

CONTRACT DE INCHIRIERE
Nr. RC 93 DIN 30.07.2020

Intre:

JENI VEISCOVICI, cetatean roman si italian, domiciliata in Italia, Via Orti de la Famesina nr. 102, cu adresa de comunicare in Bucuresti, Str. Hrisovului nr. 11, bl.C3, ap.14, Sector 1, avand CNP 2510426400872, in calitate de **LOCATOR**,

si

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, domnul Ion PURCAREA**, in calitate de **LOCATAR**,

a intervenit prezentul contract de inchiriere, guvernate de prevederile art. 1.777 – 1.835 din Noul Cod Civil urmatoarele conditii convenite de parti:

Art.1 .OBIECTUL INCHIRIERII

1.1.Locatorul inchiriaza Locatarului, iar Locatarul inchiriaza de la Locator imobilul – *monument istoric* - situat in Bucuresti, Bd. Regele Ferdinand nr. 13, Sector 2, compus din teren in suprafata de 456 mp si constructiile edificate pe acesta respectiv corp A - in suprafata totala de 578 mp si corp B - in suprafata totala de 72 mp.

1.2. Locatorul detine imobilul ce formeaza obiectul prezentului contract in baza contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 1991/22.06.2004 de Biroul notarial Mentor, notar public Andrei Claudiu Manolache.

Art.2 SCOPUL SI DESTINATIA

2.1. Imobilul inchiriat va avea exclusiv destinatia de Centrul de ingrijire si educatie timpurie pentru copii 0-3 ani. De asemenea, in incinta imobilului nu se va prepara hrana copiilor, urmand a fi utilizate servicii externalizate in acest sens.

2.2. Locatarul va avea acces in spatiul mai sus-mentionat 24 de ore pe zi, in fiecare zi a anului.

Art.3 DURATA CONTRACTULUI

3.1. Prezentul contract de inchiriere se incheie pentru un termen de 3 ani, care va incepe la data de **01.08.2020** si se va termina la data de **31.07.2023**, cu exceptia cazului in care nu inceteaza in conformitate cu prevederile prezentului contract. Contractul se poate prelungi prin act aditional cu o perioada de 2 ani, dupa rediscutarea chiriei, daca Locatarul nu are intarzieri la plata si de asemenea efectueaza corespunzator mentenanta imobilului.

3.2. In cazul in care Locatarul nu doreste prelungirea contractului, in conditiile si termenii prezentului contract, acesta va notifica in acest sens Locatorul, in scris, cu cel putin 4 luni inainte de expirarea duratei initiale. Orice modificare a prezentului contract, inclusiv prelungirea acestuia, va opera printr-un act aditional incheiat in scris si semnat de parti.

Art.4 CHIRIA si GARANTIA

4.1 Locatarul va plati Locatorului pentru imobilul inchiriat o chirie in cuantum de **4.600 Eur/luna**, echivalentul in lei la cursul BNR din ziua efectuarii platii. Predarea imobilului este programata a se efectua

la data de 31.07.2020, insa nu mai devreme de transmiterea dovezii de achitare a primei rate din depozitului de garantie si a primei luni contractuale (August 2020). Neplata depozitului de garantie pana la data de 03.08.2020 atrage activarea clauzei suspensive si desfiintarea de plin drept a contractului.

4.2 Plata chiriei se va face de catre Locatar catre Locator lunar, anticipat, in primele 20 zile ale fiecarei luni pentru care este achitata chiria, in contul Locatorului nr. RO85 RZBR 0000 0600 2149 8816, deschis la Raiffeisen Bank (cod SWIFT RZBRROBU). Locatorul acorda o perioada de gratie de 2 saptamani astfel incat pentru luna August 2020 Locatarul va achita o chirie redusa, reprezentand echivalentul a 2.300 Eur, perioada de gratie urmand a fi utilizata pentru efectuarea amenajarilor.

4.3 Neplata chiriei la termen atrage penalitati de 0,1% pentru fiecare zi de intarziere, aplicata la suma datorata. Penalitatile se vor aplica de drept, fara a fi necesara notificarea sau punerea in intarziere a Locatarului.

4.4. Contractul de inchiriere constituie titlu executoriu in ce priveste plata chiriei, conform art. 1798 NCC.

4.5. Locatarul se obliga sa constituie in favoarea Locatorului un depozit cu titlu de garantie in cuantum de 13.800 Euro, ce se va achita in trei transe egale lunare, incepand cu data de 31.07.2020 si se va prezenta proprietarului ordinul de plata privind virarea garantiei. Contractul de inchiriere va intra in vigoare numai sub conditia suspensiva de achitare a primei transe lunare depozitului / achitare a garantiei. Pentru intarzieri in plata ratelor aferente depozitului de garantie se vor achita penalitati de 0,2% pe zi de intarziere.

