mp
- 31-Sufla 4,53mp
- 32-Sufla 4,53mp
- 33-Sufla 4,53mp
- 34-Sufla 4,53mp
- 35-Sufla 4,53mp
- 36-Sufla 4,53mp
- 37-Sufla 4,53mp
- 38-Sufla 4,53mp
- 39-Sufla 4,53mp
- 40-Sufla 4,53mp
- 41-Sufla 4,53mp
- 42-Sufla 4,53mp
- 43-Sufla 4,53mp
- 44-Sufla 4,53mp
- 45-Sufla 4,53mp
- 46-Sufla 4,53mp
- 47-Sufla 4,53mp
- 48-Sufla 4,53mp
- 49-Sufla 4,53mp
- 50-Sufla 4,53mp
- 51-Sufla 4,53mp
- 52-Sufla 4,53mp
- 53-Sufla 4,53mp
- 54-Sufla 4,53mp
- 55-Sufla 4,53mp
- 56-Sufla 4,53mp
- 57-Sufla 4,53mp
- 58-Sufla 4,53mp
- 59-Sufla 4,53mp
- 60-Sufla 4,53mp
- 61-Sufla 4,53mp
- 62-Sufla 4,53mp
- 63-Sufla 4,53mp
- 64-Sufla 4,53mp
- 65-Sufla 4,53mp
- 66-Sufla 4,53mp
- 67-Sufla 4,53mp
- 68-Sufla 4,53mp
- 69-Sufla 4,53mp
- 70-Sufla 4,53mp
- 71-Sufla 4,53mp
- 72-Sufla 4,53mp
- 73-Sufla 4,53mp
- 74-Sufla 4,53mp
- 75-Sufla 4,53mp
- 76-Sufla 4,53mp
- 77-Sufla 4,53mp
- 78-Sufla 4,53mp
- 79-Sufla 4,53mp
- 80-Sufla 4,53mp
- 81-Sufla 4,53mp
- 82-Sufla 4,53mp
- 83-Sufla 4,53mp
- 84-Sufla 4,53mp
- 85-Sufla 4,53mp
- 86-Sufla 4,53mp
- 87-Sufla 4,53mp
- 88-Sufla 4,53mp
- 89-Sufla 4,53mp
- 90-Sufla 4,53mp
- 91-Sufla 4,53mp
- 92-Sufla 4,53mp
- 93-Sufla 4,53mp
- 94-Sufla 4,53mp
- 95-Sufla 4,53mp
- 96-Sufla 4,53mp
- 97-Sufla 4,53mp
- 98-Sufla 4,53mp
- 99-Sufla 4,53mp
- 100-Sufla 4,53mp
- 101-Sufla 4,53mp
- 102-Sufla 4,53mp
- 103-Sufla 4,53mp
- 104-Sufla 4,53mp
- 105-Sufla 4,53mp
- 106-Sufla 4,53mp
- 107-Sufla 4,53mp
- 108-Sufla 4,53mp
- 109-Sufla 4,53mp
- 110-Sufla 4,53mp
- 111-Sufla 4,53mp
- 112-Sufla 4,53mp
- 113-Sufla 4,53mp
- 114-Sufla 4,53mp
- 115-Sufla 4,53mp
- 116-Sufla 4,53mp
- 117-Sufla 4,53mp
- 118-Sufla 4,53mp
- 119-Sufla 4,53mp
- 120-Sufla 4,53mp
- 121-Sufla 4,53mp
- 122-Sufla 4,53mp
- 123-Sufla 4,53mp
- 124-Sufla 4,53mp
- 125-Sufla 4,53mp
- 126-Sufla 4,53mp
- 127-Sufla 4,53mp
- 128-Sufla 4,53mp
- 129-Sufla 4,53mp
- 130-Sufla 4,53mp
- 131-Sufla 4,53mp
- 132-Sufla 4,53mp
- 133-Sufla 4,53mp
- 134-Sufla 4,53mp
- 135-Sufla 4,53mp
- 136-Sufla 4,53mp
- 137-Sufla 4,53mp
- 138-Sufla 4,53mp
- 139-Sufla 4,53mp
- 140-Sufla 4,53mp
- 141-Sufla 4,53mp
- 142-Sufla 4,53mp
- 143-Sufla 4,53mp
- 144-Sufla 4,53mp
- 145-Sufla 4,53mp
- 146-Sufla 4,53mp
- 147-Sufla 4,53mp
- 148-Sufla 4,53mp
- 149-Sufla 4,53mp
- 150-Sufla 4,53mp
- 151-Sufla 4,53mp
- 152-Sufla 4,53mp
- 153-Sufla 4,53mp
- 154-Sufla 4,53mp
- 155-Sufla 4,53mp
- 156-Sufla 4,53mp
- 157-Sufla 4,53mp
- 158-Sufla 4,53mp
- 159-Sufla 4,53mp
- 160-Sufla 4,53mp
- 161-Sufla 4,53mp
- 162-Sufla 4,53mp
- 163-Sufla 4,53mp
- 164-Sufla 4,53mp
- 165-Sufla 4,53mp
- 166-Sufla 4,53mp
- 167-Sufla 4,53mp
- 168-Sufla 4,53mp
- 169-Sufla 4,53mp
- 170-Sufla 4,53mp
- 171-Sufla 4,53mp
- 172-Sufla 4,53mp
- 173-Sufla 4,53mp
- 174-Sufla 4,53mp
- 175-Sufla 4,53mp
- 176-Sufla 4,53mp
- 177-Sufla 4,53mp
- 178-Sufla 4,53mp
- 179-Sufla 4,53mp
- 180-Sufla 4,53mp
- 181-Sufla 4,53mp
- 182-Sufla 4,53mp
- 183-Sufla 4,53mp
- 184-Sufla 4,53mp
- 185-Sufla 4,53mp
- 186-Sufla 4,53mp
- 187-Sufla 4,53mp
- 188-Sufla 4,53mp
- 189-Sufla 4,53mp
- 190-Sufla 4,53mp
- 191-Sufla 4,53mp
- 192-Sufla 4,53mp
- 193-Sufla 4,53mp
- 194-Sufla 4,53mp
- 195-Sufla 4,53mp
- 196-Sufla 4,53mp
- 197-Sufla 4,53mp
- 198-Sufla 4,53mp
- 199-Sufla 4,53mp
- 200-Sufla 4,53mp

