

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANTA
COMUNA BĂNEASA
NR. 7176 / 29.08.2025.

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru functionarea Birou Individual
Notarial Mărunțoiu Alina-Mihaela**

Sediul materiei îl constituie art. 1777 – 1823 Codul Civil (Legea
nr.287/2009)Republicat

CAPITOLUL I: PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1

**CONSILIUL LOCAL BĂNEASA, JUDEȚUL CONSTANȚA ,cu
sediul în comuna Băneasa, str.Trandafirilor nr. 101, codul fiscal
5408818, reprezentat prin Primar : BLAGAN ELEONOR, în calitate
de LOCATOR,**
Și

**BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL MĂRUNȚOIU ALINA-
MIHAELA (în curs de constituire), reprezentat prin Mărunțoiu Alina-
Mihaela, CNP 2911207100132, domiciliată în orasul Navodari, Str Muzicii
nr. 34 E, jud. Constanta , în calitate de LOCATAR,**

CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2

Obiectul contractului constă în închirierea spațiului în suprafață de **44,95
mp.**, situat în Comuna Băneasa str. Trandafirilor, nr.101 etaj 1(sediul
Primariei Comunei Baneasa), jud. Constanța, având destinația de birou
notarial.

BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL are următoarea componență:

- Birou notarial compus din doua birouri si o anticamera cu
suprafața de 43,43 mp.;
- Cota indiviza de 1,52 din holul comun si grup sanitar

Spațiul închiriat va fi utilizat de chiriaș pentru desfășurarea de activități
notariale.

Art. 3

Spațiul închiriat este proprietatea exclusivă a locatorului și este amplasat
în strada Trandafirilor, nr.101, str. Trandafirilor, nr.101 etaj 1(sediul
Primariei Comunei Baneasa), comuna Băneasa, jud. Constanța,

Art. 4

Predarea-primirea obiectului închirierii va fi consemnată în procesul verbal de predare-primire

CAPITOLUL III: DESTINAȚIA BUNURILOR ÎNCHIRIATE

Art. 5

Spațiul închiriat va fi folosit de locatar în vederea desfășurării de activități notariale—birou notarial- și nu va putea fi utilizat cu o altă destinație sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

Art. 6

Locatarul va putea desfășura și alte activități, numai cu acordul prealabil al locatorului.

Art. 7

În spațiul în suprafață de 43,43 m.p. ce formează obiectul prezentului contract, locatarul va putea să execute lucrări de modernizare și reparații curente, cu respectarea legislației în vigoare, fără să emită pretenții referitoare la restituirea contravalorii acestora, sau compensarea plății chiriei.

Art. 8

Locatarul va fi obligat ca în termen de 10 (zece) de zile de la data încetării prezentului contract, indiferent de motivul care a condus la încetare, să elibereze spațiul închiriat.

Art. 9

Destinația spațiului închiriat nu va putea fi schimbată fără consimțământul scris al locatorului. Orice toleranță nu implică renunțarea la această clauză și la sancțiunile prevăzute în contract.

CAPITOLUL IV: DURATA

Art. 10

Termenul de închiriere este de **un an**, cu începere de la data de **01.10.2025** până la data de **30.09.2026**. Cu **2 (două) luni** înainte de expirarea contractului, la cererea locatarului, Locatorul poate prelungi prin act adițional, contractul pentru aceeași perioadă de timp, sau perioade mai mici, convenite între părți.

CAPITOLUL V: CHIRIA ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 11

Chiria pentru folosirea obiectului închirierii este de **417,58 lei/ lună**, stabilită conform fișei de calcul, anexă la contract și se va modifica în funcție

de hotărârea consiliului local privind aprobarea tarifelor aplicate pentru serviciile prestate.

Art. 12

Chiria va fi indexată anual, potrivit hotărârii consiliului local, în funcție de rata medie lunară a inflației și va face obiectul unui act adițional semnat și ștampilat de părți.

Modificarea cuantumului chiriei va fi adusă la cunoștința chiriașului de către locator.

Pentru neplata la termen a obligațiilor de plată, Locatarul va plăti daune moratorii (dobânzi de 0,02% și penalități de întârziere de 0,01% pentru fiecare zi întârziere aplicate asupra sumei de plată.

Art. 13

Plata chiriei se va face lunar, până la data de 15 a lunii următoare de la facturare.

Orice factură fiscală de chirie, emisă de Locator și primită de Locatar va fi considerată acceptată la plată de către cel de-al doilea, dacă Locatarul nu transmite Locatorului în scris obiecțiunile sale în termen de 3 zile de la data primirii facturii.

Plata chiriei se va face lunar în numerar la **casieria Locatorului** sau prin **ordin de plată**.

Art. 14

Plata chiriei se va face prin

- conturile părților contractante;
- achitarea contravalorii acesteia la casieria primăriei.

Art. 15

Neplata a **2(două)** chirii succesive va fi considerată o încălcare materială a acestui contract pentru care proprietarul poate rezilia de drept contractul fără alte formalități.

