

**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 PIETE, TÂRGURI ȘI OBOARE

BIROUL URMĂRIRE ȘI EVIDENȚĂ CONTRACTE

NR. 1414 / 10.04.2023

APROBAT  
DIRECTOR GENERAL  
IULIANA DOBRIN



CONTABIL ȘEF  
CRISTINA CASIAN

SERV.TEHNIC-INVESTIȚII  
LILIANA CRISTESCU

SERV.JURIDIC-ADMINISTRATIV  
MARIANA SIRBU

**CĂTRE**

**CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE AL ADMINISTRAȚIEI FONDULUI IMOBILIAR SRL**

**REFERAT**

Între **RAEDPP (actuală AFI SRL)** și **TASIAN PRODUCT 2001 SRL** s-a încheiat contractul de **închiriere nr.2765/18.04.2019**, ce are ca obiect închirierea spațiului comercial **nr.8** în suprafață construită de **14,94 mp** și suprafață utilă de **14,14 mp**, situat în Constanța, Complex Comercial Tomis III – AMEA II (zona A), cu destinația de spațiu comercial **cu vânzare de băuturi în magazine specializate, care încetează prin atingere la termen la data de 30.04.2023**.

Imobilul format din spațiul comercial **nr.8** situat în municipiul Constanța, Complex Comercial Tomis III – AMEA II (zona A), de clasă energetică B, este proprietatea AFI SRL conform procesului verbal de predare primire nr.5084/31.12.2007 amplasat pe un teren proprietatea municipiului Constanța, aflat în administrarea AFI SRL conform HCLM nr.35/20.05.1994 și HCLM nr.202/02.10.2014, **inventariat** în domeniul privat al municipiului Constanța în baza HCLM nr.598/22.10.2008, anexa 40, poz.31.

Precizăm că valoarea chiriei este de **200 Euro/lună**, la care se adaugă TVA, stabilită conform raportului de adjudecare nr.5296/05.04.2019.

Conform adresei nr.R1234/29.03.2023, **TASIAN PRODUCT 2001 SRL** figurează în evidențele contabile ale AFI SRL cu o sumă de plată în valoare de **1.172,55 lei**, reprezentând chirie aferentă lunii Martie 2023, pentru spațiul comercial nr.8, situat Complex Comercial Tomis III – AMEA II (zona A).

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.

**Aplicare HLC 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 adjudecare nr.5296/05.04.2019
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(2)x(4)x(5)x(6)	
Vânzare a băuturilor în magazine specializate	14,14	6	8,06	1,10	0,8	<b>100,30</b>	<b>200</b>
<b>TOTAL</b>						<b>100,30</b>	<b>200</b>

Având în vedere faptul că după aplicarea HCL nr.53/26.02.2021, rezultă o chirie mai mică decât cea stabilită la data încheierii contractului de închiriere, **nu se impune modificarea chiriei.**

La verificările efectuate la data de 20.03.2023, în nota de constatare nr.2687/20.03.2023 s-au consemnat următoarele:

- starea spațiului este bună;
- nu au fost efectuate modificări în spațiul comercial;
- în spațiu își desfășoară activitatea **TASIAN PRODUCT 2001 SRL** ce constă în vânzarea băuturilor în magazine specializate.

Prin adresa nr.2882/24.03.2023, **TASIAN PRODUCT 2001 SRL** solicită prelungirea contractului de închiriere nr.2765/18.04.2019, încheiat pentru spațiul comercial **nr.8** în suprafață construită de **14,94 mp** și suprafață utilă de **14,14 mp**, situat în Constanța, Complex Comercial Tomis III – AMEA II, în vederea desfășurării activității de vânzare a băuturilor în magazine specializate, atașând acesteia o adresă de Furnizare Informații Extinse emisă de O.R.C. Constanța nr.309786/20.03.2023.

Având în vedere intenția Locatarului privind prelungirea contractului, exprimată prin depunerea cererii până la data formulării prezentei, precum și faptul că a 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 contractului de închiriere nr. **2765/18.04.2019** încheiat cu **TASIAN PRODUCT SRL**, ce are ca obiect spațiul comercial **nr.8**, în suprafață construită de **14,94 mp** și suprafață utilă de **14,14 mp**, situat în Constanța, Complex Comercial Tomis III – AMEA II, în vederea desfășurării activității de vânzare de băuturi în magazine specializate, condiționat de achitarea debitelor scadente la **30.04.2023**.

Prezentul referat a fost înaintat spre analiză și competentă soluționare Consilului 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**



R.A.EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT  
BD.TOMIS, NR.101, CONSTANȚA  
DIRECȚIA PIETE, TÂRGURI ȘI OBOARE  
SERVICIUL URMĂRIRI ȘI EVIDENȚĂ CONTRACTE  
TEL - 0241 520 574, FAX - 0241 520 575  
NR. 2765 / 12.04.2019

## 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 FLORIN GHEORGHE - Director General, în calitate de **locator** și
2. **SC TASIAN PRODUCT 2001 SRL** cu sediul în Sat Lazu, Comuna Agigea, Strada Eremia Grigorescu, nr.27, BIROU, Județ Constanța, înregistrată în Registrul Comerțului cu nr.J13/1149/11.05.2001, având Codul Unic de Înregistrare RO13890415, reprezentată prin **GHIȚĂ TĂNASE** – asociat unic și administrator, în calitate de **chiriaș**.

Prezentul contract se încheie în conformitate cu prevederile Legii nr.15/1990 și al raportului de adjudecare nr.5296/05.04.2019.

