

CONTRACT DE INCHIRIERE
Nr. RC23 din 27.03.2023

Intre:

DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI-D.G.A.S.M.B., cu sediul în București, strada Constantin Mille, nr10, 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**, în calitate de **LOCATAR**, pe de o parte

și

S.C. SAPELIO INTERNATIONAL S.R.L., cu sediul în str. Izbiceni nr.102, Sector 1, J.40/20641/1992, C.I.F.RO 3146907 cont IBAN RO34TREZ7015069XXX024032, deschis la Trezoreria Sector 1, tel.0722238263, e-mail sapeliointl@yahoo.com, reprezentată prin **domnul Radu BUSE - Administrator**, în calitate de **LOCATOR**,

Având în vedere că:

- (i) Locatorul este proprietarul imobilului din strada Izbiceni, nr. 102, Sector 1, București denumit în continuare „**Imobilul**”,
- (ii) Locatarul este interesat să închirieze Imobilul pentru a desfășura activități de depozitare în locația respectivă,
- (iii) Fiecare Parte își exprimă acordul liber și serios de a încheia prezentul contract, cu intenția de a-și asuma toate drepturile și obligațiile prevăzute în prezentul contract și de a executa întocmai toate prevederile acestuia,

denumite în cele ce urmează individual „**Partea**” și în mod colectiv „**Partile**”, au convenit încheierea prezentului Contract de închiriere – denumit în continuare inclusiv „**Contractul**”, guvernat de prevederile art. 1.777 – 1.835 din Noul Cod Civil, în următoarele condiții:

Articolul 1. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1 Prin prezentul Contract, **LOCATORUL** închiriaza, iar **LOCATARUL** ia în chirie Imobilului situat în București, Sector 1, strada Izbiceni, nr. 102, denumit în cele ce urmează „**Spatiul Închiriat**”.

Hala industrială și depozitul având suprafața construită la sol de 570 mp înscrisă în Cartea funciara nr. 237030 București sector 1, având număr cadastral 237030-C2.

1.2 Spatiul închiriat are destinația de *depozit*, urmând să fie folosit de către **LOCATAR** pentru a derula activitățile sale. Așadar, **LOCATARUL** are dreptul:

- (i) să își stabilească un punct de lucru la adresa Imobilului cu respectarea legilor în vigoare;
- (ii) Orice stabilire de sedii se va realiza cu respectarea prevederilor legislației în vigoare, Codului.

1.3 Destinația Spatiului închiriat și a fiecărei camere în parte, dacă este cazul, astfel cum a fost stabilită mai sus, nu va putea fi schimbată fără consimțământul scris al **LOCATORULUI**.

1.4 **LOCATARUL** va avea acces în Spatiul închiriat mai sus-mentionat 24 de ore pe zi, în fiecare zi a anului.

Articolul 2. DURATA CONTRACTULUI

2.1 Prezentul Contract de închiriere intră în vigoare la data de 01.04.2023, după semnarea acestuia de către ambele Părți.

2.2 Durata pentru care se închiriaza Spatiul închiriat este reprezentată de o primă perioadă până la de 9 (nouă) luni, calculată de la data de 01.04.2023 până la data de 31.12.2023. Cu acordul ambelor părți, contractul se poate prelungi prin acte adiționale. Pentru evitarea interpretărilor, se clarifica faptul că predarea-primirea

Spatiului Inchiriat se va face cel mai târziu la data de 31.03.2023, pe baza procesului verbal de predare primire a Spatiului inchiriat, care este anexa la prezentul Contract.

Toate platile se vor face in lei/lunar, catre LOCATOR, la cursul BNR din data efectuării plății.

2.3 La expirarea duratei închirierii astfel cum a fost stabilită mai sus, Spatiul va fi predat LOCATORULUI in aceeași stare ca la momentul predării-primirii, cu excepția uzurii normale a Spatiului Inchiriat.

2.4 Prin acordul scris al Partilor, exprimat printr-un act adițional, Contractul se poate prelunge în condițiile convenite de Parti la data respectiva. Intenția de prelungire a efectelor prezentului Contract se va notifica de catre LOCATAR, LOCATORULUI, cu cel mult 30 (treizeci) de zile anterior expirării termenului prezentului Contract. Conform art. 1828 Cod civil, LOCATARUL are drept de preferință, în condiții egale, la încheierea unui nou contract de închiriere cu privire la Spatiul inchiriat.

