



CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

CONTRACT DE INCHIRIERE
nr. RC 01 /11.01.2021

Incheiat la Bucuresti la data de 11.01.2021, intre:

1. **SC NAVIGATOR GROUP SRL**, cu sediul in Bucuresti, str. Balcesti, nr.9, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului București cu nr **J40/5522/2006**, CUI **RO 18546944**, reprezentata legal prin **D-nul David ARBEL**, in calitate de **administrator**, denumit in continuare **Proprietar/Locator** si de **dna. Gabriela Maria VOICU**- mandatar, in baza **Procurii nr.916/13.02.2020**, pe de o parte

si

2. **DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI-D.G.A.S.M.B.**, cu sediul in București, strada Constantin Mille nr.10, sector 1, cod fiscal 15531230, cont IBAN **RO84TREZ7035026XXX000132**, deschis la Trezoreria municipiului București, tel. 021.314.23.15, fax 021. 314.23.16, reprezentată prin **Director General, doamna Cosmina Ioana SIMIEAN NICOLESCU**, in calitate de **Locatar**, pe de o parte,

Au hotarat de comun acord incheierea urmatorului contract :

Capitolul 1 – Obiectul contractului

1.1. **Locatorul** oferă spre închiriere în condițiile prezentului contract, iar **Chiriașul** acceptă închirierea imobilului situat în **strada Balcesti nr. 9, Sector 3 (Hotel Piata Unirii Cozy Inn), București**, cu o suprafata totala de 635,61 mp, înscris în Cartea Funciară a Sectorului 6, București, cu număr cadastral **200424**, obținând astfel linistita folosință în scop de închiriere a imobilului de la adresa sus menționată, aflat in proprietatea exclusiva a **Locatorului**.

Imobilul inchiriat cuprinde 17 camere, construcția având regim de înălțime D+P+M compusă din: demisol in suprafata de 203,74 mp, parter in suprafata de 213,00 mp si mansarda in suprafata totala de 218,87 mp.

1.2. Spatiul este inchiriat pentru a fi folosit exclusiv in scopul desfasurarii de activitati declarate (*amenajarea unui adapost pentru oameni ai strazii din municipiul Bucuresti*).

Este interzisa subînchirierea totală sau parțială, ori cedarea/cesionarea contractului de închiriere în tot sau în parte, fără acordul expres al **Locatorului**.

Capitolul 2 – Predarea – primirea spatiului si durata contractului

2.1. Spatiul se va preda si se va afla in folosinta Locatarului la data semnarii contractului, prin semnarea de catre ambele parti a unui proces verbal de predare - primire care va reprezenta anexa la prezentul contract.

2.2. Durata maxima a contractului este de 3 luni de la data semnarii prezentului contract, putand fi prelungita prin act additional semnat de ambele parti.

Capitolul 3 –Chiria si modalitatea de plata

3.1. Chiria pentru spatiu in suprafata totala de 635,61 mp si terenul aferent, este de **5.500 Euro/luna, exclusiv TVA**, si se va achita intre datele de 10 – 15 ale lunii, pentru luna anterioara .

Plata se va face, in lei, in contul locatorului deschis la Trezoreria sectorului 3 si care va fi comunicat ulterior.

3.2. Plata chiriei va fi datorata si va fi calculata incepand cu data de **15.01.2021**.



CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Orice alte cheltuieli de intretinere si/sau administrare a spatiului inchiriat, a cladirii sunt in sarcina Locatarului.

Impozitul si asigurarea pe cladire, pe toata perioada contractului de inchiriere este in sarcina Locatarului.

3.3. Chiria se va achita in lei, la cursul de schimb LEU/EURO al BNR , valabil la data efectuării platii.

Capitolul 4 – Garantia si modalitatea constituirii

4.1. Locatarul nu va pune la dispozitia Locatarului, pe durata derularii contractului o garantie a executarii obligatiilor contractuale

Capitolul 5 – Drepturile si obligatiile partilor

5.1. Drepturile Locatarului

a. sa incaseze lunar chiria conform prevederilor capitolului 3:

b. sa afiseze pe cladire, cu acordul Locatarului, un anunt de vanzare/inchiriere a cladirii, cu cel mult 30 zile inainte de expirarea contractului.

c. sa viziteze spatiului inchiriat, cu conditia anuntarii prealabile a Locatarului, in scopul de a verifica starea generala si modul de intretinere a acestuia.