**Imobilul** situat în municipiul Constanța, Complex Comercial Tomis III - AMEA II, (zona A), format din **spațiul comercial nr.8**, de clasă energetică B, este proprietatea RAEDPP Constanța în baza procesului verbal de predare-primire nr.5084/31.12.2007, amplasat pe un **teren proprietatea** municipiului Constanța, în administrarea RAEDPP prin HCLM nr.35/20.05.1994, HCLM nr.202/02.10.2014 și HCLM nr.150/31.07.2015, art.5, **inventariat în domeniul privat** al municipiului Constanța în baza HCLM nr.598/22.10.2008, anexa 40, poz.31 și HCLM nr.145, art.2, anexa 33, poz.13.

### CAPITOLUL II - OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art.1.** Obiectul licitației publice îl constituie atribuirea beneficiului contractului de închiriere a bunului imobil format din **spațiul comercial nr.8, în suprafață utilă de 14,14 mp**, situat în municipiul Constanța, Complex Comercial Tomis III - AMEA II (zona A), conform procesului-verbal de predare primire, planului de situație și planului releveu anexe la prezentul act adițional, cu destinația de spațiu comercial.

**Art.2.** Activitatea ce urmează să se desfășoare în spațiul închiriat constă în vânzarea băuturilor în magazine specializate – CAEN 4725.

### 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) chiriașul are datorii față de **RAEDPP** Constanța;

2765/13.04.2019

- b) chiriașul are datorii către furnizorii de utilități (RAJA, RADET etc.);
- c) chiriașul nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale.

#### CAPITOLUL IV - PREȚUL CONTRACTULUI

**Art.4.** Valoarea chiriei este de **200 Euro/lună**, la care se adaugă TVA, stabilită conform Raportului de adjudecare nr.5296/05.04.2019.

#### 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 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:**

- a) să predea pe bază de proces-verbal de predare-primire spațiul respectiv în stare corespunzătoare scopului pentru care a fost închiriat și destinației stabilite;
- b) 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;
- c) 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:**

Chiriașul se obligă:

- a) să mențină destinația bunului imobil, așa cum aceasta este determinată prin ofertă și 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 adjudecată 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

- obligățiile 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, altele decât cele ce cad în sarcina chiriașul, 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 furnizare apă și canalizare, de energie electrică și salubritate ca și orice alt contract de prestări servicii comunitare de furnizare a utilităților publice aferent bunului imobil. Chiriașul este deplin răspunzător pentru încheierea, executarea întocmai și încetarea contractelor încheiate cu furnizorii de utilități publice 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;
- n) investițiile care se vor realiza de către locatar, se vor face numai cu acordul prealabil exprimat în scris de Direcția abilitată în acest sens din cadrul RAEDPP.

## **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 bunului imobil 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 - GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE**

**Art.9.** Chiriașul are obligația ca până la data semnării contractului să constituie o garanție pentru buna execuție a contractului, în valoare de **238 Euro (oferta + TVA)**, valabilă pe durata contractului de închiriere. Garanția de bună execuție este obligatorie și se constituie în lei, la cursul comunicat de BNR valabil la data plății, sub una din următoarele forme:

- numerar depus la casieria RAEDPP Constanța, din str. Răscoala din 1907 nr. 4;
- ordin de plata depus în contul RAEDPP Constanța nr. RO04 BTRL 0140 1202 6967 55XX deschis la Banca Transilvania - Sucursala Constanța.

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

în prezentul contract (art.7, literele b, h, j, l).

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

Garanția de bună execuție a contractului se restituie la încetarea contractului, în baza solicitării scrise a chiriașului, după îndeplinirea obligațiilor contractuale.

## 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 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 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) pieirea 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.

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 intervine în condițiile stipulate în prezentul contract pentru neexecutarea obligațiilor de plată.

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 chiriei lunare, până la predare.

## CAPITOLUL XI - LITIGII

**Art.12.** 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.

## CAPITOLUL XII - DISPOZIȚII FINALE

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

Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate la capitolul I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier 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 fax, aceasta va fi considerată recepționată în a doua zi lucrătoare de la data expedierii acesteia.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi ...18.06.2019....., în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

RAEDPP CONSTANTA  
DIRECTOR GENERAL  
Florin GHEORGHE



SC TASIAN PRODUCT 2001 SRL

DIRECTOR DIRECȚIE ECONOMICĂ  
EC.Lăcrămioara-Carmen BOBE

DIRECTOR DIRECȚIE JURIDICĂ  
C.J.Caterina DIAMANDESCU

DIRECTOR DIRECȚIE TEHNICĂ  
ING.Florin SERGHEI

DIRECTOR D.P.T.O.  
Ion CIOBANU



ȘEF SERVICIU  
C.J.Laura MICU

Întocmit  
C.J.Marilena STANCANA



Anexă la contractul de închiriere  
înregistrat la D.P.T.O. Constanța  
Nr. ...2705... / ...18.04.2019

### PROCES – VERBAL

În baza contractului de închiriere înregistrat sub nr. .... / ....., se încheie prezentul proces - verbal de predare – primire între **R.A.E.D.P.P.** - Direcția Piețe Târguri și Oboare Constanța, reprezentată prin Director D.P.T.O. **CIOBANU ION**, în calitate de locator, care predă, și **SC TASIAN PRODUCT 2001 SRL**, reprezentată de administrator **GHIȚĂ TĂNASE**, în calitate de chiriaș, care primește în folosință bunul imobil format din **spațiul comercial nr 8**, în suprafață utilă de **14,14 mp**, situat în municipiul Constanța, **Complex Comercial Tomis III – AMEA II**, 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	Spațiu comercial	14,14	14,14	
2	TOTAL Încăperi	14,14	14,14	
4	Teren			
	a)			
	b)			
	c)			
5	TOTAL	14,14	14,14	

II. Inventarul și starea în care se predă și se primește suprafața locativă arătată mai sus, sunt următoarele:

a) pereți, dușumele și tavane (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, ~~tapete~~, ~~parchet~~ etc.) *gresie*

*bune*

2765/18.04.20

b) uși, ferestre (vopsitorii, broaște, jaluzele, cremoane, geamuri etc.)