Articolul 3. PLATA CHIRIEI SI A ALTOR CHELTUIELI AFERENTE CONTRACTULUI

3.1 Pentru folosinta Spatiul inchiriat, LOCATARUL va plati LOCATORULUI lunar o chirie fixă in cuantum de **2.850 (douasuteoptzeci) Euro/luna, fara TVA ("Chiria")**, in lei, la cursul Euro/Lei al BNR valabil la data plății. Plata se va face prin transfer bancar in contul nr. RO34TREZ7015069XXX024032 deschis la trezorerie Sector 1. Orice plata in baza prezentului Contract se va considera efectuata in momentul in care banii intra in contul LOCATORULUI.

Valoarea totala a contractului, pentru intraga perioada este de **25.650 Euro, fara TVA**, reprezentand **30.523,50 Euro**.

3.2 Partile stabilesc ca plata Chiriei se va face lunar, in termen de 30 zile de la data primirii facturii la sediul LOCATARULUI.

3.3 LOCATARUL se obliga să plătească LOCATORULUI refacturarea consumurilor proprii de utilitati, in baza facturilor emise acestuia de care furnizorii de utilitati si servicii, conform scadentei, toate cheltuielile locative lunare calculate pe baza indexurilor de consumul de apă, energie electrica s.a.m.d. aferente Spatiului inchiriat, inclusiv eventualele penalizari de intarziere. Orice întârziere la plata utilitatilor facturate de Locatar anterior transferului acestora către Locatar mai mare de 60 de zile constituie o încălcare a prezentului Contract.

3.4 In caz de neplata in termen a Chiriei, LOCATARUL se obliga sa plateasca penalitati in cuantum de 0,05% /zi de intarziere aplicata la suma datorata. Părțile agreează că penalitățile pot depăși debitul principal asupra căruia sunt calculate.

3.5 În cazul în care este depășit termenul de scadență al plății utilitatilor și/sau serviciilor aferente Spatiului inchiriat cu mai mult de 60 (șaizeci) de zile și această încălcare a obligațiilor contractuale continuă pe o perioadă mai mare de 30 (treizeci) de zile de la data primirii unei notificări de remediere, LOCATORUL poate dispune rezilierea Contractului, fără intervenția instanței sau alte formalități suplimentare.

3.6 In situatia in care LOCATARUL refuza predarea Spatiului inchiriat la încetarea Contractului, acesta va achita LOCATORULUI, cu titlu de daune, o despagubire egala cu dublul chiriei pentru fiecare luna ocupata fara titlu, de la data cand s-a nascut obligatia de predare, pana la indeplinirea acestei obligatii.

Articolul 4. STAREA SPATIULUI INCHIRIAT

4.1 LOCATORUL declara ca are cunostinta de starea Spatiului inchiriat, pe care l-a vizionat inainte de semnarea Contractului si ca este corespunzatoare pentru destinația stabilită mai sus.

Spatiul inchiriat se transmite LOCATARULUI in stare foarte buna consemnata in Procesul-verbal de predare-primire, impreuna cu inventarul obiectelor si al echipamentelor care se predau. La predarea Spatiului inchiriat, se va consemna in Procesul-verbal de predare-primire, indexul contoarelor de utilități. LOCATORUL se obliga sa achite contravaloarea facturilor utilitatilor corespunzatoare pornind de la indexului contoarelor inregistrate in procesul verbal de predare-primire.

4.2 LOCATARUL nu poate schimba destinatia Spatiului inchiriat astfel cum este precizata in prezentul Contract. Prin exceptie, LOCATARUL va avea dreptul de a efectua modificari neesențiale Spatiului inchiriat fără a fi nevoie de acordul Proprietarului, cu conditia readucerii spatiului la starea initiala in sensul desfiintarii oricaror modificari aduse spatiului, la data expirarii locatiunii, exceptie facand situatia in care Locatarul doreste pastrarea modificarilor, fara a avea obligatia de despagubire a Locatarului.

4.3. Reparatiile locative ale Spatiului inchiriat cad in sarcina LOCATORULUI, in timp ce reparatiile capitale sunt in sarcina exclusiva a LOCATORULUI (pereti de rezistenta, distributia de energie electrica, distributia apei curente, instalatii electrice, intretinerea si curatarea acoperisului etc).

