Nr. de înregistrare: 350802 din 27.04.2023

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE IMOBILE
nr. 16 din 27.04.2023

Preambul

În temeiul prevederilor art. 29 din Legea 98/ 2016 privind achizițiile publice, cu modificările şi completările ulterioare, s-a încheiat prezentul Contract între:

Direcţia Generală Impozite şi Taxe Locale Sector 3, cu sediul în Bucureşti, str. Sfânta Vineri, nr. 32, sector 3, telefon 021/341.17.60, Fax: 021/340.51.59, e-mail: relatii@ditl3.ro, cod unic de înregistrare 41585182, cont bancar Trezoreria Statului Sector 3 nr. RO98TREZ70320A470300XXXX, reprezentată prin Ilie Petre Iulian, funcţia Director General, în calitate de în calitate de **LOCATAR,**

şi

Societatea Administrare Active Sector 3 S.R.L., cu sediul în Bucureşti, strada Calea Vitan, nr. 242, etajul 1, sectorul 3, telefon: 0374471189, e-mail: office@activesector3.ro, înregistată la Registrul Comerţului sub nr. J40/14752/2012, cod fiscal RO 31012790, cont RO35UGBI0000022022893 RON, deschis la Garanti Bank, reprezentata legal de **domnul** [redacted], **Preşedintele al Consiliului de Administraţie,** în calitate de **LOCATOR (OFERTANT),**

Cele două părți contractante, în deplină capacitate juridică, în baza consimțământului lor liber exprimat şi neviciat au convenit la încheierea şi semnarea prezentului contract de închiriere (denumit în continuare şi «**Contractul**») în următoarele condiții:

Cap. I OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1.1. Locatorul pune la dispoziția Locatarului un spațiu în suprafață totală de 382,50 mp la adresa din Popesti Leordeni, Ilfov, Splaiul Unirii, nr 15, în incinta halei depozitare CORP C2 (Camera 7 - suprafața 150 mp şi Camera 8 - suprafața 232,50 mp).

Costul utilităților facturat lunar locatarului va fi de 26,5% (reprezentand 382,5 mp suprafața camerelor 7 si 8 din suprafața totală hala de 1.442,9 mp) din valoarea facturilor emise de catre furnizori pentru locație, suplimentar față de prețul chiriei.

Art. 1.2. Predarea-primirea spațiilor va fi consemnată într-un proces-verbal de predare-primire, semnat de ambele părți, în care se va consemna şi starea spațiilor închiriate.

Art. 1.3. Procesul verbal de predare-primire, datat, semnat și ștampilat de către ambele părți se va încheia la data intrării în vigoare a prezentului contract și se constituie ca Anexa 3 la prezentul contract.

Art. 1.4. La data predarii, Locatorul va preda spatiile în bună stare.

Art. 1.5. Scopul închirierii spatiilor de către Locatar îl constituie depozitarea documentelor de arhiva a Locatarului.

Cap. II DURATA CONTRACTULUI

Art. 2.1. Durata prezentului contract este de 8 luni, începând la data de 01.05.2023, și are valabilitate până la data de 31.12.2023.

Art. 2.2. Prezentul contract poate fi prelungit, în baza acordului de voință al ambelor părți contractante, prin încheierea și semnarea unui act adițional la prezentul contract.

Cap. III. VALOAREA CONTRACTULUI SI MODALITATEA DE PLATA

Art. 3.1. Locatarul se obligă să plătească Locatorului o chirie lunară, în cuantumul și în condițiile următoare:

- Locatarul se obligă să plătească **o chirie lunară de 10.901,25 lei, la care se adaugă T.V.A.**
- Părțile pot stabili de comun acord, prin negociere, modificarea contractului cu privire la prețul serviciilor de inchiriere.

Costul utilităților facturat lunar locatarului va fi de 26,5% (reprezentand 382,5 mp suprafața camerelor 7 si 8 din suprafața totală hala de 1.442,9 mp) din valoarea facturilor emise de catre furnizori pentru locație, suplimentar față de prețul chiriei.

Plata se va efectua în baza unei instiințări emise de Locator până la data de 10 a fiecărei luni, pentru luna anterioară, însoțită de facturile de plată, în care se va specifica suma datorată de către Locatar în condițiile expuse mai sus, la care vor fi anexate copii ale facturilor de utilitați si servicii de pază, în baza cărora se stabileste suma ce revine de plată DGITL Sector 3. Înstiințarea va fi transmisa Serviciului Economic din cadrul DGITL Sector 3. Plata se face prin transfer bancar.

- Factura fiscală aferentă chiriei va fi emisă până pe data de 10 a fiecărei luni, pentru luna anterioară.
- Chiria se va plăti în termen de 30 de zile de la data înregistrării facturii fiscale la DGITL Sector 3.