*bun*

c) instalație electrică (prize - .....<sup>3</sup>..., întrerupătoare - .....<sup>1</sup>..., comutatoare - .....<sup>1</sup>..., locuri de lampă - .....<sup>1</sup>..., tablouri electrice - .....<sup>1</sup>..., candelabre - .....<sup>1</sup>..., tuburi - .....<sup>1</sup> etc.)

**Spațiul este bransat la rețeaua de energie electrică, RAEDPP nu deține contract de furnizare energie electrică**

contor Seria: .....<sup>-</sup>....., Index: .....<sup>-</sup>..... *bun*

d) instalație de încălzire (radiatoare, conectoare, conducte, aparate, sobe, centrală termică proprie etc.)

*nu este cazul*

e) instalație sanitară (căzi, dușuri, vase și capace wc, chiuvete, spălătoare, baterii, boilere etc.)

*bun*

**Spațiul este bransat la rețeaua de apă + canal, RAEDPP nu deține contract de furnizare apă + canal.**

contor Seria: .....<sup>-</sup>....., Index: .....<sup>-</sup>.....

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

Nu este cazul.....<sup>-</sup>.....

III. Locatarul este obligat, sub sancțiunea încetării contractului în caz de nerespectare a condiției impuse, să execute lucrări privind amenajarea clădirii, a trotuarelor aferente și realizarea de reclame luminoase, în baza autorizației de construire eliberate de Primăria Municipiului Constanța.

IV. Prezentul proces verbal poate fi modificat sau completat pe parcursul derulării contractului prin acte adiționale cu acordul scris al ambelor părți, conform prevederilor legale.

DIRECTOR D.P.T.O.  
Ion CIOBĂNU

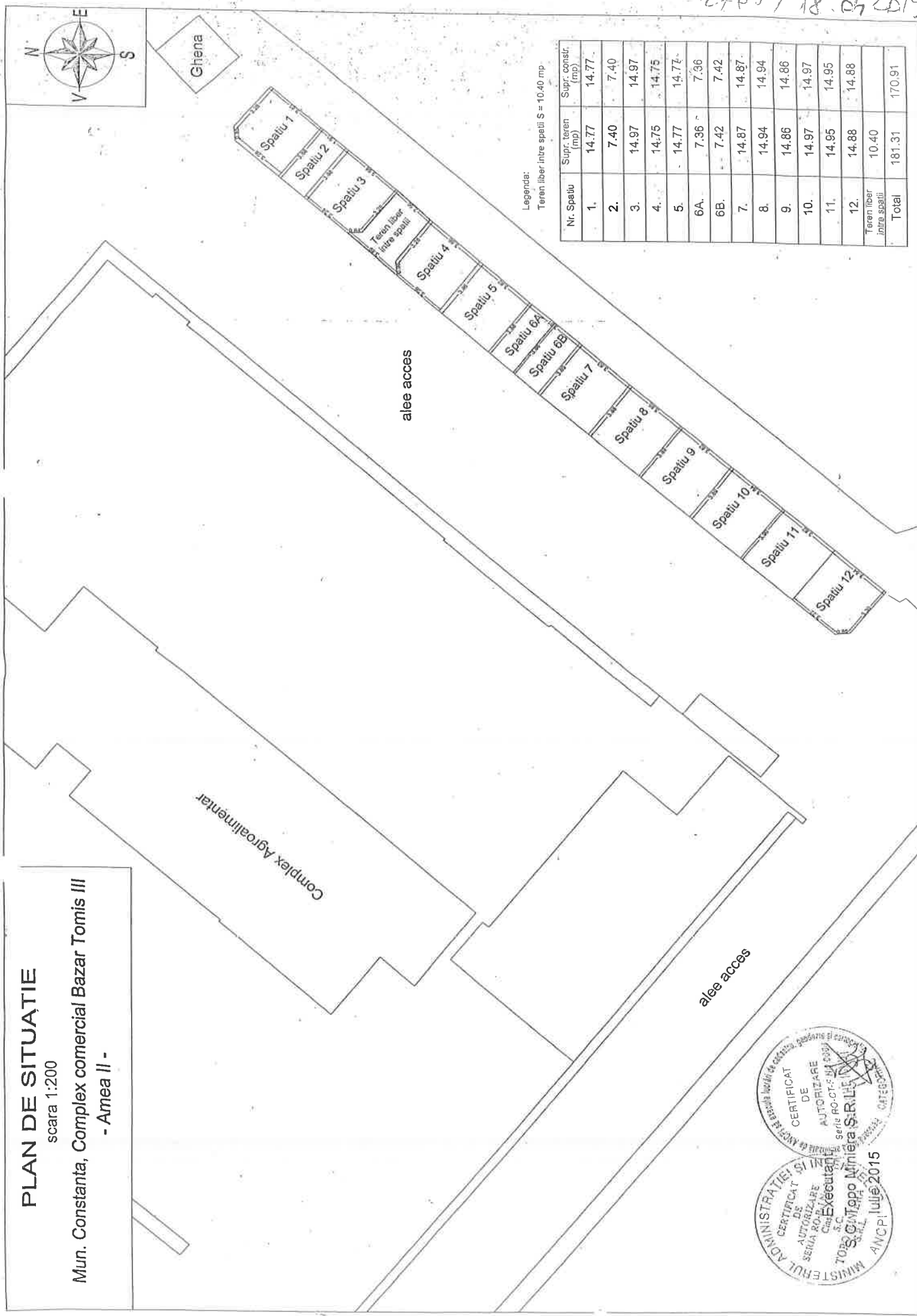
ȘEF SERVICIU ADMINISTRATIV  
Laurențiu Florin ENCEANU