LOCATARUL va executa reparatiile locative, cu atentie si folosind materiale de buna calitate numai sub supravegherea si cu acordul LOCATORULUI.

4.4 In caz de reparatii urgente care cad in sarcina LOCATORULUI, LOCATARUL va suporta restrangerea dreptului sau de folosinta cauzata de aceste reparatii. Daca termenul de executie a reparatiilor este mai mare de 5 (cinci) zile lucratoare, atunci contravaloarea chiriei pentru luna respectiva se va calcula pro rata cu numarul de zile aferent acestor reparatii si cu suprafata neutilizata din suprafata totala a Spatiului inchiriat.

ARTICOLUL 5. OBLIGATIILE LOCATORULUI

5.1 LOCATORUL se obliga sa predea Spatiul inchiriat LOCATARULUI si sa nu tulbure linistita folosinta a Spatiului inchiriat pe durata prezentului Contract.

5.2 LOCATORUL se obliga sa respecte drepturile LOCATARULUI.

5.3 LOCATORUL se obliga sa suporte plata impozitelor si taxelor aferente Spatiului inchiriat, care potrivit legislatiei revin proprietarilor.

5.4 LOCATORUL se obliga sa garanteze, pe toata durata Contractului, pe LOCATAR de linistita si utila folosinta a Imobilului. Locatarul va raspunde pentru tulburari privind posesia si folosinta ce sunt provocate LOCATARULUI de catre terți.

5.5 LOCATORUL se obliga sa raspunda pentru viciile ascunse ale Imobilului (infiltratii de apa etc).

5.6 LOCATORUL se obliga sa reconditioneze Spatiul inchiriat pana la predarea acestuia catre LOCATAR in sensul curatarii acestuia si varuirii peretilor acolo unde existe defecte vizibile.

Articolul 6. OBLIGATIILE LOCATARULUI

6.1 LOCATARUL va respecta destinatia Spatiul inchiriat – astfel cum este stabilita in prezentul Contract, orice schimbare a destinatiei fiind posibila doar cu acordul scris si prealabil al LOCATORULUI.

6.2 LOCATARUL va utiliza Spatiul inchiriat cu diligența unui bun proprietar si va achita chiria si toate celelalte cheltuieli aferente Spatiului inchiriat la termenele scadente si in conditiile stipulate in Contract. Inetarea Contractului nu produce efecte asupra obligatiilor ajunse la scadenta. Pentru pastrarea in bune conditii a Spatiului inchiriat, LOCATARUL il va mentine in aceeasi stare cu cea din Procesul-Verbal de predare-primire, luand in considerare gradul de uzura normal ce intervine in timp.

6.3 LOCATARUL se obliga:

- a) sa nu intreprinda nici o actiune in Spatiul inchiriat care sa provoace pagube, pericol, iritare, deranj sau inconveniente LOCATORULUI sau oricaror altor proprietari sau ocupanti din vecinatate, sau sa foloseasca Spatiul inchiriat in scopuri ilegale si imorale;
- b) sa nu permita accesul in instalatiile care deservesc Spatiul inchiriat a niciunui element poluant, nociv sau radioactiv, sau care ar putea cauza nefunctionarea acestor instalatii;
- c) sa nu introduca sau sa depoziteze substante periculoase, inflamabile, explozibile sau toxice in Spatiul inchiriat;
- d) sa nu supraincarce Spatiul inchiriat sau instalatiile acestuia.

6.4 LOCATARUL este responsabil pentru urmatoarele cheltuieli legate de functionarea normala a Spatiului inchiriat:

- a) utilitati: electricitate, apa, canalizare. LOCATARUL va fi responsabil pentru managementul utilitatilor platind in termen toate facturile, in caz contrar va suporta penalitatile de intarziere stabilite de catre furnizorii de utilitati. LOCATARUL va fi responsabil pentru asigurarea securitatii Spatiului inchiriat,

pe cheltuiala sa.

- b) curatenia si intretinerea Spatiului inchiriat, cu exceptia învelitorii acoperisului;
- c) reparatiile curente pe tot termenul contractual.