4.6. Suma depusa cu titlu de garantie va putea fi folosita de catre Locator in urmatoarele cazuri:

a) pentru plata penalitatilor prevazute la art.4.3. si art.12 din prezentul contract.

b) pentru plata utilitatilor neachitate de Locatar.

c) pentru plata contravalorii reparatiilor suportate de Locator si care potrivit legii si prezentului contract cad in sarcina Locatarului. Intr-o asemenea situatie, o companie/persoana specializata – agreata de ambele parti – va executa reparatiile necesare, iar in cazul in care partile nu agreeaza, atunci Locatorul va numi o companie//persoana specializata si va retine din garantie contravaloarea corespunzatoare lucrarilor.

In cazul retinerii din depozitul de garantie, Locatarul este obligat ca in termen de 5 zile de la utilizarea garantiei sa vireze in contul Locatorului diferenta astfel incat depozitul reprezentand garantia sa fie reconstituit.

4.7. Depozitul de garantie nu va putea fi utilizat pentru acoperirea chiriei restante. Cu privire la aceasta (chiria restanta) Locatorul are dreptul sa treaca la punerea in executare a prezentului Contract. Totusi, daca dupa retinerea prioritara a sumelor mentionate in art. 4.6, literele a-c, ramane o suma disponibila in depozitul de garantie, aceasta poate fi imputata de catre Locator asupra chiriei restante, imputatia platii putand fi comunicata Locatarului prin email.

4.8. Garantia va fi restituita Locatarului la incetarea locatiunii, dupa plata eventualelor restante sau diferente ale sumelor prevazute la lit. a)-c), daca este cazul, cu exceptia cazului in care contractul inceteaza din culpa sau la solicitarea Locatarului in primele 12 luni, caz in care Locatorul va retine 50% din valoarea garantiei cu titlu de daune interese.

4.9. Locatarul are obligatia sa achite inclusiv chiria aferenta ultimei luni contractuale, neavand dreptul sa se prevaleze de existenta depozitului de garantie, avand in vedere ca acesta poate fi utilizat numai pentru cazurile prevazute la art. 4.6.

Art.5 ALTE PLATI CE REVIN LOCATARULUI

5.1. Locatarul va suporta si va achita, in exclusivitate, toate impozitele, comisiunile, taxele si contributiile ce sunt sau ar putea fi instituite prin legi si regulamente viitoare, ca obligatie a Locatarului pentru sau in legatura cu imobilul inchiriat sau pentru activitatile desfasurate in imobilul inchiriat.

5.2. In cazul in care astfel de plati catre autoritatile de stat vor trebui facute direct de catre Locator, Locatarul ii va restitui Locatorului suma respectiva si orice comisioane bancare aferente.

5.3. Locatarul nu va raspunde de impozitul pe teren si cladire sau de alte impozite, comisioane, taxe pe care le datoreaza Locatorul si care sunt obligatia acestuia conform legii romane.

Art.6 PLATA UTILITATILOR

6.1. Locatarul se obliga sa suporte, pe toata durata contractului, cheltuielile legate de urmatoarele utilitati: apa curenta, gaze, energie electrica, telefonie, cablu TV, evacuarea gunoiului, orice alte utilitati necesare functionarii si intretinerii spatiului inchiriat.

6.2. Contractele de utilitati (energie electrica, gaze naturale, apa) sunt incheiate pe numele proprietarului imobilului, dna Jeni Veiscovici. Utilitatile vor ramane pe numele proprietarului si Locatarul va achita contravaloarea acestora direct catre furnizori, in baza facturilor transmise prin email de catre Locator. Locatarul va depune diligente pentru achitarea intocmai si la timp a acestora, evitand consecinta intreruperii utilitatilor, caz in care va suporta si taxa de redeschidere sau orice alte costuri adiacente.

Art.7. STAREA IMOBILULUI INCHIRIAT SI PREDAREA ACESTUIA

7.1. Imobilul inchiriat se preda in stare foarte buna, fiind renovat in totalitate, zugravit, intregul parchet fiind raschetat sau montat nou unde a fost cazul. Locatarul nu poate modifica, sub nici o forma, vreun element de constructie, exterior sau interior sau orice alte parti integrante ale imobilului, imobilul fiind *mônument istoric*. Totusi, pentru adaptarea obiectului, anume functionarea unei crese, se accepta montarea in baia de la parter a unor vase de wc pentru copii inasa Locatarul va achizitona inca de pe acum marmura necesara pentru ca la incetarea contractului si eliberarea spatiului sa poata reface, pe cheltuiala sa, in totalitate baia modificata, aducand-o la starea de la momentul semnarii contractului si preluarii spatiului. Baia mare de la etajul 1 nu va fi modificata. Totodata, daca Locatarul doreste sa puna mocheta sau linoleum, acestea sub nicio forma nu vor fi lipite, in nicio parte, de pardoseala existenta. Se accepta montarea unor benzi pentru a impiedica alunecarea pe timp de iarna sau pe timp ploios, pe treptele exterioare.