Art. 3.2. Valoarea finală a contractului va fi valoarea totală rezultată din calculul chiriei lunare pe durata contractuală, respectiv prețul convenit pentru îndeplinirea contractului, plătibil locatorului de către locatar.

CAP. IV DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Art. 4.1. Drepturile şi Obligaţiile Locatorului:

a) să predea bunul cu toate accesoriile sale în starea corespunzătoare destinaţiei în vederea căreia a fost închiriat.

b) să predea către **locatar** imobilul închiriat la termenele stipulate, când se va întocmi un proces-verbal de predare a imobilelor.

c) **locatorul** păstrează proprietatea asupra imobilului inchiriat şi asupra fiecărei modificări aduse acestora, modificari efectuate numai cu acordul scris al Locatorului.

d) să asigure folosinţa liniştită şi utilă a imobilului inchiriat, pe tot timpul locaţiunii (garanţia pentru tulburările provenite din fapta proprie, din partea terţilor care invocă vreun drept asupra bunurilor, si pentru viciile ascunse);

e) să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii ce-i revin, conform legislaţiei în vigoare;

f) la încetarea prezentului contract indiferent de motivul încetării, imobilul ce face obiectul contractului va fi restituit Locatorului în aceeaşi stare de funcţionare ca la primire, pe baza unui proces-verbal de predare-primire încheiat şi semnat de către ambele părţi contractante;

g) locatorul are dreptul de a primi la termen şi în cuantumul prevăzut în prezentul contract chiria aferentă imobilului închiriat;

h) să asigure plata utilităţilor (energie electrică, apă, paza, etc.) pentru imobilul închiriat precum şi a verificărilor periodice a instalaţiilor tehnice (prize pământ, centrale termice, etc.) pe care le va refactura către locatar conform art. 4.2. lit. j de mai jos. Facturile privind cheltuielile enumerate anterior se vor emite până la data de 15 a lunii pentru luna anterioară, iar data scadentă plăţii este de 30 zile calendaristice de la înregistrarea acestora la Serviciul Economic din cadrul DGITL Sector 3.

i) lucrarile de adaptare spatiului conform necesitatilor impuse de destinatia spatiului inchiriat, necesitati care vor interveni ulterior incheierii contractului, se vor face prin renegocierea clauzelor prezentului contract.

Art. 4.2. Drepturile si Obligaţiile Locatarului:

a) să întreţină bunul închiriat cu diligenţa unui adevărat proprietar şi să nu efectueze niciun fel de acte care ar putea conduce la deteriorarea acestuia.

b) să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii ce-i revin, conform legislaţiei în vigoare;

c) să plătească chiria la termenele prevăzute în prezentul contract;

d) să răspundă pentru orice stricăciuni produse imobilelor din vina sa sau a prepușilor săi;

e) să permită Locatorului, în urma unei notificări prealabile, efectuarea inspecțiilor asupra integrității imobilelor;

f) să restituie bunurile ce fac obiectul prezentului contract la încetarea contractului din orice motive, în starea în care i-au fost predate, exceptând uzura normală;

g) să notifice locatorului orice incident intervenit pe parcursul derularii contractului și legatura cu acesta și să solicite în scris locatorului luarea oricăror măsuri care sunt în sarcina acestuia din urmă, menționând expres în încheierea solicitării termenul de 5 zile în care locatorul trebuie să răspundă, sub sancțiunea neluării în considerare a solicitării respective;

h) să nu schimbe destinația bunurilor închiriate și să le folosească conform destinației uzuale a acestora, răspunzând pentru integritatea bunurilor cu diligenta unui adevărat proprietar;

j) să suporte contravaloarea utilităților (energie electrică, apă, paza si a altor utilitati, contracte ulterior incheierii prezentului contract, de care va beneficia si Locatarul) pentru imobilul închiriat precum și a verificărilor periodice ale instalațiilor tehnice (prize pământ, centrale termice, etc.) în baza facturilor emise de către **Locator** în acest sens, stabilite conform art 3.1 din prezentul contract;

k) în desfășurarea activității sale să respecte întru totul reglementările în vigoare aplicabile în domeniul sănătății și securității în muncă cât și al situațiilor de urgență;

l) să obțină toate avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității sale, conform legilor în vigoare.

CAP. V SUBÎNCHIRIEREA , CESIUNEA ȘI SUBCONTRACTAREA

Art. 5.1. Subînchirierea, în tot sau în parte de către Locatar, a imobilului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere către un terț sunt în mod expres interzise prin prezenta convenție, dacă nu a fost obținut acordul expres și scris al locatorului, iar nerespectarea acestei obligații are ca efect rezilierea de drept, fără notificare, punere în întârziere sau orice altă formalitate cu plată, de către Locatar de daune interese și obligația acestuia de a restitui imobilul închiriat în termen de maxim 5 (cinci) zile calendaristice de la cererea scrisă a Locatorului în acest sens.