6.5 LOCATARUL raspunde in mod direct de orice pagube cauzate Spatiului inchiriat din fapta proprie sau a reprezentantilor si/sau angajatilor LOCATARULUI, sau a unor terte persoane invitate in Spatiul inchiriat de catre LOCATAR.

6.6 LOCATARUL nu poate subinchiria, cesiona sau instraina in niciun mod folosinta Spatiului inchiriat si nu poate incheia contracte de asociere cu terti prin care sa aporfeze Spatiul respectiv, la dispozitia asocierii, decat cu acordul prealabil scris si expres, al LOCATORULUI sau în situatiile expres prevăzute la art. 1.2. (ii) de mai sus.

6.7 Cheltuielile legate de eventualele modificari sau imbunatatiri aduse Spatiului inchiriat se vor efectua pe cheltuiala LOCATARULUI, care la incetarea Contractului va putea fie să le îndepărteze fără prejudicierea Spatiului inchiriat, fie să le cedeze LOCATORULUI. In toate cazurile, LOCATARUL nu are voie sa instaleze, sa modifice sau sa dezafecteze niciun dispozitiv sau element constructiv in sau din Spatiul inchiriat sau sa intervina in vreun fel asupra instalatiilor ce deservesc Spatiul inchiriat, decat cu acordul prealabil dat in scris de catre LOCATOR.

6.8 LOCATARUL va permite LOCATORULUI accesul in Spatiul inchiriat pe toata durata contractului, la intervale de timp rezonabile (i.e. o dată pe lună) pentru a examina starea acesteia. In afara cazurilor de urgenta cum ar fi inundatii, incediu, fenomene extreme naturale, seisme, etc care ar putea afecta spatiul inchiriat, LOCATORUL trebuie sa-l anunte pe LOCATAR cu 24 de ore inainte de a-si exercita dreptul de acces și să stabilească cu acesta detaliile concrete ale programului de vizită.

6.9 LOCATARUL va fi raspunzator si il va despagubi pe LOCATOR pentru orice daune provocate din vina sau neglijenta LOCATARULUI, sau a reprezentantilor, sau a invitatilor sai, Spatiului inchiriat si/sau imobilului din care acesta face parte si/sau unor terte persoane.

Articolul 7. NOTIFICARI SI OBLIGATIA DE CONFIDENTIALITATE

7.1 In intelesul prezentului Contract, orice notificare/comunicare adresata de o Parte celeilalte va fi facuta in scris si va fi considerata valabil transmisa, daca transmiterea se efectueaza prin remitere directa, posta cu confirmare de primire, serviciu de curierat sau e-mail, cu respectarea urmatoarelor coordonate de contact:

Locator: Radu BUSE, e-mail: sapeliointl@yahoo.com

Locatar: DGASMB, Bucuresti, e-mail: registratura@dgas.ro

Comunicarea/notificarea va fi considerata ca fiind primita de catre destinatar astfel:

- a) in ziua livrării dacă a fost înmănată direct destinatarului;
- b) in ziua consemnata in raportul livrării, dacă transmiterea a fost efectuată prin serviciul de curierat;
- c) la data menționată în confirmarea de primire, dacă transmiterea a fost efectuată prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire;
- d) comunicările efectuate via e-mail sunt considerate recepționate de către destinatar în ziua lucrătoare imediat urmatore transmițerii lor, cu excepția cazului în care destinatarul confirmă mai devreme primirea comunicării.

Articolul 8. REZILIEREA SI INCETAREA CONTRACTULUI

8.1 In conditiile reglementate prin prezentul Contract , LOCATORUL poate rezilia Contractul in cazul in care LOCATARUL nu a achitat la timp Chiria ori cheltuielile cu utilitățile/serviciile aferente Spatiului inchiriat. LOCATARUL poate rezilia prezentul Contractul, fără a fi necesară intervenția instanței și fără alte formalități suplimentare, în cazurile în care LOCATORUL nu își îndeplinește oricare dintre obligațiile prevăzute în sarcina sa prin prezentul Contract, iar încălcarea(ile) subzistă pe o perioadă mai mare de 30 de

zile de la primirii unei notificări scrise de remediere.

În termen de 15 zile de la încetarea contractului din orice motive, Locatarul are obligația de a radia din orice registru public, înregistrarea oricărui dezmembrament înființat la locația imobilului închiriat. În cazul încălcării acestei obligații, Locatarul se obligă să achite daune pentru întârziere în cuantum de 100 eur/fiecare zi de întârziere calculate din a 16-a zi de la încetarea contractului.

