

Anexa nr.5

la H.C.L. nr. 18 din 30.05 2025

CONTRACT – CADRU DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ din data de _____

CAPITOLUL I**Partile contractante**

„Primăria Comunei Ciolănești cu sediul în str. Șoseaua Roșiori de Vede, nr. 227, satul Ciolănești din Deal, comuna Ciolănești, județul Teleorman, cod poștal 147075, C.I.F. 6691983, telefon +40 0247336401, reprezentată de dl Icleanu Viorel-Ionel în calitate de Primar, numita în cele ce urmează **proprietar**,

și

SC _____, cu sediul social în localitatea _____, str. _____ nr. _____, tel: _____, având număr de înmatriculare la Registrul Comertului J _____ / _____ / _____ și cod fiscal RO _____ reprezentată prin _____ având funcția de _____, în calitate de **chiriaș**,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

CAPITOLUL II**Obiectul contractului**

Art. 2. (1) proprietarul(Primăria Comunei Ciolănești) se obliga sa asigure **chiriașului** folosinta temporara a **Teren intravilan(LOT 2), având CF 20325 și NC 20325, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 20,0mp, amplasat în satul Ciolănești din Deal, comuna Ciolănești, județul Teleorman**, în schimbul platii unei chirii.

(2) proprietarul(Primăria Comunei Ciolănești) preda **chiriașului** bunul imobil închiriat la data de _____

Predarea-primirea bunului imobil închiriat se va consemna în procesele verbale de predare/primire care vor fi încheiate, datate, semnate și stampilate de partile contractante, la începutul perioadei de închiriere respectiv la sfârșitul perioadei de închiriere, menționându-se totodată starea fizică a imobilului (eventuale depozitari de deseuri menajere, accesorii de campare, etc), dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii; după primirea în folosință a bunului imobil, **chiriașul** nu poate formula obiecții cu privire la starea bunului imobil închiriat.

CAPITOLUL III**Scopul contractului**

Art. 3. - (1) Spațiul închiriat este dat în folosință temporară a **chiriașului** cu destinația “**activitate economică**”, astfel ca **proprietarul**(Primăria Comunei Ciolănești) își da acordul pentru ca **chiriașul** să își deschidă punct de lucru în spațiul deschis mai sus.

(2) Destinația spațiului închiriat nu poate fi schimbată.

CAPITOLUL IV**Durata contractului**

Art. 4. (1) Durata închirierii este de _____ ani, cu începere de la data de _____ și până la data de _____

(2) În cazul renunțării unilaterale a chiriașului, acesta va transmite o notificare în scris cu 15 zile înainte, caz în care chiria se va plăti până la data eliberării spațiului.

(3) Orice prelungire sau modificare a contractului se face în forma scrisă, prin act adițional semnat de ambele părți. Intenția de prelungire a contractului se notifică de către **chiriaș** cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea duratei contractului.

CAPITOLUL V

Pretul contractului și modalitățile de plată

Art. 5. - Pretul taxei de închiriere este în cota de 1/1 (1/2 în cazul asocierii) în valoare de _____ declarat în propunerea financiară.

Art. 6. - (1) Plata taxei de închiriere se face cumulativ și proporțional cu numărul de zile de utilizare a imobilului, până la cel târziu în ultima zi a lunii în curs, pentru luna în curs.

(2) Suma de plată se va efectua în lei în baza facturii emise de **proprietar**, calculată la cursul de schimb lei/euro stabilit de BNR valabil la data emiterii facturii.

(3) Neplata taxei de închiriere până la data stabilită constituie o încălcare a prezentului contract care atrage desființarea deplin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești, precum și pierderea garanției de bună executie a contractului.

(4) Plata cheltuielilor cu utilitățile stabilite în sistem pausal se face lunar, cumulativ și proporțional cu numărul de zile de utilizare a imobilului în luna curentă până la cel târziu la data de 15 a lunii, pentru luna precedentă.

(5) Neplata cheltuielilor cu utilitățile până la data stabilită constituie o încălcare a prezentului contract care atrage desființarea deplin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești, precum și pierderea garanției de bună executie a contractului.

