



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

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

nr. RC 84/21.07.2020

Incheiat la Bucuresti la data de 21.07.2020, intre:

1. PÂRVU DIANA LORA, cetățean român, necăsătorită, domiciliată în Municipiul București, Str. Sabinelor nr.56, sector 5, având CNP 2921219460032, posesoare a CI seria RK nr.25082/03.12.2018 eliberată de DEPABD, în calitate de Proprietar, denumită în continuare **Locatar**, pe de o parte, și

2. DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI- D.G.A.S.M.B., cu sediul în București, strada Academiei nr.3-5, sector 3, 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, domnul Ion PURCAREA**, în calitate de **Locatar**, pe de o parte,

Au hotarat de comun acord incheierea urmatorului contract :

Capitolul 1 – Obiectul contractului

1.1. **Locatarul** oferă spre închiriere în condițiile prezentului contract, iar **Chiriașul** acceptă închirierea imobilului situat în **strada Sabinelor nr. 56, Sector 5, București**, înscris în Cartea Funciară nr. **203644** (nr. CF vechi 6871) a Sectorului 5 București, cu număr cadastral **203644** (nr. cadastral vechi 2199), obținând astfel linistita folosință în scop de închiriere a imobilului de la adresa sus menționată, aflat în proprietatea exclusivă a **Locatarului**.

Imobilul este compus din teren în suprafață de 385 mp (458 mp suprafață măsurată) și construcția având regim de înălțime Ss+P+E+M, compusă din: subsol, parter, etaj și mansardă. Pentru atestarea dreptului de proprietate s-a solicitat **Extrasul de carte funciară pentru informare eliberat în baza cererii înregistrată sub nr. 20500/25.05.2020 de OCPI București - BCPI Sector 5**.

1.2 Spațiul este închiriat pentru a fi folosit exclusiv în scopul desfasurarii de activitati declarate (centru de ingrijire si educatie timpurie pentru copii 0-3 ani).

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

Capitolul 2 – Predarea – primirea spațiului și durata contractului

2.1. Spațiul a fost predat și se afla în folosința **Locatarului**, prin semnarea de către ambele părți a unui proces verbal de predare - primire care va reprezenta anexa la prezentul contract.

2.2. Durata maximă a contractului este de 5 ani și șase luni de la data semnării prezentului contract, putând fi prelungită prin act adițional semnat de ambele părți.

2.3. Durata contractului se poate prelungi, cu acordul ambelor părți, prin act adițional, pentru o perioadă minimă de 6 luni, cu excepția cazului în care oricare dintre părți va notifica în scris celeilalte părți, nu mai târziu de 2 luni înainte de expirarea duratei contractuale, intenția sa de a nu continua prelungirea contractului.

2.4. **Locatarul** oferă o perioadă de gratis de 30 zile, pentru amenajarea spațiului, în conformitate cu cerințele sale, în perioada 01.08.2020-31.08.2020.



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

Capitolul 3 – Chiria si modalitatea de plata

3.1. Chiria pentru suprafata totala de 828,93 mp, este de **3.900 Euro/luna, exclusiv TVA**, si se va achita intre datele de 25 – 30 ale lunii in curs, pentru luna urmatoare.

Plata se va face, in lei, in contul locatorului **PÂRVU DIANA LORA** numărul RO30BACX0000001650218000 deschis la **UNICREDIT ȚIRIAC BANK** - Sucursala Mărășești.

3.2. Plata chiriei va fi datorata si va fi calculata incepand cu data de **01.09.2020**.

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 Locatorului.

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

Capitolul 4 – Garantia si modalitatea constituirii

4.1. Locatarul nu va pune la dispozitia Locatorului, pe durata derularii contractului o garantie a executarii obligatiilor contractuale ("garantia").

4.6. Nerespectarea obligatiei de plata a chiriei la termenele prevazute in contract da dreptul Locatorului de a solicita Locatarului penalitati de intarziere de 0,5 % / zi, aplicate la suma datorata, calculate Locatarului fara a mai fi necesara nicio alta notificare in acest sens, penalitatile de intarziere putand depasi creanta principala.