ȘEF BIROU TEHNIC  
Viorel NEGRU

Întocmit  
Fct.adm.  
Mircea PREOTEASA

CHIRIAȘ  
SC TASIAN PRODUCT 2001 SRL  
Tănase GHIȚĂ

2765 / 18.07.2019



**PLAN DE SITUATIE**

scara 1:200

Mun. Constanta, Complex comercial Bazar Tomis III  
- Amea II -

Complex Agroalimentar

Ghena

alee acces

alee acces

Legenda:  
Teren liber intre spatii S = 10.40 mp

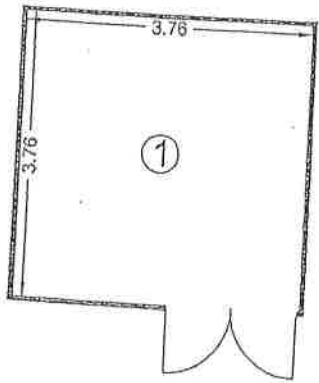
Nr. Spatiu	Supr. teren (mp)	Supr. constr. (mp)
1.	14.77	14.77
2.	7.40	7.40
3.	14.97	14.97
4.	14.75	14.75
5.	14.77	14.77
6A.	7.36	7.36
6B.	7.42	7.42
7.	14.87	14.87
8.	14.94	14.94
9.	14.86	14.86
10.	14.97	14.97
11.	14.95	14.95
12.	14.88	14.88
Teren liber intre spatii	10.40	
<b>Total</b>	<b>181.31</b>	<b>170.91</b>

27.05/18.04.2013

# RELEVU SPATIU COMERCIAL

Scara: 1:100

Nr. Cadastral al terenului:	Suprafata	Adresa imobilului:
Carte Funciara colectiva nr.		Mun. Constanta, Complex Comercial Bazar Tomis III, Amea II, Spatiu 8
Cod unitate individuala (U)		UAT: CONSTANTA
		CF individuala:



Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata Utila (mp)
1.	Spatiu Comercial	14.14
Suprafata Utila = 14.14 mp Suprafata Totala = 14.14 mp		
Executant,		Data:
Receptionat,		Septembrie 2013
		Data:

R.A.EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT  
BD.TOMIS, NR.101, CONSTANȚA  
DIRECȚIA PIEȚE, TÂRGURI ȘI OBOARE  
BIROUL URMĂRIRE CONTRACTE  
TEL - 0241 520 574, FAX - 0241 520 575  
NR. 3485 / 15.06.2020

**ACT ADIȚIONAL NR.1**  
la contractul de închiriere nr.2765/18.04.2019

Între:

**1. R.A. "EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT" CONSTANTA**, cu sediul în mun.Constanța, b-dul Tomis, nr.101, jud.Constanța, 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, reprezentată prin Florin GHEORGHE - Director General, pe de o parte, și

**2. SC TASIAN PRODUCT 2001 SRL**, cu sediul în Sat Lazu, Comuna Agigea, Strada Eremia Grigorescu, nr.27, BIROU, Județ Constanța, înregistrată în Registrul Comerțului cu nr.J13/1149/11.05.2001, având Codul Unic de Înregistrare RO13890415, reprezentată prin GHÎȚĂ TĂNASE – asociat unic și administrator, în calitate de **chiriaș**, a intervenit prezentul act adițional la contractul mai sus menționat, încheiat pentru spațiul comercial nr.8 în suprafață utilă de 14,14 mp, situat în municipiul Constanța, **Complex Comercial Tomis III – AMEA II (zona A)**, în sensul modificării clauzelor contractuale conform solicitării nr.3478/15.06.2020 și a hotărârii Consiliului de Administrație al RAEDPP consemnată în procesul verbal nr.253/10.06.2020  
Astfel:

**ART.3, alin.1** se modifică și va avea următorul conținut:

Termenul contractului de închiriere este cu începere de la data de 18.04.2019 până la 17.04.2021.