CAPITOLUL VI

Drepturile și obligațiile părților

VI.1. Drepturile proprietarului(Primăriei Comunei Ciolănești)

Art. 7. - **proprietarul**(Primăria Comunei Ciolănești) are dreptul:

- a) să primească chiria în condițiile și la termenele stipulate în prezentul contract;
- b) să controleze executarea obligațiilor **chiriașului** și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie și fără a stănjeni folosința bunului de către **chiriaș**, dacă acesta este folosit potrivit destinației stabilite;
- c) să rețină garanția de bună executie în cazurile prevăzute la art.6 punctul (2) și art.14 punctul (1).

VI.2. Obligațiile proprietarului(Primăriei Comunei Ciolănești)

Art. 8. - **proprietarul**(Primăria Comunei Ciolănești) se obligă:

- a) la începutul perioadei de închiriere să predea bunul imobil închiriat, iar la sfârșitul perioadei de închiriere să preia bunul închiriat pe baza proceselor verbale de predare-primire care fac parte integrantă din contract;
- b) să asigure accesul nelimitat la bunul închiriat;
- c) să permită comadatarului accesul la utilități publice (apa, electricitate, salubritate) în măsura posibilităților;
- d) să depună toate diligentele pentru rezolvarea oricăror probleme aparute în derularea prezentului contract.

VI.3. Obligațiile chiriașului

Art. 9. - **chiriașul** se obligă:

- a) la începutul perioadei de închiriere să primească bunul imobil închiriat, iar la sfârșitul perioadei de închiriere să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit, pe baza proceselor verbale de predare-primire care fac parte integrantă din contract;
- b) să întrebuințeze pe toată durata închirierii bunul imobil închiriat ca un bun proprietar, cu bunăcredință și potrivit destinației care rezultă din contract, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea

construcției, instalațiilor și accesoriilor aferente, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

c) să suporte pe toată durata contractului cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat, respectiv apă, energie electrică, salubritate precum și eventualele cheltuieli de racordare la aceste utilități;

d) să plătească chiria lunară la termenul stipulat în contract. **În cazul în care spațiul este închiriat în asociere iar una dintre partile asocierii reziliază contractul, atunci cealaltă parte a asocierii se obligă să achite cheltuielile cu chiria și utilitățile în cota de 1/1 (valoarea totală declarată în propunerea financiară) dacă nu înlocuiește asociatul care și-a reziliat contractul.**

e) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al **PRIMĂRIA COMUNEI CIOLĂNEȘTI**, și cu respectarea legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a reglementărilor privind documentațiile urbanistice aprobate;

f) să permită **proprietarului**(Primăriei Comunei Ciolănești) să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, la termenul stabilit în contract;

g) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului imobil închiriat de către persoanele aduse de acesta în spațiu (depozitare deseuri menajere, articole campare, etc.)

h) să nu cedeze contractul și să nu subînchirieze bunul imobil ce constituie obiectul prezentului contract;

i) să nu schimbe destinația sau specificul bunului imobil închiriat ce face obiectul prezentului contract;

j) să nu angajeze și/sau să permită desfășurarea unor activități ilegale în spațiul închiriat;

k) să răspundă și să asigure păstrarea ordinii publice în spațiul închiriat;

l) să asigure respectarea normelor în domeniul prevenirii și stingerii incendiilor inclusiv prin instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul închiriat și să răspundă de eventuale consecințe;

m) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților pe spațiul închiriat, cu respectarea legislației în vigoare;

n) să predea spațiului închiriat la ajungerea la termen sau rezilierea contractului de închiriere;

o) să informeze imediat pe **proprietar** asupra oricărui accident și stricăciuni care s-au produs în spațiul închiriat;

p) să suporte toate pagubele produse **proprietarului**(Primăriei Comunei Ciolănești) dacă din vina sa s-au produs incendii, inundații sau alte incidente în spațiul închiriat sau dacă au avut loc accidente de muncă în spațiul închiriat;

r) se obligă să radieze din Registrul Comerțului punctul de lucru localizat în spațiul închiriat nu mai târziu de cincisprezece (15) zile de la data de la care prezentul contract de închiriere încetează, sub sancțiunea penalităților de întârziere 0,1% pe zi de întârziere.

s) să achite impozitul aferent spațiului, conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal art. 455 alin (6) și să facă dovada plății către **PRIMĂRIA COMUNEI CIOLĂNEȘTI**.