CAPITOLUL VI: INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU A CESIUNII

Art. 16

Pe toata durata contractului, locatarului îi este interzisă subînchirierea, cesiunea sau orice altă formă de instrăinare către terți a bunurilor închiriate.

CAPITOLUL VIII: CLAUZE SPECIALE

Art. 17

Locatarul va putea face orice reparații sau îmbunătățiri care sunt menite să crească valoarea spațiului închiriat și să contribuie la creșterea rentabilității fondului de comerț, cu acordul locatorului, fără însă să emită pretenții referitoare la restituirea contravalorii acestora. În cazul nerespectării clauzelor contractuale, locatorul poate cere și locatarul este de acord cu executarea silită și (sau) rezilierea contractului fără o prealabilă punere în întârziere precum și la plata de daune – interese, conform art. 1453 Cod civil, fără nici o înștiințare prealabilă.

Prin semnarea prezentului contract, locatarul acceptă să fie evacuat din spațiu la data expirării contractului de închiriere, în termen de **15 zile** de la comunicarea somației de evacuare, fără hotărâre judecătorească, dacă nu predă spațiul de bună voie.

Art. 18

De la data expirării duratei contractului de închiriere până la evacuarea din spațiu, plata în continuare a chiriei de către locatar nu constituie tacită relocațiune.

CAPITOLUL IX: OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art. 19 **Locatorul se obligă:**

- să predea spațiul ce face obiectul închirierii în starea normală de folosință pe baza unui proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției,
- să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere,
- să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop,
- să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit,
- să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

Art. 20 **Locatarul se obligă:**

- să folosească bunurile închiriate numai în scopul în care i-au fost închiriate;
- să exploateze bunurile închiriate ca un bun proprietar, evitând degradarea lor;

- să suporte costul lucrărilor de reparații a instalațiilor comune, în cazul în care aceste lucrări se datorează folosirii și exploatării necorespunzătoare de către locatar, a bunurilor închiriate;

- să permită locatorului executarea într-o perioadă stabilită de comun acord a lucrărilor de reparații și întreținere, în cazul unor defecțiuni sau avarii la instalațiile comune sau care pot produce deteriorarea restului proprietății;

- să evite împedicarea sau tulburarea folosinței, în bune condițiuni, a celorlalți proprietari vecini prin depozitarea de obiecte sau materiale în spațiul de folosință comună, prin organizarea de activități care produc zgomote;

- să respecte regulile urbanistice, instrucțiunile privind prevenirea incendiilor

- să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor și să obțină toate avizele prevăzute de lege și normativele în vigoare (aviz PSI, aviz sanitar, aviz de protecția mediului etc.);

- să răspundă de pagubele pricinuite bunurilor de incendiu, dacă nu va dovedi ca incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră sau dintr-un defect de construcție ori prin comunicarea focului de la o casa vecină (art. 1435 C. civ.);

- să apere bunul închiriat împotriva oricărei atingeri provenită de la un terț asupra proprietății sau posesiei bunului;

- să plătească utilitățile consumate;

- să asigure paza bunurilor închiriate;

- să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite,

- să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenele stabilite în caietul de sarcini,

- să solicite titularului dreptului de administrare reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate,

- să solicite și să obțină autorizația de funcționare în maxim 3 luni de la data încheierii contractului,

- chiriașul va putea amplasa firme/reclame numai cu acordul proprietarului,

- să achite contravaloarea chiriei la termenele convenite,

- să respecte regulile urbanistice ale zonei,

- să răspundă de normele de PSI și SSM pe durata desfășurării activității în spațiul închiriat,

- să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului,

- să promoveze prin mijloace specifice (afișe, bannere, etc) activitățile organizate de proprietar, la solicitarea acestuia,
- să permită proprietarului vizitarea spațiului pentru verificarea respectării clauzelor contractuale,
- să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă, exploatării normale,
- dotarea spațiilor închiriate cu mijloace de stingere a incendiilor este în sarcina locatarului.

CAPITOLUL X: MODALITATEA DE RESTITUIRE

Art. 21

La încetarea prezentului contract de închiriere, locatarul va preda bunurile închiriate numai locatorului, sau împuterniciților acestuia pe baza de proces-verbal.

Art. 22

Un exemplar al procesului - verbal de predare a bunurilor se înmânează locatarului după achitare, acesta constituind documentul care atestă stingerea obligațiilor contractuale.

CAPITOLUL XI: ABSENȚA LOCATARULUI

Art. 23

În caz de absentare, locatarul se obligă ca înainte de plecare, să desemneze în scris și pe răspunderea sa un împuternicit în prezența căruia locatorul să înlăture eventualele defecțiuni sau avarii care s-ar produce în acest interval.

Art. 24

În caz contrar, locatarul va răspunde integral de eventualele pagube produse bunurilor închiriate, vecinilor și părților comune.

