

# CONTRACT DE INCHIRIERE

NR 193/02.02.2023



CT-NR 4

## Articolul 1. Partile contractante

**COMCEREAL S.A.**, cu sediul în Tulcea, str. Isaccei, nr. 73, et.3, jud. Tulcea, înregistrată la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J36/165/1996 și având CUI RO 8392201, având cont bancar RO88BTRL03701202E10399XX deschis la Banca Transilvania Tulcea, legal reprezentată de Director General Daniel Butoi, în calitate de **PROPRIETAR/LOCATOR**

Și

**AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI TULCEA ( APM TULCEA )** cu sediul în Mun. Tulcea, str. 14 Noiembrie, nr. 5, jud. Tulcea prin Director Executiv Mirela Aurelia Raicu în calitate de **LOCATAR**

### Preambul:

Având în vedere următoarele aspecte:

- LOCATORUL detine în proprietate imobilul amplasat în Mun. Tulcea, str. Isaccei nr. 73, bloc. Donaris et. 3, jud. Tulcea, delimitat conform releveului atașat.
- LOCATARUL dorește să închirieze acest Spațiu, în vederea desfășurării activității;
- În temeiul art. 1777-1823 Cod Civil, partile contractante au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

## Articolul 2. Obiectul contractului

**2.1.** Obiectul contractului constă în închirierea de către LOCATOR în favoarea LOCATARILOR parte din imobilul în suprafață de 424.22 mp. - anume - 320.67 mp (pozițiile 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 conform schitei atașate - releveu) situat în Mun. Tulcea, str. Isaccei, nr. 73, bloc Donaris et. 3, jud. Tulcea, denumit în continuare „spațiul”.

**2.2.** LOCATARUL urmează să folosească acest spațiu în vederea desfășurării activității.

**2.3.** Predarea-primirea preliminară a spațiului și a utilităților vor fi consemnate într-un proces verbal separat, semnat de ambele părți, în care va fi consemnată starea spațiului, a bunurilor imobile și a utilităților aflate în spațiu, în momentul predării.

## Articolul 3. Durata contractului de închiriere

**3.1.** Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 4 luni, cu începere de la data de 02.02.2023, până la data de 31.05.2023, cu posibilitatea de prelungire a contractului la suplimentarea creditelor bugetare anuale cu destinația chirii pentru A.P.M Tulcea.

**3.2.** Prezentul contract va putea fi prelungit, prin acordul ambelor părți contractante, încheindu-se în acest scop un act adițional, cu renegocierea clauzelor contractuale. Intenția de reînnoire a contractului trebuie comunicată cu 30 de zile înainte de expirarea contractului. Tacita relocatiune nu va opera în cadrul acestui contract.

## Articolul 4. Prețul închirierii. Modalități de plată

**4.1** Chiria lunară convenită de părți este de 7.872 lei/luna, (1euro=4.92 lei curs BNR la data de 31.01.2023) în suma fixă.

**4.2.** Chiria va fi plătită lunar, în baza facturii fiscale emise de Locatar, în maxim 30 zile de la primirea facturii (scadenta va fi trecută pe fiecare factura în parte).

**4.3.** Platile realizate în baza prezentului contract vor fi considerate efectuate la data la care suma reprezentând chiria intră în contul Locatorului.

**4.4.** Partile contractante indică următoarele adrese de email și persoane de contact pentru comunicarea facturilor în format electronic.

- pentru Locatar office@comcerealtulcea.ro, adresa de email:

- pentru Locatar office@apmtl.anpm.ro, adresa de email:

**4.5.** Platile stipulate în acest contract se vor face de către Locatar în conturile indicate de către Locator deschise la Trezoreria Tulcea în baza facturilor emise.

**4.6.** Sumele stipulate în prezentul contract nu conțin T.V.A.

**4.7.** Contravaloarea utilităților furnizate de locator către locatar va fi achitată de către LOCATAR, distinct de plata chiriei, în termenul legal de plată al facturilor emise de furnizorii de utilități. Utilitățile vor fi achitate în funcție de prețurile practicate de furnizorii de utilități. Lunar LOCATORUL va transmite către LOCATAR o Nota Justificativă de Calcul pentru utilități, în baza facturilor emise de fiecare furnizor de utilități în parte și evidențierea separată a consumurilor de energie electrică și apă-canal, consumate de A.P.M Tulcea. Locatorul nu va răspunde pentru întârzierea sau neplata facturilor utilităților.