Orice utilizare a numelui Locatarului sau Locatarului sau a siglelor companiei in afisaje, reclame sau in media necesita acordul prealabil dat in scris de catre cealalta parte.

5.2. Obligatiile Locatarului

a. sa puna la dispozitia Locatarului spatiul inchiriat si sa semneze procesul-verbal de predare-primire;

b. sa asigure Locatarului pe toata durata contractului folosinta linistita si utila a spatiului;

c. sa raspunda in termen de 3 zile solicitarii Locatarului referitoare la modificarile pe care intentioneaza sa le aduca spatiului inchiriat;

d. sa asigure accesul la toate utilitatile : energie electrica, apa calda, apa rece, incalzire, internet, TV, fara transferul contractelor in sarcina Locatarului;

e. sa permita Locatarului sa utilizeze propriii furnizori de telefonie si internet si propriul sistem de securitate in suprafata inchiriată .

f. sa efectueze servicii de curatenie de 2 ori pe saptamana (aspirat, spalat) si odata pe saptamana schimbat lenjerii si prosoape ;

5.3. Drepturile Locatarului:

a. dreptul de a solicita autoritatilor competente aprobarea constituirii si autorizarea functionarii sediului in spatiul inchiriat pentru desfasurarea de activitati declarate;

b. dreptul de a aduce modificari spatiului inchiriat, daca sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- aprobarea prealabila scrisa a Locatarului in termen de 3 zile de la solicitare;

- aprobarile necesare ale autoritatilor competente, daca este cazul.

5.4 Obligatiile Locatarului :

a. sa foloseasca spatiul numai in conformitate cu destinatia data de parti prin prezentul contract conform articolului 1.2. si sa utilizeze spatiul ca un bun chiras;

b. sa asigure toate obiectele de mobilier, echipament si alte bunuri detinute de Locatar in incinta spatiului inchiriat, pentru toate daunele si riscurile, pe intreaga perioada de valabilitate a prezentului contract (daca este cazul);

c. sa obtina de la autoritatile competente toate autorizatiile si aprobarile necesare pentru desfasurarea activitatii sale in spatiul inchiriat;

d. sa predea spatiul inchiriat la data incetarii sau expirarii prezentului Contract, in stare a specificata in procesul-verbal de predare - primire cu exceptia uzurii normale si a lucrarilor efectuate cu aprobarea Locatarului.



CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

e. la încetarea contractului Locatarul poate alege între a păstra anumite compartimentari sau subansamble pe care Locatarul dorește să i le lase în proprietate fără a cere despăgubiri materiale sau a-i cere Locatarului să îi predea spațiul conform situației inițiale, cea descrisă în PV de predare primire anexa la contract (fiecare modificare va fi executată cu acordul proprietarului, printr-un act anexa la contract).

f. locatarul va răspunde personal de utilizarea, întreținerea și repararea echipamentului tehnic din proprietatea sa, și îl va informa pe Locator, în prealabil și într-o manieră exhaustivă, în legătură cu alte lucrări programate pentru întreținerea și repararea instalațiilor, care ar putea fi afectate. Locatorul se poate opune îndeplinirii de către Locatar a oricăror lucrări de întreținere care ar putea, conform liberei aprecieri a Locatorului, să afecteze Instalațiile, Spațiile, Clădirea, sau Amplasamentul, sau orice parte a acestora, iar Locatarul va fi obligat să nu ducă la îndeplinire nici o lucrare care îi s-a opus Locatorul.

g. locatarul îl va informa pe Locator în privința planificării și programării propriilor lucrări de întreținere.

h. să remedieze pe cheltuielile sale orice daune sau defectiuni cauzate spațiului din culpa sa ;

i. să achite chiria în conformitate cu prevederile capitolului 3 ;

Locatorul poate face recomandări în privința metodelor de curățare și de întreținere adecvate precum și în privința materialelor de reparație care corespund specificațiilor furnizorilor de finisaje și instalații din Spații, iar Locatarul va fi obligat să respecte aceste recomandări.