CAPITOLUL XII: DECĂDEREA DIN DREPTURI

Art. 25

Acordarea de înlesniri pentru nerespectarea vreuneia din condițiile prezentului contract, nu va fi considerată ca o renunțare a proprietarului la drepturile lui.

El va putea cere executarea clauzelor contractului în orice moment.

CAPITOLUL XIII: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 26

În caz de neexecutare sau de executare necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partea în culpă va plăti daune-interese.

Art. 27

În caz de executare cu întârziere a obligației de plată a chiriei, locatorul va plăti penalități în cuantum de 0,01 % din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere.

CAPITOLUL XIV: INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 28

Prezentul contract inceteaza prin:

- acordul de voință al părților;
- denunțare unilaterală (în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată);
- expirarea termenului (la expirarea duratei stabilite în contractul de inchiriere);
- rezilierea contractului pentru neexecutare (în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului; în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului);
- pieirea spatiului în discutie (la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului inchiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri);
- desființarea titlului locatarului;
- alte cauze de încetare a contractului de inchiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

CAPITOLUL XV: FORȚA MAJORĂ

Art. 29

Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție.

Data de referință este data ștampilei poștei de expediere.

Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.

Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (sase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la aceasta dată.

Art. 30

Locatorul nu răspunde pentru nici o cauză de forță majoră care ar împiedica folosința spațiului închiriat și are dreptul, și în asemenea cazuri, la chirie redusă proporțional cu capacitatea de întreținere a terenului, în situația în care acesta din urma solicită menținerea contractului de închiriere. În situația în care locatarul nu mai solicită menținerea contractului de închiriere, acesta nu mai datorează chirie pe perioada cât a fost împiedicat în folosință spațiul închiriat neputând însă solicita despăgubiri pentru nefolosința parțială sau totală a bunului închiriat întrucât locatorul nu poate răspunde în situații de forță majoră.

CAPITOLUL XVI: **REZILIEREA**

Art. 31

Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condițiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, poate îndreptăți locatorul să solicite, unilateral, încetarea contractului de închiriere cu obligația de a-i notifica locatarului intenția sa, cu 30 de zile înainte.

Art. 32

Contractul de închiriere poate fi reziliat și la inițiativa locatarului, cu acordul locatorului, dacă solicitarea de reziliere a fost adusă la cunoștința locatorului în scris, cu 30 de zile înainte la data în care se propune predarea spațiului și până la data predării cu proces - verbal, locatarul achitând locatorului toate sumele datorate.

CAPITOLUL XVII: **LITIGII**

Art. 33

Litigiile care se vor naște din prezentul contract sau în legătură cu prezentul contract, inclusiv cele referitoare la validitatea, interpretarea, executarea sau desființarea lui vor fi soluționate la instanțele judecătorești competente.

Art. 34

Taxa de timbru, timbru judiciar și onorariul sunt în sarcina locatarului.

CAPITOLUL XVIII: ALTE CLAUZE

Art. 35

Drepturile și obligațiile reciproce ale părților, fixate prin prezentul contract, vor fi completate și modificate de actele normative ce vor apare ulterior semnării prezentului contract.

Art. 36

Prezentul contract s-a încheiat astăzi **01.09.2025** în **2 exemplare originale**, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR

**CONSILIUL LOCAL
BĂNEASA,
PRIN PRIMAR,
BLAGAN ELEONOR**

[Redacted signature]

**CONSILIER JURIDIC
MOCANU**

[Redacted signature]

**ÎNTOCMIT,
PETCU CORNEL**

[Redacted signature]

LOCATAR

**BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
MĂRUNȚOIU ALINA-MIHAELA**

MĂRUNȚOIU ALINA-MIHAELA

[Redacted signature]

Anexă la Contractul de închiriere nr.

FIȘA DE CALCUL
a chiriei pentru spațiul închiriat de 44.95mp

Pe perioada: 01.05.2020- 30.04.2023

Destinația	Suprafața în mp.	Tarif chirie Lei/luna/mp	Total lei/luna
Suprafața folosită pentru activități notariale – birou notarial	44,95	9,29	417,58
Total	44,95	9,29	417,58

Prețul închirierii, respectiv chiria pe lună pentru bunul închiriat este de **417,58 lei/lună.**

Lunar se va factura și se va achita această chirie. Neplata chiriei duce la rezilierea de drept a contractului fără o altă formalitate și fără intervenția instanței.

Data: 01.09.2025

LOCATOR
CONSILIUL LOCAL
BĂNEASA,

PRIN PRIMAR,
BLAGAN ELEONORA

LOCATAR

BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL
MĂRUNȚOIU ALINA-MIHAELA

ÎNTOCMIT,
PETCU CORNEL

MĂRUNȚOIU ALINA-MIHAELA

ÎNTOCMIT,
Compartimentului Urbanism,
Protecție Civilă, Monitorizare Servicii Publice,
Domeniul Public Și Privat
PETCU CORNEL