## **Articolul 5. Drepturile și obligațiile partilor**

### **5.1. LOCATORUL are următoarele drepturi:**

**5.1.1.** să încaseze chiria stabilită prin prezentul contract și contravaloarea utilităților, la termenele convenite;

**5.1.2.** să inspecteze oricând spațiul, fără să afecteze Locatarul în liniștită folosință a spațiului.

### **5.2. LOCATORUL are următoarele obligații:**

**5.2.1.** Locatorul se obligă să predea Locatarului imobilul - construcție - spațiu la finalizarea contractului. Partile vor întocmi și vor semna un proces-verbal de predare-primire, în care vor descrie în mod detaliat starea în care locatorul a predat imobilul.

**5.2.2.** Locatorul se obligă să asigure locatarului folosință liniștită și utilă a imobilului - construcție - spațiului în tot timpul locațiunii fără a împiedica sau limita în vreun fel activitatea desfășurată de Locatar în spațiul închiriat.

**5.2.3.** Locatorul se obligă să nu îl împiedice pe locatar în amenajarea spațiului în vederea desfășurării activității. Prin excepție, Locatarul are obligația de a obține acordul Locatorului dacă efectuează amenajări, modificări, investiții care afectează structura de rezistență a imobilului și/sau îi scade valoarea de piață.

**5.2.4.** Să asigure locatarului, contra cost, utilitățile necesare desfășurării activității (energie electrică, apă, spațiu birou).

### **5.3. LOCATARUL are următoarele drepturi:**

**5.3.1.** să folosească spațiul închiriat potrivit punctului 2.2, prevăzute în prezentul contract;

**5.3.2.** să amenajeze spațiul închiriat conform destinației prevăzute în prezentul contract, urmând a efectua, pe cheltuiala sa, toate modificările care se impun la spațiul închiriat, instalare rețea pentru internet și telefonie fixă.

### **5.4. LOCATARUL are următoarele obligații:**

**5.4.1.** să achite chiria, în cuantum și la termenele stabilite în prezentul contract;

**5.4.2.** să plătească toate utilitățile aferente spațiului închiriat (energie electrică, apă-canal, salubritate etc.), pe baza Notei Justificative de Calcul pentru utilități întocmită de Locatar, în baza facturilor emise de fiecare furnizor de utilități în parte și evidențierea separată a consumurilor pentru A.P.M Tulcea. Locatorul nu va răspunde pentru întârzierea sau neplata facturilor utilităților.