Art. 5.2 Locatorul (ofertantul) se obligă să nu subcontracteze obiectul prezentului contract.

CAP. VI RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 6.1. Părțile vor răspunde pentru neexecutarea, executarea parțială și/sau defectuoasă și/sau cu întârziere a obligațiilor asumate.

Art. 6.2. (1) În cazul neexecutării (totale sau parțiale) și/sau al executării necorespunzătoare ori cu

întârziere a oricăreia dintre obligațiile asumate de părți, partea prejudiciată îi va pune în vedere părții în culpă, printr-o notificare scrisă, îndeplinirea prestației/prestațiilor cu obligația părții în culpă de a plăti penalități de 0,1% pe zi de întarziere calculate asupra valorii lunare a chiriei, începând cu data recepționării notificării de către partea în culpă.

(2) Oricând, după expirarea unui termen de 30 de zile calendaristice, calculate de la data primirii de către partea în culpă a notificării menționate la punctul (1), și dacă partea în culpă nu și-a îndeplinit obligația/obligațiile, partea prejudiciată poate rezilia de plin drept prezentul contract, fără punere în întarziere, desființarea sa rezultând din simplul fapt al neexecutării obligațiilor prevăzute la Cap.IV din prezentul contract, în baza unei simple notificări de reziliere comunicate părții în culpă, cu obligația acestuia de a plăti părții prejudiciate daunele interese în condițiile mai jos menționate.

(3) Daunele interese pe care partea în culpă se obligă să le plătească părții prejudiciate în cazul rezilierii prezentului contract, sunt egale cu prejudiciul real și dovedit;

(4) Daunele interese mai sus mentionate se achită în termen de 20 zile calendaristice de la data primirii notificării de reziliere de către partea în culpă.

(5) Cuantumul expres al daunelor interese va fi prevăzut de către partea prejudiciată prin notificarea de reziliere a prezentului contract.

(6) În cazul rezilierii contractului din culpa Locatorului, Locatarul se obligă să restituie imobilul închiriat și să îl predea Locatorului pe baza unui proces verbal de predare - primire în termen de 10 zile calendaristice de la data transmiterii notificării de reziliere de către Locatar.

Art. 6.3. În cazul în care Locatarul nu achită chiria în condițiile și în termenii stabiliți la articolul 3.1. din prezentul contract, aceasta atrage plata unor penalități de întârziere de 0,1% pe zi întârziere, calculate la valoarea sumei datorate, începând cu ziua imediat următoare datei scadenței.

Dacă după expirarea unui termen de 15 de zile lucrătoare de la data scadenței Locatarul nu achită chiria, Locatorul poate rezilia de plin drept prezentul contract, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, desființarea sa rezultând din simplul fapt al neexecutării obligației menționată mai sus, în baza unei simple notificări scrise comunicată Locatarului, cu obligația Locatarului de a plăti Locatorului chiria corespunzătoare intervalului de timp scurs până la predarea imobilului pe bază de proces verbal de predare-primire și penalitățile de întârziere calculate până la data semnării procesului verbal de predare-primire a bunurilor, respectiv a predării efective a imobilului, prevederile art. 8.4 de mai jos fiind aplicabile în mod corespunzător.

Art. 6.4. Neplata chiriei timp de 3 luni conduce la rezilierea contractului fără somație sau notificare, prezentul contract constituind titlu executoriu în această privință.

Neachitarea stricăciunilor provocate, nerespectarea obligațiilor privind întreținerea și folosirea necorespunzătoare a bunurilor închiriate, conduce la rezilierea contractului.

CAP. VII CLAUZE SPECIALE

Art. 7.1. Orice modificare a prezentului contract, se poate face numai în baza acordului de voință a celor două părți contractante, acord consemnat în scris printr-un act adițional la prezentul contract.

Art. 7.2 Propunerea Tehnica si Financiara are caracter obligatoriu, clauzele sale completându-se cu cele convenite de Părti prin prezentul Contract.

Art. 7.3 Anexele prezentului Contract fac parte integrantă din acesta.

Art. 7.4. Anexele contractului sunt:

- Anexa 1 – Planul amplasamentului pentru spatiul in suprafata de 150 mp;
- Anexa 1 – Planul amplasamentului pentru spatiul in suprafata de 232.5 mp;
- Anexa 3 – Procesul verbal de predare-primire
- Orice acte adiționale la contract, dacă părțile contractante vor consimți să semneze astfel de documente.