s) în cazul în care **Primăria Comunei Ciolănești** are nevoie de bunul imobil închiriat, **chiriașul** este obligat să-l elibereze în termen de 60 de zile de la notificare

VI.4. Drepturile chiriașului

Art. 10. chiriașul are dreptul:

a) să primească bunul imobil închiriat și accesoriile acestuia în stare corespunzătoare spre a fi utilizat conform destinației stabilite potrivit prezentului contract.

b) în cazul în care spațiul este închiriat în asociere și una dintre partile asocierii reziliază contractul, atunci cealaltă parte a asocierii are dreptul de a înlocui asociatul a cărui contract a fost reziliat cu un alt ofertant asociat, în aceleași condiții;

CAPITOLUL VII

Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese

Art. 11. - Pentru neindeplinirea sau indeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit prevederilor legii.

Art. 12. - Partea în culpa se obligă să plătească despăgubiri care să acopere integral paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru indeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

Art. 13. proprietarul(Primăria Comunei Ciolănești) nu este responsabil de bunul mers al activității comerciale desfășurate de către **chiriaș** și nu poate fi tras la răspundere pentru rezultatele obținute de către **chiriaș** în spațiul închiriat.

CAPITOLUL VIII

Garantia de buna executie a contractului

Art. 14. -(1) În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a taxei de închiriere, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de **proprietar** prin neindeplinirea sau indeplinirea defectuoasă de către **chiriaș** a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, **chiriașul** se obligă să constituie, prin virament bancar, în termen de 10 zile de la încheierea prezentului contract, o garanție de buna executie.

(2) **proprietarul**(Primăria Comunei Ciolănești) poate executa garanția de buna executie, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care **chiriașul** nu își îndeplinește obligațiile contractuale, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

(3) Toate comisioanele și spezele bancare, precum și alte cheltuieli necesare executării garanției de buna executie se suportă de către **chiriaș**.

(4) Cuantumul garanției de buna executie este de _____ lei și se pune la dispoziția **proprietarului**(Primăriei Comunei Ciolănești) în termen de 10 zile de la data încheierii contractului de închiriere, sub sancțiunea desființării deplin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

(5) Dacă **proprietarul**(Primăria Comunei Ciolănești) executa garanția de buna executie total sau parțial în timpul duratei locațiunii sau din orice alt motiv garanția scade sub valoarea inițială, **chiriașul** va suplimenta valoarea garanției până la valoarea inițială în termen de 7 zile de la primirea de către **chiriaș** a cererii scrise din partea **proprietarului**(Primăriei Comunei Ciolănești) privind suplimentarea sau de la data când **chiriașul** ia la cunoștință sub orice altă formă că garanția a fost executată de către **proprietar**.

(6) La expirarea contractului de închiriere, **proprietarul**(Primăria Comunei Ciolănești) va inspecta spațiul, va constata eventualele deteriorări, urmând ca ulterior, dar după predarea spațiului de către **chiriaș**, în termen de 30 zile să returneze garanția, mai puțin costul reparațiilor pentru deteriorările aduse spațiului.

(7) În termen de 30 de zile de la expirarea duratei locațiunii **proprietarul**(Primăria Comunei Ciolănești) va returna sau va elibera garanția, după cum va fi cazul, după deducerea tuturor sumelor pe care **proprietarul**(Primăria Comunei Ciolănești) este sau ar fi îndreptățit să le deducă, în condițiile în care **proprietarul**(Primăria Comunei Ciolănești) nu va fi obligat să returneze sau să elibereze garanția atâta timp cât va exista orice încălcare a obligațiilor **chiriașului** din contractul de locațiune sau **proprietarul**(Primăria Comunei Ciolănești) are o pretenție care rezultă din acesta.

CAPITOLUL IX

Rezilierea contractului

Art. 15. Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți dă dreptul părții lezate să ceară rezilierea contractului și să pretindă daune-interese. Rezilierea nu va avea efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

Art. 16. În cazul în care s-a depășit termenul de plată a contravalorii taxei de închiriere cu 30 de zile de la data scadentei **chiriașul** datorează cu titlu de penalități de întârziere 0,1 % din cuantumul taxei de închiriere restante, pe zi de întârziere. În cazul nerespectării unei alte obligații asumate de **chiriaș**, prezentul contract se desființează de drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată.