- 5.4.3.** sa intretina spatiul in stare buna si sa efectueze, pe cheltuiala sa, toate reparatiile necesare, locative, in caz contrar acestea vor fi efectuate de Locator pe cheltuiala Locatarului.
- 5.4.4.** sa nu schimbe ori sa modifice spatiul inchiriat, decat cu consimtamantul scris, prealabil, al **LOCATORULUI**. Partile sunt de acord ca toate modificarile, imbunatatirile si/sau reparatiile facute in Spatiu raman in proprietatea **LOCATORULUI**, cu titlu gratuit, la incetarea contractului de inchiriere si nu pot face obiectul niciunei cereri de despagubire din partea **LOCATARULUI**;
- 5.4.5.** sa nu deterioreze activele pe care le foloseste;
- 5.4.6.** sa nu subinchirieze Spatiul, total sau partial, decat cu acordul prealabil scris al **LOCATORULUI**. Sa nu cesioneze dreptul de locatiune si/sau orice drept pe care il are in temeiul prezentului contract de inchiriere, fara acordul scris al **LOCATORULUI**;
- 5.4.7.** sa permita **LOCATORULUI** accesul in Spatiu, pentru a verifica modul de folosinta si felul in care este intretinut acesta;
- 5.4.8.** sa desfasoare activitatea cu obtinerea oricaror si tuturor autorizatiilor si avizelor legale necesare desfasurarii activitatii proprii in spatiul inchiriat si sa-si asigure pe propria raspundere paza spatiului inchiriat;
- 5.4.9.** sa respecte prevederile legislatiei interne privind protectia mediului, Legea Apelor 107/1996, O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deseurilor si dispozitiile legale privind regimul depozitarii deseurilor menajere sau de orice alta natura;
- 5.4.10.** Locatarul este raspunzator pentru pagubele produse spatiului din culpa sa, a angajatilor sau a clientilor sai;
- 5.4.11.** sa asigure normele in vigoare privind prevenirea si stingerea incendiilor (inclusiv prin instruirea corespunzatoare a personalului care isi desfasoara activitatea in spatiul luat cu chirie). In cazul nerespectarii acestei obligatii, chiriasul va raspunde pentru pagubele produse locatorului sau terților din cauza producerii unor incendii inclusiv in situatia in care producerea incendiului nu este datorata culpei chiriasului sau prepusilor sai;
- 5.4.12** sa curete zăpada și gheata din fata spatiului, turturii (dacă apar la extremitățile spatiului), zăpadă/frunze etc. si sa aduca la cunoastinta proprietarului aparitia primelor semne de deteriorare ale tencuielilor de fata, toate acestea sub sanctiunea achitarii tuturor amenzilor acordate de autoritati proprietarului, suportarea daunelor materiale si morale in situatia intervenirii oricaror accidente ca urmare a neindeplinirii acestor obligatii, precum si atragerea raspunderii penale;
- 5.4.13** sa restituie **LOCATORULUI**, la incetarea contractului, bunul inchiriat, impreuna cu toate accesoriile acestuia, in aceeași stare în care se gasesc la momentul incheierii contractului, avandu-se în vedere uzura normală a bunului. Toate imbunatatirile, lucrarile adaugate si autonome, precum si modificarile aduse spatiului raman in proprietatea locatorului, fara ca locatarul sa aiba vreo pretentie materiala de la locator in legatura cu cheltuielile efectuate pentru realizarea imbunatatirilor. Bunurile mobile, specifice activitatii desfasurate de locatar, ramân în proprietatea acestuia și pot fi ridicate după încetarea prezentului contract și achitarea tuturor restanțelor ce decurg din contract;
- 5.4.14.** sa nu schimbe destinatia imobilului - spatiului, fara acordul scris al Locatarului;
- 5.4.15.** sa asigure curatenia in imobil - constructie - spatiu;
- 5.4.16.** sa respecte normele in vigoare privind legislatia muncii fiind direct raspunzator pentru orice accident de munca al angajatilor sai;
- 5.4.17.** Locatarul va fi raspunzator pentru orice stricaciuni produse imobilului din vina sa sau a prepusilor sai. Locatarul va raspunde fata de Locator si fata de orice alta persoana/entitate pentru prejudiciile cauzate prin producerea unui incendiu in spatiul inchiriat.

## **Articolul 6. Raspunderea contractuală**



**6.1.** Orice întârziere a unei plăți convenite în prezentul Contract va determina plata de penalități de întârziere, în cuantum de 0,10% pe zi de întârziere din suma datorată. Penalitățile de întârziere vor fi calculate în funcție de numărul de zile de întârziere, putând depăși debitul neachitat.

**6.2.** În cazul în care locatarul nu-și îndeplinește obligațiile de plată conform prezentului contract și fără ca prin aceasta să se considere afectat dreptul locatorului de a pretinde penalitățile de întârziere la sumele restante, locatarul este de acord cu instituirea unui drept de retenție în favoarea locatorului, asupra bunurilor mobile, proprietatea locatarului, care se află depozitate în spațiul închiriat. Bunurile rămân în posesia locatorului până la achitarea de către locatar a tuturor obligațiilor de plată care îi incumbă potrivit prezentului contract (inclusiv, dar fără a se limita la penalitățile de întârziere). Dacă, în termen de 30 (treizeci) zile de la exercitarea dreptului de retenție de către locator, locatarul nu-și îndeplinește toate obligațiile de plată restante, inclusiv penalitățile aferente, locatorul are dreptul de a vinde în nume propriu, dar pe seama locatarului, marfurile și obiectele de inventar, pentru acoperirea datoriilor restante, fără a mai fi necesară intervenția instanței, transmiterea vreunei notificări, sau îndeplinirea altei proceduri prealabile.