7.2. La predarea imobilului inchiriat, partile vor incheia un proces-verbal de predare primire in care vor prevedea starea imobilului, semnat de ambele parti. La acesta se vor ataşa poze care vor fi semnate de ambele parti.

7.3 Predarea-primirea se va face ulterior datei semnarii contractului cu cateva zile inainte de inceperea contractului precum vor agreea partile.

7.4. Locatarul poate efectua lucrari provizorii numai cu acordul scris si expres al Locatorului cu privire la lucrarile in cauza, cu obligatia corelativa de a demonta orice astfel de lucrari la data eliberarii imobilului si de a efectua reparatiile necesare, astfel incat imobilul sa fie predat in starea in care a fost primit la incheierea contractului. De asemenea, Locatarul se obliga sa predea imobilul zugravit, cu intregul parchet raschetat si lacuit, cu baile readuse la starea initiala astfel incat imobilul sa fie predat in starea in care a fost preluat. Aceeasi obligatie se aplica si in ceea ce priveste vegetatia din curte, urmand ca pomii uscati sa fie inlocuiti la eliberarea imobilului cu pomi de acelasi fel si de inaltime similara cu cei distrusi.

7.5. Centrala termica si aparatele de aer conditionat sunt predate in stare foarte buna si functionale. Pe durata utilizarii spatiului, intra in sarcina Locatarului efectuarea si plata operatiunilor de mentennata si reparatii privind centrala termica si aparatele de aer conditionat. Locatorul va efectua la fiecare 2 ani verificarea ISCIR.

Odată cu predarea spațiului se va preda și autorizația de funcționare a centralei termice, aflată în perioada de valabilitate. De asemenea se vor preda și alte documente sau autorizații(dacă acestea există)

Art.8 OBLIGATIILE LOCATORULUI

8.1. Locatorul va asigura Locatarului folosinta pasnica si linistita a imobilului inchiriat si exercitarea tuturor drepturilor ce deriva sau ce se refera la acesta pe durata contractului, fara obstructie sau tulburare, din partea nici unei persoane care ar pretinde vreun drept asupra imobilului. Locatorul nu raspunde pentru intreruperea de utilitati, intrerupere cauzata de furnizori sau de alte evenimente care nu au directa legatura cu proprietarul. Locatorul este total absolvit de orice fel de responsabilitate cu privire la modul de utilizare al imobilului sau eventual de orice fel de accident mnor sau major ce ar putea avea loc, inclusiv ranirea sau accidentarea copiilor in interiorul cresei. Locatarul va lua toate masurile pentru ca imobilul sa fie utilizat in conditii de deplina siguranta.

8.2. Conform art. 1788 NCC, Locatorul va efectua toate reparatiile care sunt necesare pentru a mentine bunul în stare corespunzatoare de întreținere pe toata durata locatiunii, conform destinatiei stabilite potrivit art. 1.799, intelegandu-se prin aceasta reparatii mari, capitale, avand drept scop conservarea imobilului (precum reparatiile principale privind structura de rezistenta, instalatiile din interiorul zidurilor si acoperisul imobilului pentru a le mentine in buna stare), sens in care va anunta Locatarul cu 1 (o) saptamana anterior inceperii lucrarilor sau in cel mai scurt timp posibil. Locatorul va efectua de asemenea reviziile aferente centralei termice - ISCIR, daca exista, in conformitate cu prevederile legale.

8.3. Locatorul va permite Locatarului sa instaleze firma si sigla sa in imobilul inchiriat si/sau pe unul din peretii exteriori ai cladirii fara a deteriora elementele arhitecturale ale fatadei si cu obligatia corelativa de inlaturare la parasirea imobilului si aducerea la starea initiala a peretilor interiori si exteriori. Avand in vedere ca imobilul este *monument istoric* si nu permite nicio modificare, firma sau sigla nu se vor monta pe fatada cladirii.

Art.9.OBLIGATIILE LOCATARULUI

9.1.Locatarul se obliga ca pe toata durata contractului sa foloseasca spatiul ca un bun proprietar, cu prudenta si diligenta, potrivit destinatiei stabilite in contract.

