S.C. INTERNET SI TEHNOLOGIE S3 SRL.
INTRARE Nr. [redacted]
IESIRE
Ziua 08 Luna 08 Anul 2025

Nr. înregistrare DGITL Sector 3 [redacted]

# CONTRACT DE ÎNCHIRIERE IMOBILE
## Nr. 27 din 08.08.2025

**Preambul**

În temeiul art. 29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioareNormelor procedurale interne nr. 436398 din 04.08.2025 privind atribuirea contractelor ce au ca obiect închirierea de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora de către Direcția Generală Impozite și Taxe Locale Sector 3,

s-a încheiat prezentul Contract de servicii între:

**INTERNET SI TEHNOLOGIE S3 SRL , cu sediul în Bucuresti , Calea Vitan nr. 242,birourile 1-6 Sector 3, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/15452/2017, cod unic de înregistare RO38189005, in asociere cu Administrare Active Sector 3 SRL si Administratia Domeniului Public Bucuresti SA, conform contractului de asociere in participatie autentificat cu nr. 561/ 04.10.2022 si Actului aditional nr. 1, autentificat cu nr .196/ 19.03.2025 reprezentată prin lider de asociere INTERNET SI TEHNOLOGIE S3 SRL, prin doamna [redacted] Director General în calitate de LOCATOR**

și

**DIRECȚIA GENERALĂ IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE SECTOR 3**, cu sediul în București, 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, funcția Director General, 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 2 camere de arhiva cu dependinte (spatii de consultare/ spatii de lucru, spatii comune), conform Caietului de Sarcini, în vederea îndeplinirii obiectului "închirierea unui spațiu cu destinația depozitării arhivei", în care poate fi depozitata o cantiatate maxima de 10.000 ml documente, la adresa din Popesti Leordeni, Ilfov, Splaiul Unirii, nr 15, respectiv camerele numerotate Arhiva 7 și Arhiva 9

**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 și starea spațiilor închiriate.



[redacted]

**Art. 1.3. 1.3** Procesul verbal de predare-primire, datat, semnat și ștampilat de către ambele părți se va încheia în termen de 10 zile calendaristice de la data intrării în vigoare a prezentului contract și se constituie ca Anexa 2 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.** Prezentul contract intră în vigoare de la data semnării acestuia și are valabilitate până la data de 31.12.2025

**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 10.450 lei/camera, la care se adauga TVA în valoare de 21 %,
- 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 este de 227.560 lei inclusiv TVA, din care TVA 39.501 lei, reprezentând 188.100 lei exclusiv TVA, din care:

- **anul 2025** - 104.500 .lei fără TVA, o valoare de 21.945 lei TVA. respectiv 126.445 lei lei cu TVA inclus ( august- decembrie 2025), capitolul bugetar 20.30.04
- **anul 2026** - 83.600.lei fără TVA, o valoare de 17.556 lei TVA. respectiv 101.115 lei cu TVA inclus ( ianuarie- aprilie 2026), capitolul bugetar 20.30.04

## 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 şi asupra fiecărei modificări aduse acestora.

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

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

g) să asigure plata utilităților (energie electrică, apă, gaze, 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.a, de mai jos. Facturile catre Locatar privind cheltuielile enumerate anterior se vor emite in termen de maxim 10 zile de la primirea facturilor de utilitati de catre Locator, iar data scadentă plății este de 30 zile calendaristice de la înregistrarea acestora la DGITL Sector 3 a Locatarului.

h) în perioada contractuală, Locatorul va continua demersurile inițiate pentru ca spațiul care face obiectul prezentului contract, să respecte caracteristicile tehnico-funcționale ale spațiilor de depozitare și conservare a arhivelor..

**Art.4.2. Drepturile si Obligațiile Locatarului:**

a) să întreţină 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 si sa achita devizele 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;

i) să suporte contravaloarea utilităților (energie electrică, apă, gaze) 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;

j) 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;

k) 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. VIII. 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** Caietul de sarcini 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 amplasament
- Anexa 3 – Caietul de sarcini
- Orice acte adiționale la contract, dacă părțile contractante vor consimți să semneze astfel de documente.

## CAP. IX. 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. X. 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 știri 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 de la sediul social al Locatorului

**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 08.08.2025 ambele cu aceeași fortață obligatorie pentru părți, fiecăreia revenindu-i câte 1 (unu) exemplar original.

**LOCATOR,**

**INTERNET ŞI TEHNOLOGIE S3 S.R.L.**

**Director Ge**

**LOCATAR,**

**DIRECŢIA GENERALĂ IMPOZITE ŞI TAXE LOCALE SECTOR 3**

**Director Genera**

**Serviciul Juridic si Insolventă Persoane Juridice,**

**Serviciul Economic,**

**Control Preventiv,**

**Serviciul Gestiune Amenzi, Dosare Fiscale, Achiziţii şi Logistică,**