**6.3.** În cazul în care prezentul contract încetează ca urmare a inițiativei locatarului sau este reziliat de locator ca urmare a nerespectării de către locatar a obligațiilor prevăzute în sarcina sa în art. 4 și 5, locatarul nu va putea pretinde nici un fel de despăgubiri pentru investițiile efectuate în spațiu.

### **Articolul 7. Rezilierea și alte moduri de încetare a contractului**

**7.1.** Prezentul contract se desființează de drept, fără somație și fără punere în întârziere, dacă în termen de 30 de zile de la data scadenței plății chiriei, Locatarul nu a efectuat în mod valabil plata integrală.

**7.2.** Locatarul va putea rezilia contractul unilateral conform art. 1552 Cod Civil în cazul în care Locatorul nu asigură, din culpa sa, liniștită folosință și posesie a spațiului.

**7.3.** Prezentul contract se desființează de drept, fără somație și fără punere în întârziere, în cazul în care Locatarul își încalcă oricare dintre obligațiile contractuale art. 5 pct. 5.4. Locatorul va avea dreptul la daune-interese în condițiile legii și ale prezentului contract.

**7.4.** Contractul va înceta:

- a. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- b. Prin acordul părților, cu notificarea cu confirmare de primire în scris cu cel puțin 1 luna de zile înainte;
- c. Prin rezilierea unilaterală a acestuia în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor contractuale de către una din părți.

**7.5.** Încetarea în orice mod a contractului nu va elibera părțile de nicio obligație referitoare la plățile datorate conform prezentului contract.

### **Articolul 8. Alte clauze**

**8.1.** Neîndeplinirea de către una dintre părți a oricărei obligații rezultând din prezentul contract va fi exoneratoare în perioada în care îndeplinirea obligației nu se poate realiza din cauza forței majore. Pentru acest contract, forța majoră reprezintă evenimente care nu pot fi controlate de către părți, incluzând, dar nu limitat: greve, blocaje, incendii, tornade, uragane, fulgere, explozii, loviri, radiații, acte ale naturii, ale teroristilor, războaie, blocaje guvernamentale, etc.

**8.2.** O parte care se află în imposibilitatea de a-și executa obligațiile din cauza forței majore trebuie să notifice cealaltă parte, în scris, cât de repede posibil, cu privire la forța majoră și imposibilitatea executării obligațiilor și trebuie să își reia obligațiile, cât de repede poate, după ce a încetat forța majoră. Perioada de timp în care executarea obligațiilor nu s-a realizat, din cauza forței majore, va fi adăugată la perioada contractuală.

**8.3.** Prezentul contract este guvernat de legea română.



- 8.4. Eventualele litigii legate de acest contract se vor solutiona pe cale amiabila. In caz contrar, litigiul va fi solutionat de catre instanta competenta teritorial de la sediul locatorului.
- 8.5. Orice modificare a prezentului contract va fi facuta numai in scris, prin act additional.
- 8.6. Notificarile si orice alte comunicări referitoare la prezentul contract vor fi făcute in scris prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire, la adresele indicate in introducerea prezentului contract.
- 8.7. Partile acestui contract agreeaza ca prevederile acestuia inlocuiesc orice intelegere verbala sau scrisa prealabila semnarii acestui contract.
- 8.8. Avand in vedere disp. L. 193/2000 și disp. Codului civil in vigoare la data încheierii prezentului contract, privind clauzele abuzive și încheiate între **COMCEREAL S.A.** (locator), **AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI TULCEA (APM TULCEA)** (locatar), declara ca toate clauzele cuprinse in prezentul contract au făcut obiectul negocierii directe fiind interese ca atare, prezentul contract in forma și conținutul in care se semnează reprezentand rezultatul unei astfel de negocieri.
- 8.9. Părțile sunt de acord ca orice notificare sau instiintare va fi facuta in scris, la sediile indicate la momentul incheierii contractului, orice modificare intervenita cu privire la acestea urmand sa fie adusa la cunostinta celeilalte parti in termen de 10 zile, sub consecinta neluarii ei in seama.
- 8.10. Partile convin ca prevederile prezentului contract reprezinta in totalitate termenii aplicabili acestuia si ca nu exista elemente secundare asupra carora partile nu au convenit.
- 8.11. Partile convin ca nu se poate deroga de la prevederile exprese ale contractului.
- 8.12. Locatarul isi asumă toate riscurile referitoare la schimbarile imprevizibile ale imprejurarilor si nu are dreptul de a solicita in instanta adaptarea, incetarea contractului.
- 8.13. Partile convin ca prezentul contract constituie titlu executoriu, conform dispozitiilor art. 1798 Cod Civil.
- 8.14. Noi, partile contractante, declaram in mod expres ca, inainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, constatand ca el corespunde vointei si conditiilor stabilite de noi, partile, de comun acord, inclusiv în ceea ce priveste clauzele neuzuale în conceptia art. 1203 Cod Civil, drept pentru care semnam mai jos.