j. să asigure paza bunului închiriat.

k. să plătească Locatorului chiria la termenul scadent convenit în contract. În cazul întârzierii în plata chiriei va suporta penalități de 0,01 % pe zi din suma datorată, începând cu prima zi de la data termenului scadent, iar în cazul întârzierii în plata acesteia cu mai mult de 30 de zile, Locatorul va putea rezilia contractul de închiriere fără preaviz, iar Chiriasul va fi pus în întârziere de plin drept de la data scadenței a plății chiriei, fără necesitatea obținerii unei decizii în instanță nici pentru plata, nici pentru evacuarea făcută de Locatori în această situație, fiind obligat să achite atât chiria restantă, precum și penalitățile aferente și obligațiile utilitatilor consumate, conform indexurilor arătate de contoare în ziua evacuării imobilului. De asemenea, Chiriasul va fi obligat la acoperirea oricărui prejudiciu creat imobilului din culpa sa.

l. În cazul neplății chiriei la termenul stabilit, în situația evacuării sau parasirii imobilului ca urmare a încetării contractului prin ajungere la termen sau reziliere unilaterală, Chiriasul va preda Locatorului imobilul și se va încheia un Proces Verbal de Predare-Primire în care se va menționa detaliat starea imobilului, valorile arătate de contoare la data încheierii Procesului Verbal, astfel încât să se redea cât mai clar starea imobilului la momentul predării.

În cazul în care Chiriasul nu se prezintă la data stabilită pentru încheierea Procesului Verbal de Predare Primire a imobilului către Locator, incluzând și citirea indexurilor cu ocazia terminării contractului de închiriere prin orice mijloc (ajungere la termen sau reziliere), Locatorul va putea încheia un astfel de Proces Verbal în prezența a 2 (doi) martori. Procesul Verbal de predare - primire face dovada intrării imobilului înapoi în posesia Locatorului.

m. Pe toată durata închirierii Chiriasul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat respectiv: abonament telefon, internet, curent electric, gaze, apă, ridicarea gunoierului și a deșeurilor menajere, cablu TV, radio. Pentru acestea, Chiriasul va primi de la Locator facturile corespunzătoare imobilului emise pentru furnizarea acestor utilități și va achita pe perioada derulării contractului sumele facturate de prestatorii de astfel de servicii/utilități. În cazul încetării contractului de închiriere, fie prin ajungere la termen, fie prin reziliere la cererea oricărei părți, Chiriasul va fi obligat să achite la zi până la data predării/evacuării imobilului, toate facturile restante până la atingerea valorii indicate de indexurile arătate de contoare sau de evidențele firmelor prestatoare de servicii de utilități. Chiriasul va suporta, integral și exclusiv, contravaloarea tuturor utilităților pentru imobilul care face obiectul contractului de închiriere. Quantumul chiriei nu acoperă cheltuielile cu utilitățile, care se vor achita în mod diferit, după caz, în funcție de situație, pe baza facturilor emise de furnizori (se vor datora și se vor achita de către Chirias Locatorilor, pe baza facturilor emise de furnizori,



CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

dacă facturile nu sunt pe numele Chiriasului sau se vor achita direct către furnizori, dacă facturile emise sunt pe numele Chiriasului).

Chiriasul se obligă să asigure accesul personalului autorizat să citească contoarele de utilități/sau să facă verificarea instalațiilor (gaze naturale, apa, energie electrică, după caz), în caz contrar urmând a suporta integral și exclusiv, toate consecințele ce decurg din refuzul accesului personalului autorizat.

n. Orice sumă neplătită de Chirias la termenul contractual stabilit va fi de drept purtătoare de penalități de întârziere de 0,01 % pe zi fiecare de întârziere, penalități ce urmează a fi aplicate la suma neachitată. În cazul în care Locatorul va solicita Chiriasului plata de penalități de întârziere la sumele neachitate integral și/sau la termen, aceste penalități vor fi datorate de către Chirias și urmează a fi calculate cu începere de la data scadenței sumei neplătite, fără necesitatea vreunei alte notificări prealabile sau somații suplimentare.

