

Preambul

În temeiul prevederilor art. 1777 - 1823 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare coroborate cu prevederile art. 29 alin (1) lit a) din Legea 98/2016 privind achizițiile publice și având în vedere dispozițiile HCLS 3 nr. 487 din 15.10.2019 privind reorganizarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 3 și aprobarea organigramei, statului de funcții și Regulamentului de Organizare și Funcționare,

s-a încheiat prezentul Contract de închiriere(denumit în continuare și «Contractul») între părțile:

ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC BUCUREȘTI (A.D.P.B.) S.A., cu sediul în București, Sector 3, Calea Vitan nr. 154-158, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. [redacted] CU [redacted] cont bancar [redacted] deschis la BCR și cont deschis la Trezoreria [redacted] reprezentată de Director General – Florentin Corbuleanu, în calitate de **LOCATOR**

și

Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 3, cu sediul în București, Str. Parfumului nr. 2-4, sector 3, având cont nr. [redacted] deschis la Trezoreria [redacted] reprezentată prin Director General – doamna Mihaela Ungureanu, în calitate de **LOCATAR CHIRIAȘ**

Cap. I OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.1. Alin (1) Locatorul pune la dispoziția Locatarului Chiriaș următorul imobil:

- **clădire administrativă cu o suprafață totală de 115 mp**, situată în Calea Vitan nr. 154-158, sector 3, București

Alin (2) Locatarul Chiriaș poate realiza toate demersurile legale pentru a stabili la adresa menționată la Alin (1) sediul social și/sau un punct de lucru al acestuia.

1.2 Predarea- primirea imobilului va avea loc, pe bază de Proces – verbal semnat de ambele părți, în care se va consemna și starea imobilului închiriat.

1.3. La data predării, Locatorul va preda imobilul în bună stare.

1.4. Scopul închirierii imobilului de către Locatar Chiriaș îl constituie desfășurarea activității specifice Locatarului Chiriaș, respectiv spălătorie textilă.

Cap.II. DURATA CONTRACTULUI

Art.2.1. Prezentul contract intră în vigoare la data de 01.12.2019 și are valabilitate 1 an.

Art.2.2. Prezentul contract poate fi prelungit, în baza acordului de voință al ambelor părți contractante, prin încheierea și semnarea unui act adițional la prezentul contract.

ART.2.3. Locatarul Chiriaș declară că a văzut și verificat imobilul închiriat, că acesta corespunde din punct de vedere structural necesităților sale specifice, și confirmă că imobilul închiriat este satisfăcător și potrivit pentru scopul său.

ART.2.4. Locatarul Chiriaș renunță în mod specific în avans la orice dispută, pretenție sau plângere referitoare la faptul că imobilul închiriat nu ar fi adecvat destinației închirierii.

Cap. III. VALOAREA CONTRACTULUI SI MODALITATEA DE PLATĂ

Art.3.1. Locatarul Chiriaș se obligă să plătească Locatorului o chirie lunară, în cuantumul și în condițiile următoare:

(i) Locatarul Chiriaș se obligă să plătească o **sumă lunară** de 598 euro, la care se adauga TVA în valoare de 113.62 euro, compusă din **chirie clădire administrativă** (cu o suprafață totală de 115 mp) de 575 euro, fara TVA si **cheltuieli de întreținere și administrare a spațiilor comune** (aferente suprafeței de 115 mp) de 23 euro fără TVA.

(ii) **Chiria se achită astfel:**

- Plata se face în lei la cursul BNR din ziua plății, prin transfer bancar.

Factura fiscală aferentă chiriei va fi emisă până la data de 10 a fiecărei luni, pentru luna în curs.

- Chiria se va plăti în termen de 30 de zile de la data înregistrării facturii fiscale la Direcția Economică.

- Valoarea chiriei se va calcula la cursul BNR din data emiterii facturii.

- În cazul în care Locatarul Chiriaș întârzie plata sumelor datorate față de scadența prevăzută mai sus, Locatarul Chiriaș este de drept pus în întârziere fără noificare și fără nici o altă formalitate fiind obligat la plata de penalități de întârziere în cuantum de 0,1% din valoarea chiriei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, calculate până la plata integrală a chiriei către Locator. Cuantumul penalităților poate depăși cuantumul debitului restant. Dacă se întârzie plata, Locatorul va notifica Locatarul Chiriaș cu privire la aceasta.