4.7. Locatarul nu va avea dreptul de a reduce, compensa sau retine contra sumelor datorate Locatorului prin prezentul, nici o pretentie impotriva Locatorului.

Capitolul 5 – Drepturile si obligatiile partilor

5.1. Drepturile Locatorului

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 6(sase) luni 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 Locatorului

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, prin transferul contractelor in sarcina Locatarului;

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

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.



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

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 chirieas;
- 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.
- e. la incetarea contractului Locatarul poate alege intre a pastra anumite compartimentari sau subansamble pe care Locatarul doreste sa i le lase in proprietate fara a cere despagubiri materiale sau a-i cere Locatarului sa ii predea spatiul conform situatiei initiale, cea descrisa in PV de predare primire anexa la contract (fiecare modificare va fi executata cu acordul proprietarului, printr-un act anexa la contract).
- f. locatarul va raspunde personal de utilizarea, intretinerea si repararea echipamentului tehnic din proprietatea sa, si il va informa pe Locatar, in prealabil si intr-o maniera exhaustiva, in legatura cu alte lucrari programate pentru intretinerea si repararea instalatiilor, care ar putea fi afectate. Locatarul se poate opune indeplinirii de catre Locatar a oricaror lucrari de intretinere care ar putea, conform liberei aprecieri a Locatarului, sa afecteze Instalatiile, Spatiile, Cladirea, sau Amplasamentul, sau orice parte a acestora, iar Locatarul va fi obligat sa nu duca la indeplinire nici o lucrare careia i s-a opus Locatarul.
- g. locatarul il va informa pe Locatar in privinta planificarii si programarii propriilor lucrari de intretinere.
- h. sa remedieze pe cheltuiala sa orice daune sau defectiuni cauzate spatiului din culpa sa ;
- i. sa achite chiria in conformitate cu prevederile capitolului 3 ;

Locatarul poate face recomandari in privinta metodelor de curatare si de intretinere adecvate precum si in privinta materialelor de reparatie care corespund specificatiilor furnizorilor de finisaje si instalatii din Spatii, iar Locatarul va fi obligat sa respecte aceste recomandari.

j. va asigura paza bunului inchiriat.

k. sa plateasca Locatarului chiria la termenul scadent convenit în contract. In cazul intarzierii in plata chiriei va suporta penalitati de 0,5 % pe zi din suma datorata, incepand cu prima zi de la data termenului scadent, iar in cazul intarzierii in plata acesteia cu mai mult de 30 de zile, Locatarul va putea rezilia contractul de inchiriere fara preaviz, iar Chiriasul va fi pus in intarziere de plin drept de la data scadenta a platii chiriei, fara necesitatea obtinerii unei decizii in instanta nici pentru plata, nici pentru evacuarea facuta de Locatori in aceasta situatie, fiind obligat sa achite atat chiria restanta, precum si penalitatile aferente si obligatiile utilitatilor consumate, conform indexurilor aratate de contoare in ziua evacuarii imobilului. De asemenea, Chiriasul va fi obligat la acoperirea oricarui prejudiciu creat imobilului din culpa sa.

l. In cazul neplatii chiriei la termenul stabilit, in situatia evacuarii sau parasirii imobilului ca urmare a incetarii contractului prin ajungere la termen sau reziliere unilaterala, Chiriasul va preda Locatarului imobilul si se va incheia un Proces Verbal de Predare-Primire in care se va mentiona detaliat starea imobilului, valorile aratate de contoare la data incheierii Procesului Verbal, astfel incat sa se redea cat mai clar starea imobilului la momentul predarii.