o. Chiriasul va efectua pe cheltuiala sa lucrarile de intretinere si reparatii normale ale bunului inchiriat pentru a-l mentine în starea în care l-a primit la momentul încheierii contractului. Prin reparatii normale, partile înțeleg: intretinerea curenta a instalatiilor interioare de apa, instalatiilor sanitare, de incalzire (cu exceptia centralei termice care cade in sarcina proprietarului), electrice, de gaze, telefonie, asigurarea curateniei si igienizarii în interiorul imobilului, inclusiv zugraveala, daca cea existenta s-a deteriorat fata de starea în care a fost primit imobilul initial de la Locatori, precum si orice alt element accesoriu aparținând imobilului care s-a deteriorat pe perioada contractului de inchiriere.

p. Chiriasul raspunde pentru orice degradare a imobilului, produsa în timpul folosintei acestuia, cauzata de angajatii sai, precum si de orice alte persoane carora le-a îngaduit în orice mod accesul la imobil.

q. Chiriasul îl va înștiinta imediat pe Locator despre orice actiune a unei terte persoane care îi tulbura folosinta.

r. Chiriasul nu va face modificari interioare sau exterioare ale bunului închiriat decât cu acordul scris al Locatorului.

s. Chiriasul se obligă să își obțină toate autorizațiile și avizele necesare desfășurării activității sale și să respecte toate normele legale în vigoare, inclusiv cele privind apărarea împotriva incendiilor, legislația în domeniul securității și sănătății în muncă, legislația de mediu etc. aplicabilă în vederea desfășurării activităților sale specifice, inclusiv prin instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în imobilul închiriat.

t. Chiriasul poartă întreaga răspundere civilă și/sau penală pentru consecințe rezultate din neîndeplinirea de către angajații săi, sau de către orice persoane carora le-a îngaduit, în orice mod, accesul la imobil, a obligațiilor de supraveghere a persoanelor aflate în imobil, pe toată perioada de derulare a contractului de închiriere.

Capitolul 6 - Cedare si subinchiriere

Locatarul nu va putea ceda/cesiona drepturile rezultand din prezentul contract si nici nu va putea subinchiria spatiul inchiriat, în totalitate sau partial, nici sa se foloseasa în cadrul unui contract de asociere în participatiune, fara acordul prealabil al Locatorului, în caz contrar atat cedentul cat si cesionarul vor avea aceleasi raspunderi contractuale asumate de catre cedent prin prezentul contract, iar Locatorul va avea dreptul sa rezilieze contractul fara nicio alta formalitate prealabila.

Capitolul 7 – Forta majora, notificari, incetare

7.1. Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau si de executarea în mod necorespunzator - total sau partial - a oricarei obligatii care îi revine în baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, asa cum este definita de lege.

7.2. Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti, în termen de 5 (zile), producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile în vederea limitarii consecintelor lui.



CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

7.3. Dacă în termen de 30 (zile) de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, partile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

Notificari :

7.4. În acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabilă îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa la sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

7.5. În cazul în care notificarea se face pe cale postală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul postal primitor pe această confirmare.

7.6. Dacă notificarea se trimite prin fax sau posta electronică, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată dacă există confirmare de primire.

Comunicările sunt considerate a fi legale făcute pentru LOCATOR la e-mail dvdarbel@gmail.com, pentru LOCATAR la fax 021.312.23.16 și e-mail : registratura@dgas.ro.

7.7. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

Încetarea contractului :

7.8 Contractul de închiriere încetează în următoarele cazuri:

a) la expirarea termenului contractual dacă părțile nu convin prelungirea acestuia prin încheierea unui act adițional în acest sens;

b) prin acordul de voință al părților, exprimat în scris, în mod expres;

c) prin reziliere:

- ca drept al Locatorului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Chirias a oricăreia din obligațiile asumate prin contract. În cazul în care Locatorul dorește și invocă rezilierea contractului de închiriere, acesta este desființat de plin drept, necondiționat și de îndată, fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau nicio altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței judecătorești;

- ca drept al Chiriasului în cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare de către Locator, în mod culpabil și repetat, a obligațiilor contractuale esențiale asumate de acesta prin contract. Chiriasul poate solicita rezilierea contractului doar după expirarea termenului de 30 zile acordat, în condițiile în care Locatorul nu și-a executat sau nu și-a executat în mod corespunzător obligațiile în acest interval și cu condiția achitării de către acesta, anterior încetării contractului, a tuturor sumelor datorate Locatorului până la data la care urmează să opereze încetarea contractului și/sau îndeplinirii eventualelor obligații avute față de Locator până la încetarea contractului sau în legătură cu aceasta, după caz.

