654275/03.10.2019

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE IMOBILE

Nr. 1/03.10.2019

Preambul

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

Societatea Administrare Active Sector 3 S.R.L., cu sediul în București, strada Calea Vitan, nr. 242, parter, camera 6, cu adresa de corespondenta in str. Chiciurei, nr. 39-45, sectorul 3, Bucuresti, 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] **Președintele Consiliului de Administrație,** în calitate de **LOCATOR (OFERTANT),**

și

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.**

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

Cap. I OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.1. Locatorul pune la dispoziția Locatarului următorul imobil:

Obiectul contractului îl constituie închirierea unui spațiu cu destinația depozitării arhivei, în suprafață totală de 232,50 mp, reprezentand 16.1% din suprafata spatiului inchiriat exprimata procentual, din totalul suprafetei imobilului, din Popești-Leordeni, Splaiul Uniri nr. 15, Camera 8, jud. Ilfov (detaliere a planului) conform Anexei 1 la prezentul contract.

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

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 2 la prezentul contract.

[redacted]

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

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

Cap.II. DURATA CONTRACTULUI

Art.2.1. Prezentul contract intră în vigoare de la data semnării acestuia și are valabilitate până la data de 31.12.2019.

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 6.627,65 lei, la care se adauga TVA .**
- Locatarul se obliga sa plateasca lunar 16,1%, reprezentand suprafata spatiului inchiriat exprimata procentual, din totalul suprafetei imobilului din valoarea facturilor de utilitati (energie electrică, apă), inclusiv din valoarea facturii emise pentru serviciile de paza, emise de catre furnizori. Plata se va efectua in baza unei instiintari emise de Locator pana la data de 10 a fiecărei luni, pentru luna anterioară, insotita de facturile de plata, in care se va specifica suma datorata de catre Locatar in conditiile expuse mai sus, la care vor fi anexate copii ale facturilor de utilitati si servicii de paza, in baza carora se stabileste suma ce revine de plata DGITL Sector 3. Instiintarea 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. Prețul a fost stabilit la cursul BNR din data de 30.09.2019, respectiv 1 Euro = 4,751 lei. In cazul in care vor fi fluctuatii privind paritatea Euro/Lei, partile pot renegocia cursul BNR., raportandu-l la o alta data stabilia de comun acord.

CAP.IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.4.1. Drepturile și Obligațiile Locatorului:

a) să predea bunul cu toate accesoriile sale în starea corespunzătoare destinației 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 și asupra fiecărei modificări aduse acestora, modificari efectuate numai cu acordul scris al Locatorului.

d) să asigure folosința liniștită și utilă a imobilului inchiriat, pe tot timpul locațiunii (garanția pentru tulburările provenite din fapta proprie, din partea terților care invocă vreun drept asupra bunurilor, si pentru viciile ascunse);

e) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce-i revin, conform legislației în vigoare;

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

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

h) să asigure plata utilităților (energie electrică, apă, paza, etc.) pentru imobilul închiriat precum și a verificărilor periodice a instalațiilor 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 plății 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 Obligațiile Locatarului:

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

b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce-i revin, conform legislației 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, menţionând expres în încheierea solicitării termenul de 5 zile în care locatorul trebuie să răspundă, sub sancţiunea neluării în considerare a solicitării respective;

h) să nu schimbe destinaţia bunurilor închiriate şi să le folosească conform destinaţiei uzuale a acestora, răspunzând pentru integritatea bunurilor cu diligenta unui adevărat proprietar;

j) să suporte contravaloarea utilităţilor (energie electrică, apă, paza si a altor utilitati, contracte ulterior incheierii prezentului contract, de care va beneficia si Locatarul) pentru imobilul închiriat precum şi a verificărilor periodice ale instalaţiilor 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 desfăşurarea activităţii sale să respecte întru totul reglementările în vigoare aplicabile în domeniul sănătăţii şi securităţii în muncă cât şi al situaţiilor de urgenţă;

l) să obţină toate avizele şi autorizaţiile necesare desfăşurării activităţii sale, conform legilor în vigoare.

CAP. V. SUBÎNCHIRIEREA , CESIUNEA ŞI SUBCONTRACTAREA

Art.5.1. Subînchirierea, în tot sau în parte de către Locatar, a imobilului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere către un terţ sunt în mod expres interzise prin prezenta convenţie, dacă nu a fost obţinut acordul expres şi scris al locatorului, iar nerespectarea acestei obligaţii are ca efect rezilierea de drept, fără notificare, punere în întârziere sau orice altă formalitate cu plată, de către Locatar de daune interese şi obligaţia 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. Părţile vor răspunde pentru neexecutarea, executarea parţială şi/sau defectuoasă şi/sau cu întârziere a obligaţiilor asumate.