**Celelalte prevederi contractuale rămân neschimbate.**

RAEDPP CONSTANȚA  
DIRECTOR GENERAL  
FLORIN GHEORGHE

DIRECTOR DIRECȚIE ECONOMICĂ  
EC.IULIANA DOBRIN

DIRECTOR DIRECȚIE JURIDICĂ  
C.J.CATERINA DIAMANDESCU

DIRECTOR D.P.T.O.  
LAURENȚIU FLORIN ENCEANU

ȘEF BIROU URMĂRIRE CONTRACTE  
C.J.MARILENA STANCANA

SC TASIAN PRODUCT 2001 SRL

DIRECTOR DIRECȚIE JURIDICĂ  
FLORIN SERGHEI

VIZA C.F.P.P.  
EC.DANIELA FRONESCU

ÎNTOCMIT  
C.J.ELENA ANTOANETA UNGURU

R.A.EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT  
BD.TOMIS, NR.101, CONSTANȚA  
SERVICIUL ADMINISTRARE PIEȚE, TÂRGURI ȘI OBOARE  
BIROUL URMĂRIRE ȘI EVIDENȚĂ CONTRACTE  
TEL - 0241 580 523, FAX - 0241 580 523  
NR. 6225/07.05.2021

**ACT ADIȚIONAL NR.2**  
la contractul de închiriere nr.2765/18.04.2019

Între:

**1. R.A. "EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT" CONSTANTA**, cu sediul în mun.Constanța, b-dul Tomis, nr.101, jud.Constanța, 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, reprezentată prin Florin GHEORGHE - Director General, pe de o parte, și

**2. SC TASIAN PRODUCT 2001 SRL**, cu sediul în Sat Lazu, Comuna Agigea, Strada Eremia Grigorescu, nr.27, BIROU, Județ Constanța, înregistrată în Registrul Comerțului cu nr.J13/1149/11.05.2001, având Codul Unic de Înregistrare RO13890415, reprezentată prin GHIȚĂ TĂNASE – asociat unic și administrator, în calitate de **chiriaș**, a intervenit prezentul act adițional la contractul mai sus menționat, încheiat pentru spațiul comercial **nr.8**, în suprafață utilă de 14,14 mp, situat în municipiul Constanța, **Complex Comercial Tomis III – AMEA II (zona A)**, în sensul modificării reprezentantului legal al RAEDPP în baza hotărârii Consiliului de Administrație al RAEDPP nr.291/22.01.2021 și a Rezoluției nr.1994/27.01.2021 precum și a modificării clauzelor contractuale, în baza solicitării nr.4725/07.04.2021 și a hotărârii Consiliului de Administrație al RAEDPP Constanța nr.391/29.04.2021 exprimată prin procesul-verbal nr.285/29.04.2021. Astfel:

**CAP.I, pct.1** se modifică și va avea următorul conținut:

**R.A. „EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT”** cu sediul în Mun.Constanța, bd.Tomis, nr.101, jud.Constanța, 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.

**ART.3, alin.1** se modifică și va avea următorul conținut:

Termenul contractului de închiriere este cu începere de la data de 18.04.2019 **până la data de 17.04.2022.**

**ART.7, lit.b)** se modifică și va avea următorul conținut:

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 lunare, calculate la nivelul a 2 (două) chirii prevăzute în contract, până la data restituirii efective a bunului imobil.

**ART.11, alin.5** se modifică și va avea următorul conținut:

În cazul încetării sau rezilierii contractului, chiriașul este obligat să predea/restituie spațiul comercial 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

lunare, calculate la nivelul a 2 (două) chirii, până la data restituirii efective a bunului imobil.

**Celelalte prevederi contractuale rămân neschimbate.**

**R.A.E.D.P.P. CONSTANTA  
DIRECTOR GENERAL TO JOMA  
STERE HIRA**



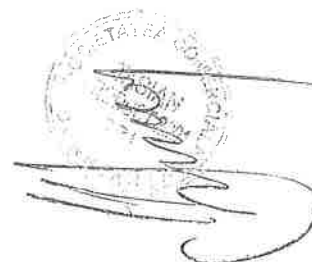
**SERVICIUL FINANCIAR-CONTABILITATE  
IULIANA DOBRIN**

**SERVICIUL JURIDIC ADMINISTRATIV  
MARIANA SIRBU**

**SERVICIUL ADMINISTRARE PIETE,  
TARGURI SI OBOARE  
LAURENTIU FLORIN ENCEANU**

**ÎNTOCMIT,  
ELENA-ANTOANETA UNGURU**

**SC TASIAN PRODUCT 2001 SRL**



**SERVICIUL TEHNIC-INVESTIȚII  
LILIANA CRISTESCU**

**VIZĂ C.F.P.P.,  
DANIELA FRONESCU**



05.09.2021

**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. 4931 / 29.04.2022

**ACT ADIȚIONAL NR.3**  
la contractul de închiriere nr.2765/18.04.2019

Între:

**1. RA. "EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT" CONSTANTA**, cu sediul în mun.Constanța, b-dul Tomis, nr.101, jud.Constanța, 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, reprezentată prin STERE HIRA - Director General, și

**2. SC TASIAN PRODUCT 2001 SRL**, cu sediul în Sat Lazu, Comuna Agigea, Strada Eremia Grigorescu, nr.27, BIROU, Județ Constanța, înregistrată în Registrul Comerțului cu nr.J13/1149/11.05.2001, având Codul Unic de Înregistrare RO13890415, reprezentată prin GHIȚĂ TĂNASE – asociat unic și administrator, în calitate de **chirias**,

a intervenit prezentul act adițional la contractul mai sus menționat, încheiat pentru spațiul comercial **nr.8**, în suprafață utilă de 14,14 mp, situat în municipiul Constanța, **Complex Comercial Tomis III – AMEA II (zona A)**, 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.2980/16.03.2022,
- modificării și completării clauzelor contractuale prin renumerotarea articolelor, în baza solicitării nr. 2980/16.03.2022 și a hotărârilor Consiliului de Administrație al RAEDPP nr.622/13.12.2021 și nr.735/12.04.2022.