CAP.IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.4.1.Drepturile și Obligațiile Locatorului:

a) să predea bunul cu toate accesoriile sale în starea corespunzătoare destinației în vederea căreia a fost închiriat.

b) să predea către **Locatarul Chiriaș** imobilul închiriat la termenele stipulate, când se va întocmi un proces-verbal de predare a imobilelor.

c) **Locatorul** păstrează proprietatea asupra imobilului închiriat și asupra fiecărei modificări aduse acestuia, modificări efectuate numai cu acordul scris al Locatorului.

d) Locatorul nu poate fi obligat să returneze contravaloarea niciunei reparații sau îmbunătățiri aduse imobilului de către Locatar Chiriaș.

e) să asigure folosința liniștită și utilă a imobilului închiriat, pe tot timpul locațiunii (garanția pentru tulburările provenite din fapta proprie, din partea terților care invocă vreun drept asupra bunurilor, și pentru viciile ascunse);

f) la încetarea prezentului contract indiferent de motivul încetării, imobilul ce face obiectul contractului va fi restituit Locatorului în aceeași stare de funcționare ca la primire, pe baza unui proces-verbal de predare-primire încheiat și semnat de către ambele părți contractante;

g) locatorul are dreptul de a primi la termen și în cuantumul prevăzut în prezentul contract chiria aferentă imobilului închiriat;

h) să asigure plata utilităților (energie electrică, apă, etc.) pentru imobilul închiriat precum și a verificărilor periodice a instalațiilor tehnice (prize pământ, centrale termice, etc.) pe care le va refactura către Locatar Chiriaș conform art. 4.2. lit. I, de mai jos.

i) are dreptul de a oferi Locatarului Chiriaș o compensare a chiriei, convenită printr-un act adițional la prezentul contract, dacă acesta se obligă să efectueze investiții/amenajări și îmbunătățiri ale spațiului închiriat, conform Art. 4.2 lit. p.

Art.4.2. Drepturile si Obligațiile Locatarului Chiriaș:

a) să întrețină bunul închiriat cu diligența unui adevărat proprietar și să nu efectueze niciun fel de acte care ar putea conduce la deteriorarea acestuia.

b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce-i revin, conform legislației în vigoare;

c) să plătească chiria la termenele prevăzute în prezentul contract;

- d) să răspundă pentru orice stricăciuni produse imobilelor din vina sa sau a prepușilor săi;
- e) să nu încheie nici un contract de asociere sau asociere în participațiune care să aibă o legătură directă sau indirectă cu folosirea imobilului închiriat fără a avea, în toate situațiile, acordul expres și scris al Locatorului. Nerespectarea acestei obligații are ca efect rezilierea de drept, fără notificare, punerea în întârziere sau orice altă formalitate cu plata de daune interese de către Locatar Chiriaș și obligația acestuia de a restitui imobilul închiriat în termen de 10 zile de la cererea Locatorului.
- f) să permită Locatorului, în urma unei notificări prealabile, efectuarea inspecțiilor asupra integrității imobilelor;
- g) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce îi revin;
- h) să repare orice deteriorare adusă echipamentului prin fapta proprie, datorând chiria chiar dacă echipamentul este deteriorat.
- i) să restituie bunurile ce fac obiectul prezentului contract la încetarea contractului din orice motive, în starea în care i-au fost predate, exceptând uzura normală;
- j) să notifice locatorului orice incident intervenit pe parcursul derulării contractului și legătura cu acesta și să solicite în scris locatorului luarea oricăror măsuri care sunt în sarcina acestuia din urmă, menționând expres în încheierea solicitării termenul de 5 zile în care locatorul trebuie să răspundă, sub sancțiunea neluării în considerare a solicitării respective;
- k) să nu schimbe destinația bunurilor închiriate și să le folosească conform destinației uzuale a acestora, răspunzând pentru integritatea bunurilor cu diligența unui adevărat proprietar;
- l) să suporte contravaloarea utilităților (energie electrică, apă, etc) în baza facturilor emise de către **A.D.P.B. S.A.** în acest sens, conform consumului din spațiul închiriat;
- m) în desfășurarea activității sale să respecte întru totul reglementările în vigoare aplicabile în domeniul sănătății și securității în muncă cât și al situațiilor de urgență;
- n) să asigure securitatea spațiului închiriat și a căilor de acces aferente acestuia și să permită accesul doar persoanelor autorizate;
- o) să obțină toate avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității sale, conform legilor în vigoare.
- p) are dreptul să efectueze investiții/amenajări și îmbunătățiri ale spațiului închiriat, cu acordul Locatorului, în scopul asigurării unei folosințe corespunzătoare și a sporirii gradului de confort a imobilului, Componenta, tipul și termenul de finalizare ale investiției vor fi convenite printr-un act adițional la prezentul contract și se vor recepționa de către Locatar la finalul lucrării, urmând aceasta să intre în patrimoniul Locatorului.
- q) să suporte cota parte din cheltuielile de întreținere și administrare aferente spațiilor comune (pază, curățenie, iluminat, s.a.m.d.) în valoare de 0,2 euro/mp fără tva, așa cum sunt prevăzute și la art. 3.1.