Sunt în sarcina Locatarului reparatiile locative, a caror necesitate rezulta din folosinta obisnuita a bunului. Locatarul are obligatia de a efectua reparatiile locative de intretinere curenta, ca o consecinta a inductorii de a folosi imobilul cu prudenta si diligenta adevaratului proprietar, inclusiv mentenanta aparatelor de aer conditionat, a centralei termice, a tuturor partilor, obiectelor sanitare sau de bucatarie si in general a echipamentelor ce necesita inlocuiri regulate in urma folosirii normale, enumerarea nefiind limitativa.

Locatarul raspunde pentru degradarea bunului in timpul folosintei sale, inclusiv pentru degradarea cauzata de angajatii, parintii, copiii, reprezentantii sau clientii Locatarului sau de alte persoane carora le-a fost ingaduit in orice mod folosinta.

Astfel, Locatarul:

- a) *nu va efectua modificari constructive, cu exceptia compartimentarilor usoare; orice modificare va fi efectuata sub supravegherea unui reprezentant al Locatarului.*
- b) *nu va schimba destinatia imobilului inchiriat;*
- c) *va mentine in stare corespunzatoare curtea si trotuarele din fata imobilului, iar in timpul iernii va curata zapada de pe trotuarele si paliere aferente spatiului inchiriat; va asigura scurgerea apei; de asemenea, va asigura spatiu suficient pentru depozitarea gunoii (suplimentand nr. de tomberoane) astfel incat sa nu existe gunoi depozitat in afara tomberoanelor si neridicat saptamanal.*
- d) *va curata ferestrele imobilului inchiriat;*
- e) *va mentine in stare corespunzatoare instalatiile aferente imobilului inchiriat;*
- f) *va efectua toate reparatiile ce cad in sarcina acestuia conform NCC;*
- g) *va respecta normele PSI;*
- h) *va raspunde de toate pagubele aduse imobilului inchiriat, cat si spatiilor vecine, produse de inundatii sau incendii provocate din surse de energie ce se gasesc in interiorul imobilului inchiriat, precum si din culpa acestuia sau altor persoane care au acces in imobilul inchiriat, cu exceptia cazurilor fortuite.*

9.2. Daca Locatarul este culpabil pentru deteriorari pe care nu este capabil sa le remedieze in termen de 30 (treizeci) de zile de la data instiintari de catre Locator; acesta din urma va putea efectua reparatiile respective pe cheltuiala Locatarului, sumele aferente urmand a fi retinute din garantie, fara nicio alta aprobare prealabila, din partea instantei ori a Locatarului.

9.3. Locatorul este indreptatit sa efectueze vizite pentru a verifica starea spatiului inchiriat o data pe luna, cu o notificare prealabila a vizitei cu minim 24 de ore anterior prezentarii efective. Totodata, in cazul in care Locatorul doreste sa vândă sau sa închirieze imobilul ori cu 4 luni anterior expirarii duratei prezentului contract, Locatorul va aduce la cunostinta Locatarului aceasta intentie, stabilind de comun acord orarul in care se poate vizita imobilul de potentiali cumparatori/chiriasi.

9.4. Locatarul nu va avea dreptul de a subinchiria, total sau in parte, imobilul ce face obiectul prezentului contract.

10 . INCETAREA CONTRACTULUI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ.

10.1. Neindeplinirea obligatiei de plata a chiriei sau utilitatilor pentru o perioada mai mare de 20 de zile, a obligatiei de a folosi bunul cu diligența și prudenta, obligatia de a constitui sau reintregi depozitul de garantie sau obligatia de a efectua reparatiile ce cad in sarcina Locatarului ori neindeplinirea obligatiei de efectuare a reparatiilor capitale de catre Locator dupa notificarea conform art. 1801 NCC, sunt asimilate de parti cu neexecutarea contractului, fiind considerata de parti obligatie esentiala. Incalcarea oricarei obligatii esentiale da dreptul partii prejudiciate ca, pe langa penalitatile aferente, să considere prezentul contract reziliat de plin drept, fara interventia instantelor judecatoresti și fără vreo altă formalitate. Punerea in intarziere are loc prin transmiterea unei notificari in scris, atat prin posta cu scrisoare recomandata cat și prin e-mail la toate adresele mentionate mai jos iar rezilierea opereaza de drept in termen de 5 zile de la data primirii de catre destinatar, dar nu mai tarziu de 8 de zile de la data expedierii notificarii scrise. Daca contractul inceteaza la solicitarea sau din culpa Locatarului anterior expirarii primului an contractual, Locatorul va retine jumătate din garantie cu titlu de daune interese.