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.J13/1149/11.05.2001 , 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-constanta.ro, reprezentată prin STERE HIRA - Director General, în calitate de **Locator** și
- 2. SC TASIAN PRODUCT 2001 SRL**, cu sediul în Sat Lazu, Comuna Agigea, Strada Eremia Grigorescu, nr.27, BIROU, Județ Constanța, tel.0721285701, email: tasian\_product@yahoo.com, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J13/1149/11.05.2001, având cod fiscal nr.RO13890415 , reprezentată prin GHIȚĂ TĂNASE - administrator, în calitate de **Locatar**.

**ART.1.2. Temei legal**



4931/29.04.2022

Având ca temei prevederile legale în vigoare în materie de locațiune, alte prevederi legale incidente, voința părților și Raportul de adjudecare nr.5296/05.04.2019 încheiat în urma licitației publice desfășurată în data de 05.04.2019, părțile au convenit să încheie prezentul contract, cu respectarea următoarelor clauze:

## II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**ART.2.1.** Obiectul contractului constă în închirierea bunului imobil format din spațiul comercial **nr.8** situat în municipiul Constanța, Complex Comercial Tomis III – AMEA II (zona A), de clasă energetică B, este proprietatea RAEDPP conform procesului verbal de predare primire nr.5084/31.12.2007 amplasat pe un teren proprietatea municipiului Constanța, aflat în administrarea RAEDPP conform HCLM nr.35/20.05.1994 și HCLM nr.202/02.10.2014 și HCLM nr.150/31.07.2015 **inventariat** în domeniul privat al municipiului Constanța în baza HCLM nr.598/22.10.2008, anexa 40, poz.31, identificat conform planului de situație și relevu anexă la contract, compus dintr-o încăpere în:

- suprafață construită = 14,94 mp,
- suprafață utilă = 14,14 mp.

Detalierea suprafeței 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 se predă pe bază de proces verbal de predare primire anexă la prezentul contract.

**ART.2.4.** Locatarul va desfășura în imobilul închiriat activitatea de **vânzare a băuturilor în magazine specializate- CAEN 4725.**

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

## III. DURATA CONTRACTULUI

**ART.3.1.** Termenul de închiriere este cu începere de la data de **18.04.2019** 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, ținând cont de tariful de bază prevăzut de reglementările în vigoare.

## IV. PREȚUL CONTRACTULUI

**ART.4.1.** Valoarea chiriei este de **200 euro / lună**, la care se adaugă TVA, conform Raport de adjudecare nr.5296/05.04.2019.

**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 **Locator** la adresa specificată la art. 1.1.;
- d) În cazul modificării detaliilor de contract indicate pentru expedierea facturilor, Locatarul se obligă să informeze Locatorul în maxim 48 de ore de la data producerii modificării, astfel încât să nu fie afectat procesul de expediere a facturilor;

4931/29.04.2019

- e) Factura va fi comunicată la solicitarea expresă a Locatarului, prin poștă cu confirmare de primire, taxele poștale de transmitere fiind în sarcina acestuia.

## 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.5.4.** 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.5.5.** Sumele achitate cu întârziere de către Locatar vor fi utilizate în scopul acoperirii debitului acumulat în următoarea ordine de prioritate: **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 bună execuție a contractului**, în valoare de 476 euro în cuantumul a două chirii lunare cu TVA inclus, stabilite în contract, valabilă pe durata contractului de închiriere, după cum urmează:

- 238 Euro, echivalentul a 1.132,78 lei, achitată la data de 12.04.2019,
- 238 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 **Locatorului** situată în bd.Tomis, nr.101;
- b) ordin de plata depus în contul **Locatorului** 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.**

4931/29 04.20

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 garanția contractului.

## VII. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

ART.7.1. Locatorul 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 nestingerit 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. Locatorul nu răspunde de tulburarea cauzată prin faptul unui terț care nu invocă vreun drept asupra imobilului. Locatorul nu răspunde de tulburarea de drept cauzată de un terț decât în cazul în care Locatarul i-a comunicat tulburarea Locatorului 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 Locator 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 imobilul 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 **Locatarului**, 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, **Locatorul** 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, Locatorul fiind exonerat de răspundere;
- f) să execute pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații necesare numai după obținerea acordului din partea **Locatorului**;
- 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, Locatorul 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;
- 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, 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 Locatorului, 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;
- w) să înștiințeze Locatorul, sub sancțiunea rezilierii contractului, despre orice modificare cu privire la statutul juridic, sediul social, asociații, administrator, reprezentant legal, contul bancar și înregistrări în scopuri de TVA, în termen de 10 zile de la data intrării în vigoare a modificărilor;
- x) 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 însoțite 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 către furnizorii de utilități;
- c) Locatarul nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale.

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

- 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 Locatarului 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 Locatarului cu un terț, fără acordul scris al **Locatorului**;
  - 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 **Locator**;
  - 6. în cazul neachitării chiriei / penalităților timp de 3 luni consecutiv;
  - 7. neconstituirea / nereconstituirea garanției aferente contractului în termenul stabilit;
  - 8. nepermiterea 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, Locatarul 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

2931/29.04.2022

**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 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 contract 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 contract de închiriere Locatorul 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 contract de închiriere 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.

Prezentul act adițional s-a încheiat astăzi 29.04.2022, în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte, iar un exemplar pentru Agenția Națională de Administrare Fiscală Constanța.

