



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

CONTRACT DE INCHIRIERE
nr. RC 86/24.07.2020

Incheiat la Bucuresti la data de 24.07.2020, intre:

1. SC GENERALCOM SRL, cu sediul in București, strada Academiei nr.28-30, etaj 9, birou 3, sector 1, CUI RO 361200, cont IBAN RO60TREZ7005069XXX013247, deschis la Trezorerie, tel./Fax 0213129370(71), reprezentată prin **imputernicit avocat Maria - Luiza TUDOR**, in calitate de **Locatar**, 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.3-5, 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, domnul Ion PURCAREA**, in calitate de **Locatar**, pe de o parte,

Au hotarat de comun acord incheierea urmatorului contract :

Capitolul 1 – Obiectul contractului

- 1.1. Obiectul contractului il **reprezinta inchirierea imobilului/spatiului comercial situat in Calea Serban Voda, nr. 43-49, bloc 2, Sector 4, Bucuresti, in suprafata de 153,80 mp** denumit in cele ce urmeaza "spatiul", compus din **parter - 127,60 mp ; mezanin – 26,20 mp**).
- 1.2 Spatiul este inchiriat pentru a fi folosit exclusiv in scopul desfasurarii de activitati declarate (centru de ingrijire si educatie timpurie pentru copii 0-3 ani).
- 1.3 Locatarul a vizitat spatiul si declara ca acesta corespunde intru-totul scopului declarat al inchirierii.

Capitolul 2 – Predarea – primirea spatiului si durata contractului

- 2.1. Contractul intra in vigoare la data de 01.08.2020, data la care Locatorul va preda spatiul catre Locatar, 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 pana la 31.01.2021, putand fi prelungita prin act aditional, cu acordul ambelor parti.

Capitolul 3 –Chiria si modalitatea de plata

- 3.1. Chiria pentru suprafata totala de 153,80 mp, este de **1.600 Euro/luna** si se va achita pana la data de 10 a lunii, pentru luna in curs, in baza facturii transmisa de Locatar. La chirie nu se adauga TVA, fiind aplicabile prevederile art.292 alin.(2), lit.e) din Codul Fiscal.
Plata se va face, in lei, in contul locatorului, nr. RO60TREZ7005069XXX013247, deschis la Trezorerie.
- 3.2. Plata chiriei va fi datorata si va fi calculata incepand cu data de **01.08.2020**.
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 Locatarului.
- 3.3. Chiria se va achita in lei, la cursul de schimb LEU/EURO al BNR, valabil la data emiterii facturii, in contul Locatorului deschis la RO60TREZ7005069XXX013247, deschis la Trezorerie .
- 3.4 Locatarul va achita utilitatile (energie electrica si gaz metan) refacturate de Locatar, in acelasi termen ca si chiria. Apa rece, canalizarea si cota de intretinere se vor plati de catre Locatar, catre Asociatia de Proprietari a imobilului, la termenele de scadenta comunicate/afisate de Asociatia de Proprietari.



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

Capitolul 4 – Garanția și modalitatea constituirii

4.1. Locatarul nu va pune la dispoziția Locatarului, pe durata derulării contractului o garanție a executării obligațiilor contractuale ("garanția").

4.6. Nerespectarea obligației de plată a chiriei la termenele prevăzute în contract da dreptul Locatarului de a solicita Locatarului penalități de întârziere de 0,5 % / zi, aplicate la suma datorată, calculate Locatarului fără a mai fi necesară nicio altă notificare în acest sens, penalitățile de întârziere putând depăși creanța principală.

4.7. Locatarul nu va avea dreptul de a reduce, compensa sau reține contra sumelor datorate Locatarului prin prezentul, nici o pretenție împotriva Locatarului.

Capitolul 5 – Drepturile și obligațiile părților

5.1. Drepturile Locatarului

a. să încaseze lunar chiria și utilități, conform prevederilor capitolului 3:

b. să afișeze pe clădire, cu acordul Locatarului, un anunț de vânzare/inchiriere a clădirii, cu cel mult 2 luni înainte de expirarea contractului.

c. să viziteze spațiul închiriat, cu condiția anunțării prealabile a Locatarului, în scopul de a verifica starea generală și modul de întreținere a acestuia.

Orice utilizare a numelui Locatarului sau a siglelor companiei în afișaje, reclame sau în media necesită acordul prealabil dat în scris de către cealaltă parte

5.2. Obligațiile Locatarului

a. să pună la dispoziția Locatarului spațiul închiriat și să semneze procesul-verbal de predare-primire;

b. să asigure Locatarului pe toată durata contractului folosință liniștită și utilă a spațiului;

c. să răspundă în termen de 5 zile solicitării Locatarului referitoare la modificarea spațiului închiriat;

d. să asigure furnizarea utilitatilor: energie electrică și gaz metan, care vor fi refacturate de Locatar. Apa rece, canalizarea și cota de întreținere vor fi asigurate de Asociația de Proprietari a imobilului;

e. să permită Locatarului să utilizeze proprii furnizori de telefonie și internet și propriul sistem de securitate în suprafața închiriată.

5.3. Drepturile Locatarului:

a. dreptul de a solicita autorităților competente aprobarea constituirii și autorizarea funcționării sediului în spațiul închiriat pentru desfășurarea de activități declarate;

b. dreptul de a aduce modificări spațiului închiriat, fără a afecta structura de rezistență a imobilului, dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- aprobarea prealabilă scrisă a Locatarului în termen de 5 zile de la solicitare;

- aprobările necesare ale autorităților competente, dacă este cazul.