CAP. VIII. ÎNCETAREA EFECTELOR CONTRACTULUI

Art. 8.1. Contractul de închiriere va înceta într-unul din următoarele cazuri:

- la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu au convenit prelungirea lui în condițiile prevăzute la art. 2.2 din prezentul contract;
- prin denunțarea unilaterală a acestuia atât de către Locatar, cât și de către Locator, în baza unui preaviz scris de 15 zile, comunicat celeilalte Părți; În cazul încetării contractului ca urmare a denunțării unilaterale de către Locator, acesta are obligația de semnare a procesului verbal de predare-primire a bunurilor ce fac obiectul prezentului Contract;
- prin acordul părților, acord care poate interveni oricând pe parcursul executării prezentului contract, consemnat în scris printr-un act adițional la prezentul contract.
- în cazurile prevăzute la art.6.2, art.6.3, art.6.4, art. 7.2, art.9.2, art. 9.3 și art.10.2 din prezentul contract precum și în cazul în care Locatarul nu își îndeplinește orice alte obligații stabilite în acest Contract și nu remediază (dacă este posibilă această remediere) această încalcare a obligațiilor într-un termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice, calculat de la primirea unei notificări în sensul remedierii din partea Locatorului. În toate cazurile prevăzute mai sus, prezentul Contract de închiriere va fi considerat reziliat de drept.

Art. 8.2. Contractul de închiriere încetează de plin drept, fara punerea in intarziere prin notificare, in

cazul in care bunul inchiriat piere in totalitate sau este distrus/deteriorat de asa maniera incat nu mai poate fi folosit conform destinatiei sale, de la data producerii acestor evenimente.

Art. 8.3. Contractul de închiriere încetează de plin drept, fără punerea în întârziere prin notificare, în cazul în care oricare dintre bunurile închiriate face obiectul unei executari silite la care este supus Locatorul, Locatarul asumându-şi obligaţia de a preda Locatorului bunul închiriat în termen de maxim 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data notificării.

Art. 8.4. În cazul încetării prezentului contract din orice motive, acesta din urma se obligă să predea Locatorilor imobilele închiriate în termen de 30 zile de la data încetării Contractului (**cu excepţia** cazurilor prevăzute la art.5.1 şi la art. 9.3 care vor prevala asupra dispoziţiilor prezentei clauze), perioada pentru care Locatarul datorează chirie.

Cap. IX. FORŢA MAJORĂ. CLAUZE FINALE

Art. 9.1. Cazurile de forţă majoră, aşa cum sunt enumerate şi definite prin lege, se anunţă în termen de 48 ore şi se dovedesc în termen de 15 zile de la apariţie, cu documente justificative sau extrase de presă cuprinzând ştiri asupra evenimentului. Forţa majoră exonerează de executarea obligaţiilor contractuale partea afectată, cu excepţia obligaţiilor scadente la data apariţiei evenimentului de forţă majoră.

Art. 9.2. Dacă durata forţei majore depaşeste 30 de zile, partea interesată poate opune celeilalte încetarea de plin drept a prezentului contract, în baza unei simple notificări, încetarea contractului producându-şi efectele de la data notificării, fără efectuarea nici a unei alte formalităţi.

Art. 9.3. Toate documentele reprezentând comunicări, notificări, adrese, preavize etc. emise de către părţi, în temeiul prevederilor prezentului contract, se vor transmite prin poştă cu scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresele indicate în preambulul prezentului contract şi/sau pe e-mail cu confirmare de primire. În cazul în care oricare din documentele mai sus menţionate se transmite prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, acesta se consideră primit de către destinatar la data menţionată de oficiul poştal primitor pe această confirmare. Oricare dintre documentele menţionate la primul aliniat al prezentului articol nu se iau în considerare de nici una dintre părţi, dacă nu sunt transmise şi confirmate, prin intermediul uneia dintre modalităţile prevăzute la alineatele precedente.

Art. 9.4. Orice neînţelegeri între părţi care pot aparea pe durata de valabilitate a prezentului contract în legatură cu încheierea, interpretarea, executarea şi/sau încetarea lui, se vor soluţiona pe cale amiabilă. În cazul în care neînţelegerile persistă, litigiul va fi soluţionat de instanţele competente.

Art. 9.5. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Prezentul contract s-a încheiat şi semnat într-un numar de 2 (două) exemplare, astăzi, 27.04.2023, ambele cu aceeaşi fortaţă obligatorie pentru părţi, fiecăreia revenindu-i câte 1 (unu) exemplar original.

LOCATAR,
Director General,

[redacted]

LOCATOR,
Preşedinte C.A.,

[redacted]

Serviciul Economic,

[redacted]

Serviciul Economic si de Gestiune,

[redacted]

Control Preventiv,

[redacted]

Serviciul Juridic si Litigii Fiscale,

[redacted]

Serviciul Juridic,

[redacted]

Serviciul Gestiune Amenzi, Dosare Fiscale, Achiziţii şi Logistică,

[redacted]