R.A.E.D.F.P. CONSTANȚA  
DIRECTOR GENERAL  
STERE HIRIDON  
DOMENIULUI PUBLIC  
ȘI PRIVAT  
CONSTANȚA

SERVICIUL FINANCIAR-CONTABILITATE  
IULIANA DOBRIN

SERVICIUL JURIDIC ADMINISTRATIV  
MARIANA SÎRBU

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

BIROUL URMĂRIRE ȘI EVIDENȚĂ CONTRACTE  
PRIN ȘEF BIROU LAURA MICU

SC TASIAN PRODUCT 2001 SRL

SERVICIUL TEHNIC-INVESTIȚII  
LILIANA CRISTESCU

VIZĂ C.F.P.P.,  
ANCA PENESCU

ÎNTOCMIT  
ANGELICA NEAGU

Anexă la Actul adițional nr. 4931 / 29.04.2022

## FIȘĂ DE SUPRAFETE

aferență imobilului format din spațiul comercial nr.8, situat în Complex Agroalimentar TOMIS III –  
AMEA II

Nr. Crt.	Componența imobilului închiriat		
	Suprafața locativă	Destinație	Suprafață (mp)
1	Spațiu comercial nr.8	vânzarea bauturilor în magazinele nespecializate – COD CAEN 4725	14,14

### LOCATOR

**RAEDPP CONSTANȚA**

**SERVICIUL ADMINISTRARE PIEȚE, TÂRGURI ȘI OBOARE**

**PRIN ȘEF BIROU DANIELA FRONESCU**



**BIROUL URMĂRIRI ȘI EVIDENȚĂ CONTRACTE**

**PRIN ȘEF BIROU LAURA MICU**



**ÎNTOCMIT**

**ANGELICA NEAGU**



### LOCATAR

**SC TASIAN PRODUCT 2001 SRL**



**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

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

**SERVICIUL ADMINISTRARE PIEȚE, TÂRGURI ȘI OBOARE**

**BIROUL URMĂIRE ȘI EVIDENȚĂ CONTRACTE**

NR. 2687 / 20.03.2023

ANGELICA

20.03.2023

*Am*

**NOTĂ DE CONSTATARE**

Iuliu Chirana și Neagu Angelica, în calitate de reprezentanți ai ADMINISTRAȚIEI FONDULUI IMOBILIAR SRL ne-am deplasat în data de 20.03.2023 la spațiul comercial **nr.8** în suprafață utilă de **14,14 mp**, din mun.Constanța, **COMPLEX COMERCIAL TOMIS III-AMEA II (ZONA A)**, unde am constatat următoarele:

- starea spațiului este bună;
- nu au fost efectuate modificări în spațiul comercial,
- în spațiu își desfășoară activitatea **TASIAN PRODUCT 2001 SRL** ce constă în activitatea de vânzare a băuturilor în magazine specializate.

Anexăm 5 (cinci) fotografii.

**SERVICIU ADMINISTRARE PIEȚE,  
TÂRGURI ȘI OBOARE**

NEAGU ANGELICA

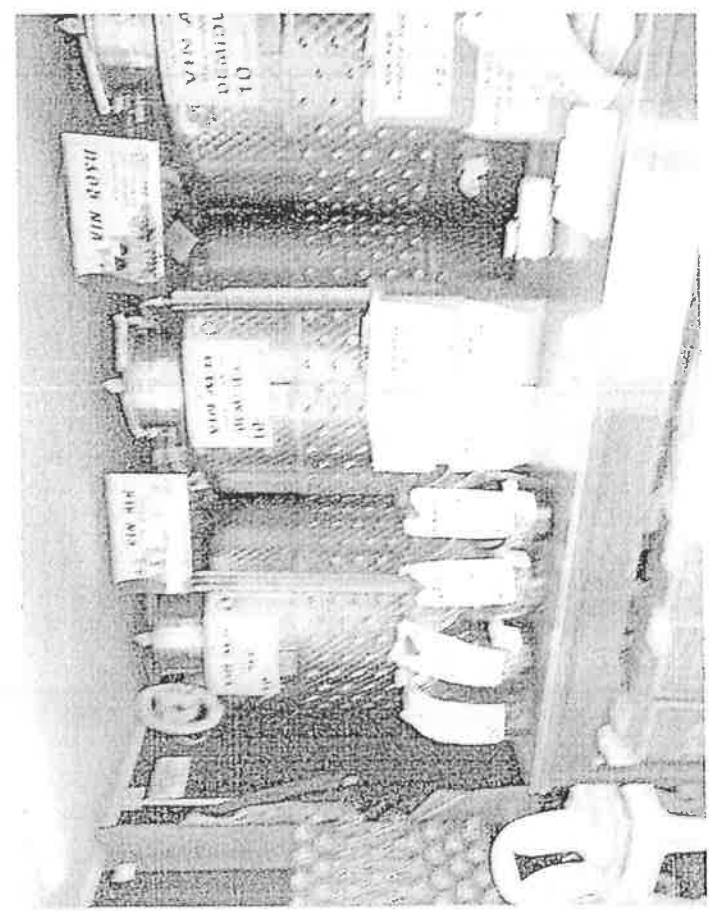
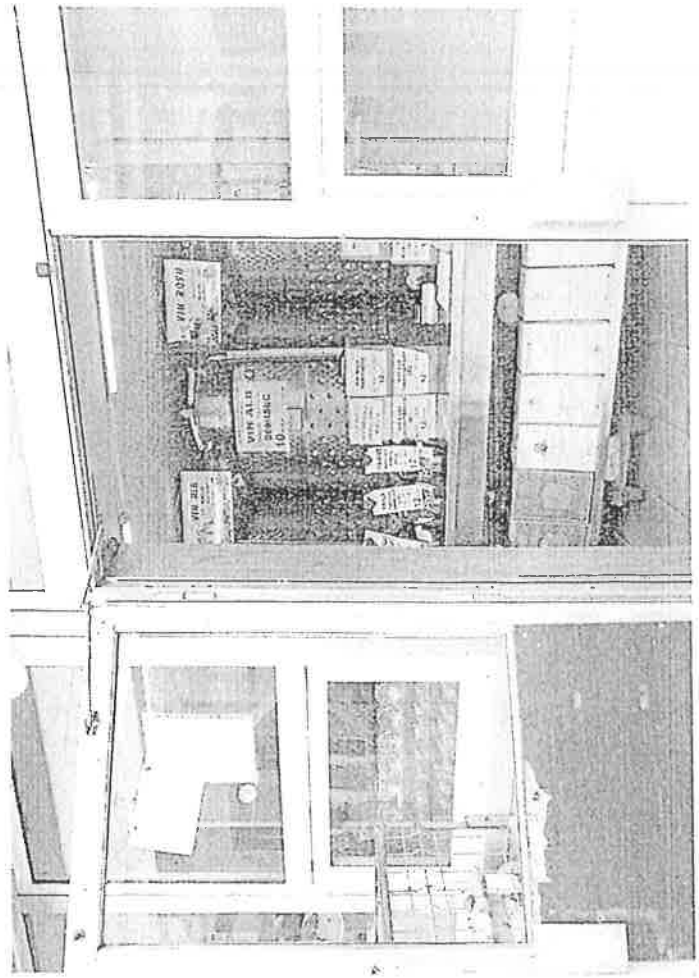
*Angelica*