CAPITOLUL X Asigurari

Art. 17. chiriașul este obligat sa se ocupe personal de asigurarea bunurilor proprii (mobilier, echipamente, instalatii, marfa, etc.) existente in spatiul închiriat.

Art. 18. chiriașul va trebui sa-si asume propria Raspundere Civila fata de terti, inclusiv potentialii cumparatori, pentru evenimente produse in incinta spatiului închiriat.

Art. 19. chiriașul se obliga sa subscrie asigurarile cerute mai sus la companii de asigurari cunoscute si reputabile si sa dovedeasca aceasta la prima cerere a **proprietarului**(Primăriei Comunei Ciolănești).

CAPITOLUL XI

Forta majora

Art. 20. - Prin *forta majora*, in sensul prezentului contract, se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, absolut invincibila si absolut imprevizibila.

Partile vor fi exonerate de raspundere pentru neindeplinirea sau indeplinirea necorespunzatoare a prevederilor prezentului contract ca urmare a unor conditii de forta majora.

Partea afectata de un caz de forta majora are obligatia de a anunta respectivul caz in scris celeilalte parti imediat ce a luat cunostinta de producerea acestuia.

Forta majora se va proba prin documente eliberate de autoritatile si institutiile abilitate in acest sens, in cel mult 15 zile de la data producerii cazului de forta majora.

Forta majora suspenda executarea prezentului contract-cadru de inchiriere.

Partea afectata de un caz de forta majora are obligatia de a anunta in scris celeilalte parti imediat ce a luat cunostinta despre incetarea respectivului caz si de a relua imediat executarea prezentului contract.

Partile vor depune toate diligentele pentru prevenirea si/sau limitarea efectelor cazurilor de forta majora.

CAPITOLUL XII

Subinchirierea si cesiunea

Art. 21. - Subinchirierea in tot sau in parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de inchiriere unui tert este interzisa.

CAPITOLUL XIII

Incetarea contractului

Art. 22. - Locatiunea inceteaza prin:

- a) acordul de vointa al partilor;
- b) expirarea termenului;
- c) pieirea bunului;
- d) rezilierea pentru neexecutarea obligatiilor;
- e) daca s-a constatat definitiv, prin hotarare judecatoreasca, insolventa, lichidarea pentru una din partile contractante
- f) din orice alte cauze prevazute de lege sau de prezentul contract.

Art. 23. - La expirarea termenului pentru care a fost incheiat, contractul inceteaza de drept, tacita reconductiune nu opereaza, putand fi prelungit numai prin acordul partilor exprimat in scris, potrivit art.

4.CAPITOLUL XIV Litigii

Art. 24. Orice litigiu izvorat din incheierea, executarea, modificarea, incetarea si interpretarea clauzelor prezentului contract se va solutiona pe cale amiabila, iar daca acest lucru nu este posibil, va fi supus spre solutionare instantelor romane competente.

CAPITOLUL XV

Dispozitii finale

Art. 25. Legea aplicabila prezentului contract este legea romana.

Art. 26. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act aditional semnat si stampilat de ambele parti.

Art. 27. - Orice comunicare intre parti trebuie expediată la adresele mentionate la cap. I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia. In situatia in care comunicarea se face prin posta, aceasta va fi considerata primita la data mentionata pe confirmarea de primire, iar in cazul in care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerata receptionata in a doua zi lucratoare de la data expedierii acestuia.

Art. 28. Dupa incetarea perioadei de inchiriere, orice investitie sau modernizare adusa bunului imobil inchiriat poate trece, in conditiile legii, cu acceptul **proprietarului**(Primăriei Comunei Ciolănești) si fara vreo pretentie pecuniara din partea **chiriașului**, in proprietatea publica a **proprietarului**(Primăriei Comunei Ciolănești).

Art. 29. Nici o modificare in structura interioara a spatiilor inchiriate nu se poate efectua fara acordul proprietarului.

Art. 30. In cazul in care se produc stricaciuni sau alte pagube materiale legate de folosirea spatiului inchiriat, provocate de **chiriaș**, acestea se vor recupera pe cheltuiala **chiriașului**. Daca este vorba de o reparatie urgenta, iar **chiriașul** nu-si indeplineste obligatiile asumate prin prezentul contract, lucrarile se pot executa si de **proprietar**, dar pe cheltuiala **chiriașului**, contravaloarea acestora fiind adaugata la calculul taxei de inchiriere.