Intenția de reziliere a contractului trebuie anunțată celeilalte părți, în scris, cu 30 de zile înainte.

d) în caz de forță majoră, respectiv în situația în care una dintre părți se află într-o situație de forță majoră care durează mai mult de 30 de zile.

7.9 În cazul încetării contractului, prin oricare dintre modalitățile/situațiile prevăzute la art. 7.8., respectiv indiferent de cauza care a determinat încetarea sau de modalitatea în care a intervenit aceasta, Chiriasul are obligația să elibereze și să predea spațiul în termen de maxim 30 de zile de la data la care a intervenit încetarea, iar Locatorul are obligația să-l preia în acest termen, termen în care Chiriasul este obligat să platească chirie, până la predarea efectivă a spațiului.

Dacă Chiriasul nu respectă termenul de 30 de zile acordat pentru predarea spațiului, Locatorul are dreptul de a-i solicita acestuia, pe lângă plata chiriei, plata unei penalități în valoare de 0,01% pe zi de întârziere aplicată la valoarea chiriei lunare din acel moment, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu a 31-a zi de la data încetării și la data predării efective a spațiului, Locatorul are dreptul de a aplica penalități în valoare de 0,01% pe zi de întârziere, aplicate la valoarea chiriei lunare din acel moment, pentru fiecare zi de întârziere.

7.10. Este interzisă ridicarea/îndepărtarea de către Chirias, la încetarea contractului, a îmbunătățirilor, investițiilor suplimentare/amenajărilor executate în spațiul care face obiectul contractului, indiferent de



CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

natura/tipul acestora, în special a celor făcute de către acesta asupra elementelor constructive ale spațiului (pereți, plafon, pardoseală, uși, ferestre etc. sau orice alte structuri) prin a căror îndepărtare, totală sau parțială, s-ar degrada sau afecta în orice fel starea sau aspectul spațiului. Încălcarea de către Chirias a prevederilor menționate anterior dă dreptul Locatorului de a-i solicita acestuia suportarea tuturor cheltuielilor ce vor fi ocazionate de refacerea spațiului precum și la plata de despăgubiri pentru prejudiciul cauzat Locatorului (de ex. suportarea de către Chirias a contravalorii chiriei pe perioada cât spațiul nu a putut fi dat în folosință).

7.11 În conformitate cu prevederile art. 1809 alin. (2) din Codul Civil, prezentul contract constituie titlul executoriu în privința obligației Chiriașului de restituire a imobilului la încetarea prezentului contract prin expirarea termenului pentru care a fost încheiat.

Capitolul 8 - Solutionarea litigiilor

8.1 În cazul în care nu este posibilă rezolvarea litigiilor pe cale amiabilă, partile se vor adresa instanțelor judecătorești de la domiciliul locatorului.

Capitolul 9 – Clauze finale

9.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat în scris între partile contractante, semnat de ambele părți, act adițional care va face parte integrantă din prezentul contract.

9.2. Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlocuiește orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

9.3. În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent banesc a obligației respective nu înseamnă că ea a renunțat la acest drept al său.

9.4 Clauzele prezentului contract se completează cu prevederile specifice locațiunii din Noul Cod Civil, art. 1777 – 1835.

LOCATAR,
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ
SOCIALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECTOR GENERAL,

Cosmina Ioana SIMIEAN NICOLESCU

DIRECTOR ECONOMIC-ADMINISTRATIV,

Claudia Ramona POPESCU,

SERVICIUL ADMINISTRATIV,

SERVICIUL ACHIZIȚII PUBLICE,

Eugen Dan DAIA

BIROUL JURIDIC, LEGISLAȚIE

LOCATOR,
S.C. NAVIGATOR GROUP S.R.L.



prin mandatar,

Gabriela Maria VOICU