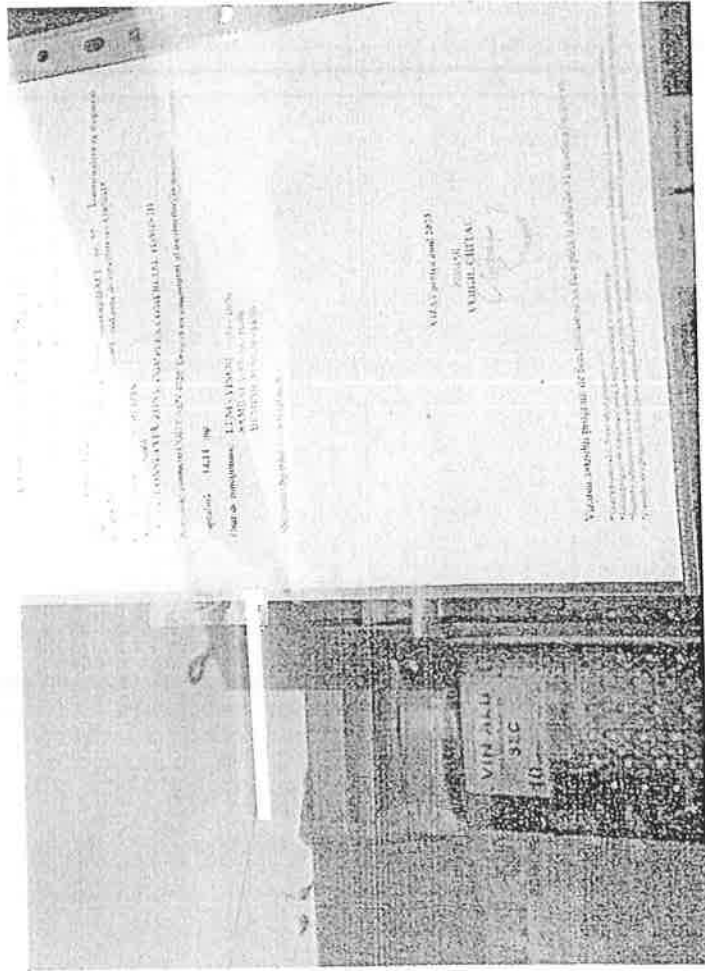
IULIU CHIRANA

*Iuliu Chirana*



3 A-37/114 SP. 8





LUCE  
27.03.2023  
[Signature]

SAPTO  
27.03.2023  
[Signature]

ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR S.R.L.  
CONSTANȚA  
INTRARE / IEȘIRE 2882  
Ziua 27 Luna 03 Anul 2023

ANGELICA  
27.03.2023  
[Signature]

DOMNULE DIRECTOR

Subsemnatul GHITA TANASE, reprezentant al

SC/IF/II/PFA TASIAN PRODUCT 2001 SRL SRL,

cu sediul in STR E. GRIGORESCU NR 27 LAZU,

adresa de corespondenta LAZU, STR E. GRIGORESCU NR 27

inregistrata la Registrul comertului cu nr. 713/1149/01, avand

CUI RO138990415 si atribut fiscal RO, prin prezenta va rog sa-mi aprobati

prelungirea contractului de inchiriere nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ incheiat cu

RAEDPP Constanța (actuală AFI SRL) pentru spatiul comercial nr. 8 situat in

Constanta, AMEEA 2, in vederea desfasurarii

activitatii de VINURI VRAE, incepand cu data de

\_\_\_\_\_.

TELEFON 0721.285.701

EMAIL Tasian\_product@yahoo.com

Anexez: Adresa furnizare informatii extinse emisa de ORC și copii după ultima factura si chitanta pentru utilitati ( RAJA, ENEL, POLARIS, RADET – dupa caz)

DATA  
28.03.2023

SEMNATURA SI STAMPILA

[Signature]  
[Stamp: SOCIETATEA COMERCIALA TASIAN PRODUCT 2001 SRL CONSTANTA]

TASIAN 208