Art. 31. Prezentul contract are valoare de in scris autentic si constituie titlu executoriu pentru incasarea taxei de inchiriere restante si a majorarilor de intarziere la plata, precum si pentru evacuarea **chiriașului** cand nu si-a platit chiria timp de 30 de zile sau a expirat valabilitatea contractului de inchiriere, si din orice motiv nu s-a prelungit in continuare.

Art. 32. Procesele-verbale fac parte integranta din prezentul contract si se incheie in acelasi numar de exemplare ca si contractul.

Art. 33. Prezentul contract s-a incheiat astazi _____, la **PRIMĂRIA COMUNEI CIOLĂNEȘTI** 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

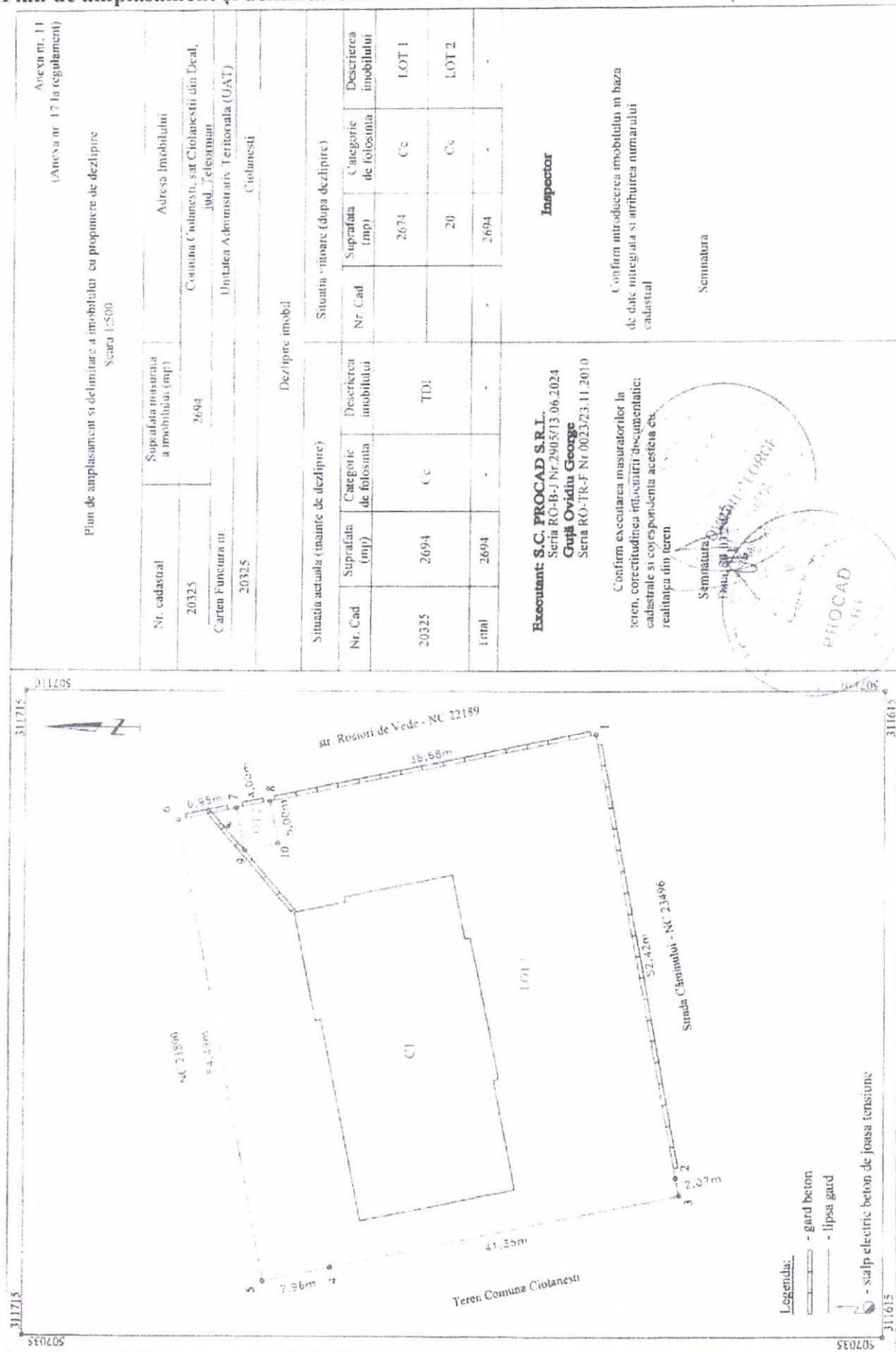
proprietar
PRIMĂRIA COMUNEI CIOLĂNEȘTI

chiriaș



la H.C.L. nr.din 2025

Plan de amplasament și delimitare a imobilului Nr. 20325/ UAT Ciolănești