8.2 Încetarea prezentului Contract nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între Partile contractante.

8.3 Prezentul Contract poate înceta cu acordul ambelor parti, la data stabilită prin acordul de încetare.

Articolul 9. CLAUZE FINALE

9.1 Toate drepturile și obligațiile decurgând din sau în legătură cu Contractul vor fi interpretate și guvernate în conformitate cu legea română.

9.2 Partile vor încerca soluționarea amiabilă a oricărui diferend apărut în legătură cu prezentul Contract, prin corespondență sau negociere directă, desfășurate cu bună-credință. În cazul în care nu se poate soluționa pe cale amiabilă, orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest Contract, inclusiv referitor la încheierea, validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa de către instanțele competente din București.

9.3 Orice modificare a clauzelor prezentului Contract se va face prin acte adiționale scrise semnate de ambele Parti. Orice înțelegere verbală încheiată între parti înainte de semnarea acestui Contract este nulă.

9.4 Prevederile prezentului Contract sunt considerate independente, iar în cazul în care una dintre acestea devine ilegală, nevalabilă sau inaplicabilă în orice privință, legalitatea, valabilitatea sau aplicabilitatea celorlalte prevederi și legalitatea, valabilitatea sau aplicabilitatea acestei prevederi conform legii în vigoare nu vor fi în niciun fel afectate.

9.5 Partile din prezenta cauză declară expres și agreează ca toate clauzele din acest Contract referitoare la răspunderea contractuală, reînnoirea Contractului, legea aplicabilă sau prin care se deroga de la normele privitoare la competența instanțelor judecătorești sunt rezultatul negocierii partilor și nu se încadrează în categoria clauzelor standard, așa cum acestea sunt reglementate de art. 1203 Cod civil.

9.6 Partile confirmă că fiecare și toate clauzele acestui Contract au fost analizate de Parti și negociate în conformitate cu cerințele și obiectivele acestora de afaceri, cu practicile comerciale și cu respectarea principiului bunei-credințe.

9.7 Partile confirmă în mod expres și în deplină cunoștință de cauză că au înțeles și au luat în considerare, la încheierea prezentului Contract, riscurile principale asociate cu Contractul (inclusiv cele legate de termenele și condițiile de plată).

9.8 Forța majoră apară de răspundere partea care o invocă în condițiile legii. În cazul în care **Locatorul** sau **Locatarul** se găsesc în imposibilitatea onorării obligațiilor ce le revin din motive de forță majoră, respectiva parte va trebui să-și anunțe imediat partenerul contractual, prin toate mijloacele de care dispune, în scopul diminuării potențialelor daune. În situația prelungirii cazului de forță majoră cu mai mult de 60 (șaizeci) de zile calendaristice, oricare dintre Părți are dreptul să solicite încetarea deplină a Contractului, fără ca vreuna dintre ele să poată pretinde daune-interese sau orice alte despăgubiri, cu excepția celor ivite anterior.

9.9 Prezentul contract poate fi modificat cu acordul ambelor parti, prin act adițional, care devine parte integrantă a sa.

9.10 Prezentul Contract se va înregistra la Administrația Financiară competentă.

9.11 Prezentul Contract contine urmatoarele anexe care fac parte integranta din acesta:
Anexa 1 - Proces verbal de predare-primire a Spatiului inchiriat.

Prezentul Contract a fost incheiat astazi, 27.03.2023 in 3 (trei) exemplare originale, 1 (un) exemplar pentru LOCATOR, 1 (un) exemplar pentru LOCATAR si un exemplar pentru Administratia Financiara competenta.

LOCATAR,
DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA
SOCIALA A MINICIPIULUI BUCURESTI

DIRECTOR GENERAL

Cosmina Ioana SIMIEAN NICOLESCU

Director Economic-Administrativ,

Claudia Ramona POPESCU

Sef Serviciu Administrativ,

Simona DOCU CASALINI

Sef Serviciu Achizitii Publice,

Eugen Dan DAIA

Biroul juridic, legislatie



LOCATOR,
S.C. SAPELIO INTERNATIONAL S.R.L.

ADMINISTRATOR,

Radu BUSE

