

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE IMOBILE

Nr. 107731 din 25.04.2023

Preambul

În temeiul prevederilor Normelor procedurale interne nr. 632163/17.09.2019 privind atribuirea contractelor ce au ca obiect închirierea de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora de către Sectorul 3 al Municipiului București
- alte acte legislative aflate în vigoare la această dată;

s-a încheiat prezentul Contract de servicii între:

SOCIETATEA ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L., cu sediul în București, Calea Vitan nr. 242, etaj 1, sector 3, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr J40/14752/2012, cod unic de înregistrare 31012790, având cont nr. RO35UGBI0000022022893RON, deschis la Garanti Bank reprezentată prin dl. O , având funcția de Președinte CA, în calitate de **LOCATOR (OFERTANT)**,

și

SECTORUL 3 al MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, cu sediul în București, Calea Dudești nr.191, sector 3, cod fiscal RO4420465, având cont nr. RO46TREZ70324670220XXXXX deschis la Trezoreria Sector 3, reprezentată prin **Primar** N în calitate de **LOCATAR**.

Cele două părți contractante, în deplină capacitate juridică, în baza consimțământului lor liber

expres și nedreptat exprimat și neîncercând să influențeze în niciun fel conținutul și semnarea prezentului contract de închiriere în continuare și «**Contractul**») în următoarele condiții:

Cap. I OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.1. Locatorii pun la dispoziția Locatarului următoarele imobile:

Obiectul contractului îl constituie închirierea unui spațiu amenajat, conform Caietului de condiții de vedere a îndeplinirii obiectului "închirierea unui spațiu cu destinația depozitării arhivei", totală de 686,91 mp, din Loc. Popești Leordeni, jud. Ilfov, Splaiul Unirii, Nr. 15, (detalii conform Anexei 1 la prezentul contract.

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

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 va atașa la Anexa 2 la prezentul contract.

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

1.5. Scopul închirierii imobilului de către Locatar îl constituie desfășurarea activității 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 31.12.2023

Art.2.2. Presentul 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 28.623,54 lei, la care se adaugă TVA în valoare de 5.438,47 lei - 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 Direcția Economică.

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, plătit de locator este de 272.496,10 lei inclusiv TVA, din care TVA 43.507,78 lei, reprezentând 228.988,32 lei exclusiv TVA, până la 31.12.2023.

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 închiriat și asupra fiecărei modificări aduse acestora.

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

e) 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;

f) locatorul are dreptul de a primi la termen și 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 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 Direcția Economică.

h) în perioada 25.04.2023 – 31.12.2023, Locatorul va iniția demersurile necesare pentru ca spațiul închiriat prin contractul nr. 107731 din 25.04.2023, să respecte caracteristicile tehnico-functionale ale spațiilor de depozitare și conservare a arhivelor.

Art.4.2. Drepturile și Obligațiile Locatarului:

a) să întrețină bunul închiriat cu diligența unui adevărat proprietar și 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 execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce îi revin;

g) 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;

h) să notifice locatorului orice incident intervenit pe parcursul derulării contractului și legătura 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;

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

j) 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;

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 întârziere 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 întârziere, 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 menționate 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. GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIA A CONTRACTULUI

Art. 7.1. Locatorul (ofertantul) se obligă să constituie garanția de bună execuție a contractului în cuantum de 5% din valoarea contractului de servicii fără TVA, în valoare de 11.449,42 lei fără TVA, în termen de 5 zile de la semnarea prezentului contract de ambele părți. Garanția de bună execuție se va constitui prin rețineri succesive din sumele datorate pentru facturi parțiale, în condițiile legii. Contractantul are obligația de a deschide un cont la dispoziția autorității contractante la unitatea Trezoreriei Statului din cadrul organului fiscal competent în administrarea acestuia. Suma inițială care se depune de către contractant în contul de disponibil astfel deschis nu trebuie să fie mai mică de 0,5% din prețul contractului de achiziție publică fără TVA. Pe parcursul îndeplinirii contractului de achiziție publică, autoritatea contractantă urmează să alimenteze contul de disponibil prin rețineri succesive din sumele datorate și cuvenite contractantului până la concurența sumei stabilite drept garanție de bună execuție în contractul de achiziție publică și va înștiința contractantul despre vărsământul efectuat, precum și despre destinația lui.

Art. 7.2. În cazul în care locatorul (ofertantul) nu transmite garanția de bună execuție în perioada specificată la punctul 7.1, contractul este reziliat de drept, fără obligația de notificare sau îndeplinire a oricărei formalități de către locatar.

Art. 7.3. Locatarul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care locatorul (ofertantul) nu își îndeplinește, sau își îndeplinește necorespunzător obligațiile asumate prin prezentul contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, locatarul are obligația de a notifica acest lucru locatarului (ofertantului), precizând totodată obligațiile care nu au fost respectate.

Art. 7.4. Locatarul are obligația de a elibera/restitui garanția de bună execuție conform prevederilor legale în vigoare.

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 Părți 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 – 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 încălcare 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 deplin drept, fără punerea în întârziere prin notificare, în cazul în care bunul închiriat piere în totalitate sau este distrus/deteriorat de așa manieră încât nu mai poate fi folosit conform destinației sale, de la data producerii acestor evenimente.

Art.9.3. Contractul de închiriere încetează deplin drept, fără punerea în întârziere prin notificare, în cazul în care oricare dintre bunurile închiriate face obiectul unei executări 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 urmă 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 depășește 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 alineat 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 apărea pe durata de valabilitate a prezentului contract în legătură 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 număr de 2 (două) exemplare, astăzi 25.04.2023, ambele cu aceeași forță obligatorie pentru părți, fiecareia revenindu-i câte 1 (unu) exemplar original.

LOCATOR,

**SOCIETATEA ADMINISTRARE
ACTIVE SECTOR 3 SRL S.R.L**

**Președinte CA
O**

**Consilier Juridic
G**

LOCATAR,

**SECTORUL 3 al MUNICIPIULUI
BUCUREȘTI
Primar,**

**Direcția F
Director Executiv Adjunct,
Ș**

**Serviciul Legislație și Avizare Contracte
Șef Serviciu,
V**

**Direcția Administrativă și
Management Documente
Director Executiv
M**