10.2. Contractul poate inceta prin denuntare unilaterală din partea Locatarului sau a Locatorului. Aceasta se poate face oricand pe parcursul derularii contractului, prin notificarea prealabila a intentiei de denuntare, transmisa cu 4 luni anterior datei la care denuntarea va opera efectiv. In cazul in care incetarea contractului are loc anterior expirarii primului an contractual din culpa sau din initiativa Locatarului, atunci Locatorul are dreptul sa retina 50% din valoarea gaantiei cu titlu de daune interese.

10.3. Orice nerespectare a unei obligatii esentiale din partea Locatarului va atrage rezilierea contractului, Locatorul comunicand notificarea de reziliere in termen de cel puțin 5 de zile de la orice incalcare a contractului. Rezilierea va opera in termen de 5 zile daca Locatarul nu rectifica incalcarea.

ART.11 ELIBERAREA SPATIULUI INCHIRIAT

11.1. LOCATARUL se obliga ca la data incetarii contractului, indiferent de motiv, sa elibereze imobilul inchiriat și sa il predea Locatorului sau mandatarului acestuia in cel mult 5(cinci) zile, liber și in starea in care a fost preluat, conform legii și a uzantelor.

11.2. In cazul in care Locatarul nu paraseste imobilul inchiriat la primirea notificarii de reziliere a contractului sau la data expirarii duratei de inchiriere, in afara obligatiei de evacuare, Locatarul va datora daune compensatorii evaluate la dublul chiriei lunare stabilite in prezentul contract pentru fiecare luna in care continua sa foloseasca imobilul fara titlu. Penalitatea va fi recuperata de Locator din garantia aflata la dispozitia sa, iar daca aceasta nu este indestulatoare, prin punerea in executare a prezentului contract, avand in vedere caracterul sau de titlu executoriu. In acest sens, daunele compensatorii se vor calcula incepand cu a 5-a zi de la comunicarea notificarii de punere in intarziere prevazuta in art. 11.1 din contract sau dupa expirarea celor 4 luni de la data transmiterii intentiei de denuntare din partea Locatorului.

Art.12. FORTA MAJORA

12.1. Forta majora scuteste partile de raspunderea decurgand din nerespectarea totala sau partiala a obligatiilor asumate prin prezentul contract.

Prin forta majora partile inteleg orice eveniment neprevazut și inevitabil care are loc independent de vointa partilor, dupa incheierea acestui contract, și care impiedica partile sa isi indeplineasca toate sau o parte din obligatiile ce le revin.

Partile sunt de acord ca epidemiile generate de COVID 19 sau de alti virusi nu reprezinta o cauza pentru invocarea unei eventuale nerespectari a obligatiilor de plata de catre Locatar și nici nu reprezinta caz de forta majora. Independent de masurile actuale sau viitoare ce vor fi adoptate la nivel guvernamental sau al autoritatilor locale, Locatarul va continua sa datoreze chiria conform obligatiilor asumate in prezentul contract.

Art.13 JURISDICTIE

13.1. Neintelegerile care intervin intre parti in legatura cu prezentul contract se vor rezolva pe cale amiabila, iar in cazul in care nu vor fi rezolvate prin intelegerea directa intre parti, se vor solutiona de catre instantele de judecata de la sediul imobilului (Judecatoria Sector 2 Bucuresti sau Tribunalul Bucuresti).

Adresele de corespondenta ale partilor:

Locatar: Jeni Veiscovici

E-mail: jenirm@libero.it; loredana@avvbucur.ro

Locatar: DGASMB - Ion PURCAREA-mail: registratura@dgas.ro

Incheiat astazi, 30.07.2020, in 3 (trei) exemplare originale, cate un exemplar pentru fiecare parte.

LOCATAR,
DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚA
SOCIALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECTOR GENERAL,
Ion PURCAREA

LOCATOR,
JENI VEISCOVICI

DIRECTOR ECONOMIC-ADMINISTRATIV,

Claudia Ramona POPESCU

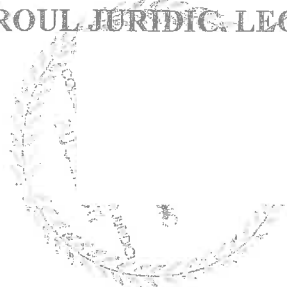
SEF SERVICIU ADMINISTRATIV,

Iuliana POPESCU

SERVICIUL ACHIZITII PUBLICI,

Eugen Dan DAIA

BIROUL JURIDIC-LEGISLATIE,



1540/2020

30