5.4 Obligațiile Locatarului :

a. să folosească spațiul numai în conformitate cu destinația dată de părți prin prezentul contract conform articolului 1.2. și să utilizeze spațiul ca un bun chirie;

b. să asigure toate obiectele de mobilier, echipament și alte bunuri deținute de Locatar în incinta spațiului închiriat, pentru toate daunele și riscurile, pe întreaga perioadă de valabilitate a prezentului contract (dacă este cazul);

c. să obțină de la autoritățile competente toate autorizațiile și aprobările necesare pentru desfășurarea activității sale în spațiul închiriat;

d. să predea spațiul închiriat la data încetării sau expirării prezentului Contract, în starea specificată în procesul-verbal de predare - primire cu excepția uzurii normale și a lucrărilor efectuate cu aprobarea Locatarului.

e. la încetarea contractului Locatarul poate alege între a păstra anumite compartimentări 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



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

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 Locator, in prealabil si intr-o maniera exhaustiva, in legatura cu alte lucrari programate pentru intretinerea si repararea instalatiilor, care ar putea fi afectate. Locatorul se poate opune indeplinirii de catre Locatar a oricaror lucrari de intretinere care ar putea, conform liberei aprecieri a Locatorului, 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 Locatorul.

g. locatarul il va informa pe Locator 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 si utilitatile, in conformitate cu prevederile capitolului 3 ;

Locatorul 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.

Capitolul 6 - Cedare si subinchiriere

6.1. Locatarul nu isi va putea ceda drepturile rezultand din prezentul contract si nici nu va putea subinchiria spatiul inchiriat, in totalitate sau partial, nici sa il foloseasca in cadrul unui contract de asociere in participatiune, fara acordul prealabil al Locatorului.

Capitolul 7 – Forta majora, notificari si incetarea contractului

7.1. Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau si de executarea in mod necorespunzator - total sau partial - a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare 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, in termen de 5 (zile), producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

7.3. Daca in termen de 30 (zile) de la producere, evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa-si notifice incetarea de plin drept a prezentului contract fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune- interese.

7.4. In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa la sediul prevazut in partea introductiva a prezentului contract.

7.5. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa, prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

7.6. Daca notificarea se trimite prin fax sau posta electronica, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

Comunicarile sunt considerate a fi legal facute pentru LOCATOR la fax 0213129367 si e-mail preda@generalcom.ro, iar pentru LOCATAR la fax 021.312.23.16 si e-mail : registratura@dgas.ro.

7.7. Notificarile verbale nu se iau in considerare de nici una dintre parti, daca nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute la alineatele precedente.

7.8. In cazul unei situatii de incalcare semnificativa de catre o Parte a obligatiilor care ii incumba prin prezentul, cealalta Parte va trimite Partii vinovate de incalcare o notificare scrisa in acest sens, acordandu-i o perioada de 15 (cincisprezece) zile de remediere a situatiei. In eventualitatea in care aceasta situatie nu este remediata de Partea care si-a incalcat obligatiile in termenul acordat, cealalta Parte poate rezilia acest contract, printr-o notificare de reziliere, fara nicio alta formalitate si fara interventia instantei judecatoresti. Daca prezentul Contract contine prevederi speciale referitoare la incetarea contractului in alte articole, Partea indreptatita sa rezilieze contractul va trebui sa respecte acele prevederi.

7.9. Locatorul poate rezilia acest contract printr-o notificare scrisa, fara necesitatea altor formalitati sau actiuni in fata unei instante de judecata, un astfel de caz de reziliere fiind considerat ca decurgand in urma culpei Locatarului, in cazul in care sunt declansate impotriva Locatarului proceduri de lichidare, faliment sau dizolvare voluntara;

7.10. Prezentul contract poate fi incetat la cererea LOCATARULUI in timpul perioadei de valabilitate a contractului, prin notificare scrisa transmisa LOCATORULUI, cu cel putin una luna inaintea datei incetarii



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

contractului. In acest rastimp, obligatiile izvorite din prezentul contract isi produc efectele in continuare pana in ultima zi de valabilitate a contractului de inchiriere.

Capitolul 8 - Solutionarea litigiilor

In cazul in care nu este posibila rezolvarea litigiilor pe cale amiabila, partile se vor adresa instantelor judecatoresti de la sediul Locatorului.

Capitolul 9 – Clauze finale

9.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante, act aditional care va face parte integranta din prezentul contract.

9.2. Prezentul contract, impreuna cu anexele sale care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

9.3. In cazul in care partiile isi incalca obligatiile lor, neexercitarea de partea care sufera vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea intocmai sau prin echivalent banesc a obligatiei respective nu inseamna ca ea a renuntat la acest drept al sau.

Prezentul contract, impreuna cu anexele sale a fost intocmit si semnat la Bucuresti, astazi 24.07.2020, in 2 (doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

LOCATAR,
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚA
SOCIALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECTOR GENERAL,

Ion PURCĂREA

DIRECTOR ECONOMIC-ADMINISTRATIV,
Claudia Ramona POPESCU

SEF SERVICIU ADMINISTRATIV,
Iuliana POPESCU

SERVICIUL ACHIZITII PUBLICE,
Eugen Dan DAIA

BIROUL JURIDIC, LEGISLATIE,

LOCATOR,
SC GENERALCOM SRL

Prin imputernicit,

Avocat Maria - Luiza TUDOR