Art.6.2. (1) În cazul neexecutării (totale sau parţiale) şi/sau al executării necorespunzătoare ori cu întârziere a oricăreia dintre obligaţiile asumate de părţi, partea prejudiciată îi va pune în vedere părţii în culpă, printr-o notificare scrisă, îndeplinirea prestaţiei/prestaţiilor cu obligaţia părţii în culpă de a plăti penalităţi de 0,1% pe zi de întarziere calculate asupra valorii lunare a chiriei, începând cu data recepţionării 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 menţionate la punctul (1), şi dacă partea în culpă nu şi-a îndeplinit obligaţia/obligaţiile, partea prejudiciată poate rezilia de plin drept prezentul contract, fără punere în întarziere, desfiinţarea sa rezultând din simplul fapt al neexecutării obligaţiilor 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.8.1. 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.8.2 Propunerea Tehnica si Financiara are caracter obligatoriu, clauzele sale completându-se cu cele convenite de Părti prin prezentul Contract.

Art.8.3 Anexele prezentului Contract fac parte integrantă din acesta.

Art.8.4. Anexele contractului sunt:

- Anexa 1 – Planul amplasamentului

- Anexa 2 – Procesul verbal de predare-primire
- Anexa 3 – Propunerea Financiara financiara si propunerea tehnica
- Orice acte adiționale la contract, dacă părțile contractante vor consimți să semneze astfel de documente.

CAP. VIII. ÎNCETAREA EFECTELOR CONTRACTULUI

Art.9.1. 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.9.2. 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.9.3. 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-și obligația de a preda Locatorului bunul închiriat în termen de maxim 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data notificării.

Art.9.4. 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 excepția** cazurilor prevăzute la art.5.1 și la art. 9.3 care vor prevala asupra dispozițiilor prezentei clauze), perioada pentru care Locatarul datorează chirie.

Cap. IX. FORȚA MAJORĂ. CLAUZE FINALE

Art.10.1. Cazurile de forță majoră, așa cum sunt enumerate și definite prin lege, se anunță în termen de 48 ore și se dovedesc în termen de 15 zile de la apariție, cu documente justificative sau

extrase de presă cuprinzând ştiri asupra evenimentului. Forța majoră exonerează de executarea obligațiilor contractuale partea afectată, cu excepția obligațiilor scadente la data apariției evenimentului de forță majoră.

Art.10.2. Dacă durata forței majore depașeste 30 de zile, partea interesată poate opune celeilalte încetarea de plin drept a prezentului contract, în baza unei simple notificări, încetarea contractului producându-și efectele de la data notificării, fără efectuarea nici a unei alte formalități.

Art.10.3. Toate documentele reprezentând comunicări, notificări, adrese, preavize etc. emise de către părți, în temeiul prevederilor prezentului contract, se vor transmite prin poștă cu scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresele indicate în preambulul prezentului contract și/sau pe e-mail cu confirmare de primire. În cazul în care oricare din documentele mai sus menționate se transmite prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, acesta se consideră primit de către destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare. Oricare dintre documentele menționate la primul aliniat al prezentului articol nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt transmise și confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

Art.10.4. Orice neînțelegeri între părți care pot aparea pe durata de valabilitate a prezentului contract în legatură cu încheierea, interpretarea, executarea și/sau încetarea lui, se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care neînțelegerile persistă, litigiul va fi soluționat de instanțele competente.

Art.10.5. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Prezentul contract s-a încheiat și semnat într-un numar de 2 (două) exemplare, astăzi, 03.10.2019, ambele cu aceeași fortață obligatorie pentru părți, fiecăreia revenindu-i câte 1 (unu) exemplar original.

LOCATOR,

Presedinte C.A.

Sef Serviciu Economic

Biroul Juridic

LOCATAR,

DIRECTIA GENERALA IMPOZITE SI TAXE LOCALE

Director General,

Serviciul Economic,
Nitu Adelaida

Serviciul Juridic și Litigii Fiscale
Păuna Mariana Claudia

Serviciul Gestiune Amenzi,
Dosare Fiscale, Achiziții și Logistică,
Borangic Daniela