CAP. V. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

Art.5.1. Subînchirierea, în tot sau în parte de către Locatar Chiriaș, a imobilului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere către un terț sunt în mod expres interzise prin prezenta convenție, dacă nu a fost obținut acordul expres și scris al locatorului, iar nerespectarea acestei obligații are ca efect rezilierea de drept, fără notificare, punere în întârziere sau orice altă formalitate cu plată, de către Locatar Chiriaș de daune interese și obligația acestuia de a restitui imobilul închiriat în termen de maxim 5 (cinci) zile calendaristice de la cererea scrisă a Locatorului în acest sens.

CAP.VI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.6.1. Părțile vor răspunde pentru neexecutarea, executarea parțială și/sau defectuoasă și/sau cu întârziere a obligațiilor asumate.

Art.6.2. (1) În cazul neexecutării (totale sau parțiale) și/sau al executării necorespunzătoare ori cu întârziere a oricăreia dintre obligațiile asumate de părți, partea prejudiciată îi va pune în vedere părții în culpă, printr-o notificare scrisă, îndeplinirea prestației/prestațiilor cu obligația părții în culpă de a plăti penalități de 0,1% pe zi de întârziere calculate asupra valorii lunare a chiriei, începând cu data recepționării notificării de către partea în culpă.

(2) Oricând, după expirarea unui termen de 30 de zile calendaristice, calculate de la data primirii de către partea în culpă a notificării menționate la punctul (1), și dacă partea în culpă nu și-a îndeplinit obligația/obligățiile, partea prejudiciată poate rezilia de plin drept prezentul contract, fără punere în întârziere, desființarea sa rezultând din simplul fapt al neexecutării obligațiilor prevăzute la Cap.IV din prezentul contract, în baza unei simple notificări de reziliere comunicate părții în culpă, cu obligația acestuia de a plăti părții prejudiciate daunele interese în condițiile mai jos menționate.

(3) Daunele interese pe care partea în culpă se obligă să le plătească părții prejudiciate în cazul rezilierii prezentului contract, sunt egale cu prejudiciul real și dovedit;

(4) Daunele interese mai sus menționate se achită în termen de 20 zile calendaristice de la data primirii notificării de reziliere de către partea în culpă.

(5) Quantumul expres al daunelor interese va fi prevăzut de către partea prejudiciată prin notificarea de reziliere a prezentului contract.

(6) În cazul rezilierii contractului din culpa Locatarului, Locatarul Chiriaș se obligă să restituie imobilul închiriat și să îl predea Locatarului pe baza unui proces verbal de predare - primire în termen de 10 zile calendaristice de la data transmiterii notificării de reziliere de către Locatar Chiriaș.

Art.6.3. În cazul în care Locatarul Chiriaș nu achită chiria în condițiile și în termenii stabiliți la articolul 3.1. din prezentul contract, aceasta atrage plata unor penalități de întârziere de 0,1% pe zi întârziere, calculate la valoarea sumei datorate, începând cu ziua imediat următoare datei scadenței.