DOCUMENTAȚIE pentru procedura de atribuire a contractului de închiriere prin licitație publică a proprietății imobiliare: < Teren intravilan(LOT 2), având CF 20325 și NC 20325, categoria de folosință curți construcții, cu suprafața de 20,0mp, amplasat în satul Ciolăneștii din Deal, comuna Ciolănești, județul Teleorman>

Anexa nr.7

la H.C.L. nr. din 2025

Extras de Carte Funciară pentru informare la Cartea Funciară Nr. 20325/ UAT Ciolănești

Carte Funciară Nr. 20325 Comuna/Oraș/Municipiu: Ciolanesti

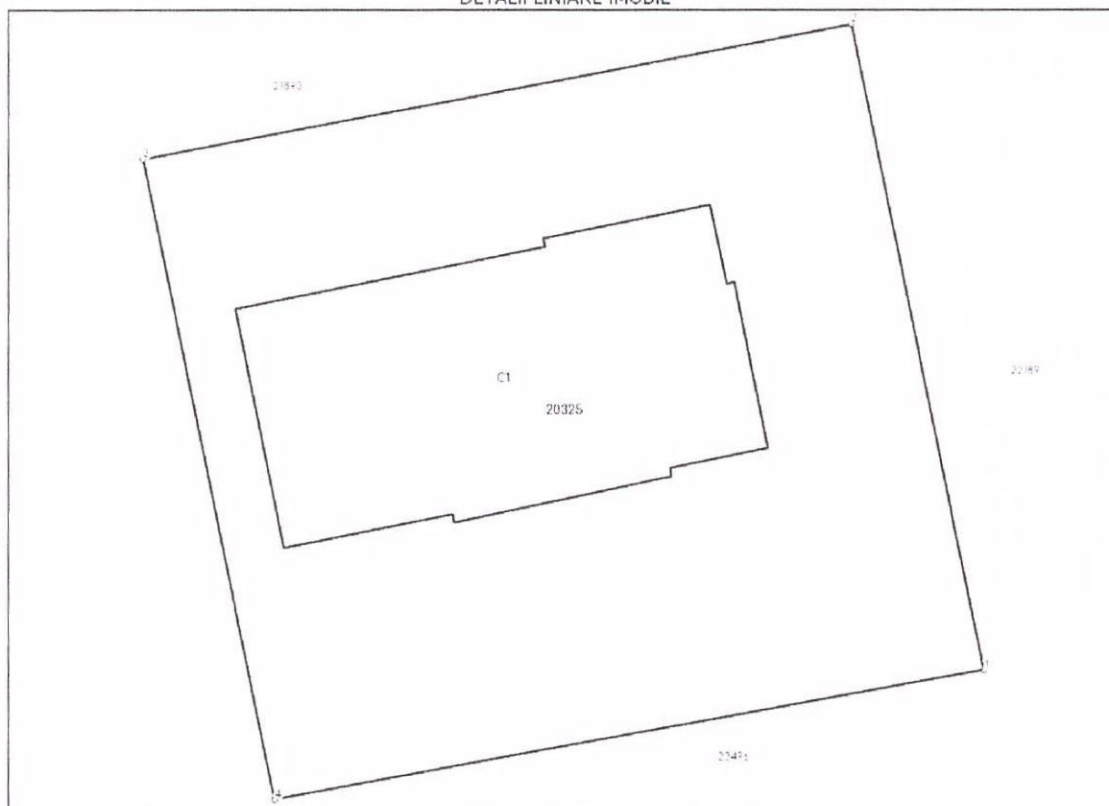
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
20325	2.694	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.694	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	20325-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 800 Masurata: 700	Cu acte	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 700 mp; C1- CAMIN CULTURAL

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	49.647
2	3	54.489
3	4	49.267