In cazul in care Chiriasul nu se prezinta la data stabilita pentru incheierea Procesului Verbal de Predare Primire a imobilului catre Locatar, incluzand si citirea indexurilor cu ocazia terminarii contractului de inchiriere prin orice mijloc (ajungere la termen sau reziliere), Locatarul va putea incheia un astfel de Proces Verbal in prezenta a 2 (doi) martori. Procesul Verbal de predare - primire face dovada intrarii imobilului inapoi in posesia Locatarului.

m. Pe toata durata inchirierii Chiriasul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilitatile consumate pentru folosinta bunului inchiriat respectiv: abonament telefon, internet, curent electric, gaze, apa, ridicarea gunoierului si a deseurilor menajere, cablu TV, radio. Pentru acestea, Chiriasul va prelua de la Locatar si va incheia in nume propriu si pentru sine contracte cu toate autoritatile implicate in furnizarea acestor utilitati si va achita pe perioada derularii contractului sumele facturate de prestatorii de astfel de servicii/utilitati. In cazul incetarii contractului de inchiriere, fie prin ajungere la termen, fie prin reziliere la cererea oricarei parti, Chiriasul va fi obligat sa achite la zi pana la data predarii/evacuării imobilului, toate facturile restante pana la atingerea valorii indicate de indexurile aratate de contoare sau de evidentele firmelor prestatoare de servicii de utilitati. 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 Locatarilor, 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 0,5 % 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 prelabile sau somații suplimentare.

o. Chiriasul va efectua pe cheltuiala sa lucrarile de întreținere și reparații normale ale bunului închiriat pentru a-l mentine în starea în care l-a primit la momentul încheierii contractului. Prin reparații normale, partile înțeleg: întreținerea curentă a instalațiilor interioare de apă, instalațiilor sanitare, de încălzire (cu excepția centralei termice care cade în sarcina proprietarului), electrice, de gaze, telefonie, asigurarea curăteniei și igienizării în interiorul imobilului, inclusiv zugrăveala, dacă cea existentă s-a deteriorat față de starea în care a fost primit imobilul inițial de la Locatori, precum și orice alt element accesoriu aparținând imobilului care s-a deteriorat pe perioada contractului de închiriere.

p. Chiriasul răspunde pentru orice degradare a imobilului, produsă în timpul folosinței acestuia, cauzată de angajații săi, precum și de orice alte persoane cărora le-a îngăduit în orice mod accesul la imobil.

q. Chiriasul îl va înștiința imediat pe Locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.

r. Chiriasul nu va face modificări 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 cărora le-a îngăduit, 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 și subînchiriere

Locatarul nu își va putea ceda/cesiona drepturile rezultând din prezentul contract și nici nu va putea subînchiria spațiul închiriat, în totalitate sau parțial, nici să se folosească în cadrul unui contract de asociere în participatiune, fără acordul prealabil al Locatorului, în caz contrar atât cedentul cât și cesionarul vor avea aceleași răspunderi contractuale asumate de către cedent prin prezentul contract, iar Locatorul va avea dreptul să rezilieze contractul fără nicio altă formalitate prealabilă.

Capitolul 7 – Forta majoră, notificări, încetare

7.1. Nici una dintre partile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forta majoră, așa cum este definită de lege.

7.2. Partea care invocă forta majoră este obligată să notifice celeilalte parti, în termen de 5 (zile), producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

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

Notificări :

7.4. În accepțiunea 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 poștă electronică, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată dacă există confirmare de primire.



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

Comunicările sunt considerate a fi legal facute pentru LOCATOR la e-mail avocatcornelparvu@gmail.com, iar 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 parti, 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 60 (șaizeci) 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 60 (șaizeci) 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 plătească chirie, până la predării efective 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 0,5% pe zi de întârziere aplicate la valoarea chiriei lunare din acel moment, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu a 31-a zi de la data încetării. Începând cu a 61-a zi de la data încetării și la data predării efective a spațiului, Locatorul are dreptul de a aplica penalități în valoare de 1% 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 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 Chiriasului 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.



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

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 înlătură 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,

Ion PURCAREA

DIRECTOR ECONOMIC-ADMINISTRATIV,

Claudia Ramona POPESCU

SEF SERVICIU ADMINISTRATIV,

Iuliana POPESCU

SERVICIUL ACHIZIȚII PUBLICE,

Eugen Dan DAIA

BIROUL JURIDIC, LEGISLATIE,

LOCATOR,

PARVU DIANA LORA