Incheiat azi ,02.02.2023, în 2 (doua) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**PROPRIETAR LOCATOR**

**COMCEREAL S.A.**



**CHIRIAS LOCATAR**

**AGENTIA PENTRU PROTECTIA  
MEDIULUI TULCEA**

**(APM TULCEA)**

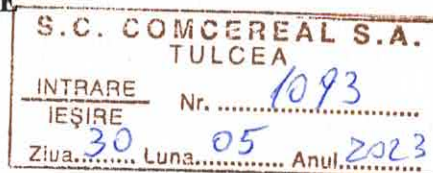
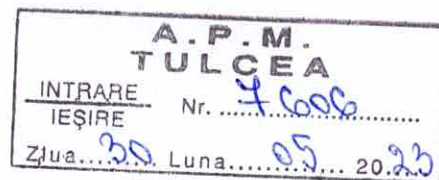


ACT ADIȚIONAL

LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

NR. 193/02.02.2023

Încheiat azi 30.05.2023 între:



**Agencia pentru Protecția Mediului Tulcea**, autoritate publică contractantă cu sediul în mun.Tulcea, Str.14 Noiembrie, nr.5, având cod fiscal 4994689, cont IBAN nr. RO59TREZ23A740300200130X deschis la Trezoreria Tulcea, reprezentată legal prin Mirela Aurelia RAICU, având funcția de Director Executiv, în calitate de **CHIRIAS/ LOCATAR**, pe de o parte

și

**S.C. Comcereal S.A. Tulcea**, societate comercială română cu sediul în mun.Tulcea, str. Isacei nr.73, jud Tulcea, înmatriculată la O.N.R.C sub nr. J36/165/1996 cod fiscal RO 8392201, cont IBAN nr. RO87TREZ6415069XXX000414, deschis la Trezoreria Tulcea și RO88BTRL03701202EI0399XX deschis la Banca Transilvania Tulcea, reprezentată legal prin Daniel BUTOI, având funcția de Director General, în calitate de **PROPRIETAR/LOCATOR**, pe de altă parte.

Părțile convin asupra următoarelor:

**Articolul 3. Durata contractului de închiriere nr.193/02.02.2023 se modifică și va avea următorul conținut:**

3.1.Prezentul contract de închiriere se prelungește pe o perioada de 4 luni, cu începere de la data de 01.06.2023, până la data de 30.09.2023 cu posibilitatea de prelungire a contractului la suplimentarea creditelor bugetare anuale cu destinaș chirii pentru A.P.M. Tulcea.

Prevederile prezentului act adițional fac parte integrantă din contractul de prestări servicii la care facem referire.

Celelalte prevederi ale contractului de prestări servicii rămân neschimbate.

Prezentul act adițional a fost încheiat azi, 30.05.2023 în două exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

**CHIRIAS/LOCATAR**

**Agentia pentru Protectia Mediului Tulcea**

Director Executiv,  
RAICU Mirela Aurelia



**PROPRIETAR/LOCATOR**

**SC Comcereal S.A.**

Director General,  
CERNAT Corneliu