Dacă după expirarea unui termen de 15 de zile lucrătoare de la data scadenței Locatarul Chiriaș nu achită chiria, Locatarul poate rezilia de plin drept prezentul contract, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, desființarea sa rezultând din simplul fapt al neexecutării obligației menționată mai sus, în baza unei simple notificări scrise comunicată Locatarului Chiriaș, cu obligația Locatarului Chiriaș de a plăti Locatarului chiria corespunzătoare intervalului de timp scurs până la predarea imobilului pe bază de proces verbal de predare-primire și penalitățile de întârziere calculate până la data semnării procesului verbal de predare-primire a bunurilor, respectiv a predării efective a imobilului, prevederile art. 8.4 de mai jos fiind aplicabile în mod corespunzător.

Art.6.4. Neplata chiriei timp de o lună conduce la rezilierea contractului și depozitarea silită a Locatarului Chiriaș de bunuri fără somație sau notificare, prezența contract constituint titlu executoriu în această privință.

Neachitarea stricăciunilor provocate, nerespectarea obligațiilor privind întreținerea și folosirea necorespunzătoare a bunurilor închiriate, conduce la rezilierea contractului.

În situațiile prevăzute în prezentul articol 6.4. Contractul va fi considerat reziliat de drept, fără intervenția instanței, fără acordarea unei perioade de grație și fără nicio altă formalitate (pact comisoriu conform prevederilor art. 1.553 din Codul Civil al României).

CAP. VII. CLAUZE SPECIALE

Art.7.1. Orice modificare a prezentului contract, se poate face numai în baza acordului de voință a celor două părți contractante, acord consemnat în scris printr-un act adițional la prezentul contract.

Art. 7.2. Locatarul Chiriaș se obligă să îl despăgubească pe Locatar pentru orice pagubă sau cost de orice altă natură rezultate dintr-o încălcare sau violare de către Locatarul Chiriaș a oricăreia dintre clauzele prezentului Contract, exceptând cazul în care acestea sunt rezultatul culpei Locatarului sau a unui caz de forță majoră. Totodată, Locatarul Chiriaș se obligă să-l despăgubească pe Locatar în contul oricăror cheltuieli rezonabile (inclusiv onorarii legale) și costuri sau pierderi suportate de către acesta din urmă ca o consecință directă a nerespectării de către Locatar Chiriaș a oricăreia dintre obligațiile asumate în prezentul Contract.

Art. 7.3. Protecția datelor cu caracter personal:

Chiriașul autorizează Locatarul privind dreptul acestuia de a face publice clauzele prezentului Contract prin publicarea acestora pe site-ul propriu și implicit de a prelucra datele cu caracter personal în raport cu obligațiile contractuale și ale Regulamentului U.E. 679/2016.

1. Părțile trebuie să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare, privind protecția datelor cu caracter personal.
2. Părțile sunt constiente de faptul că normele europene din Regulamentul 679/2016 se aplică oricărui operator de date sau împuternicit situat în Uniunea Europeană și oricărei persoane care prelucrează date cu caracter personal ale persoanelor vizate situate în Uniunea Europeană sau care le furnizează servicii. Prin urmare, Părțile confirmă respectarea deplină a următoarelor preveeri, inclusiv dar fără a se limita la:
 - a. Capacitatea de a respecta drepturile persoanelor vizate privind ștergerea, corectarea sau transferul informațiilor personale,
 - b. Informarea în caz de breșă de date a tuturor destinatarilor relevanți, într-un interval maxim de 72 ore și, în cazul Prestatorului nu mai târziu de 24 de ore de la momentul în care o astfel de încălcare a securității datelor a ajuns în atenția acestuia,
 - c. Îndeplinirea tuturor îndatoririlor obligatorii privind documentarea conformării cu Regulamentul 679/2016
3. Datele cu caracter personal schimbate între Părți nu pot deveni accesibile sau comunicate unor terțe părți neautorizate sau puse la dispoziție spre utilizare într-un alt mod. Prin urmare, Părțile vor lua toate măsurile tehnice și în special organizatorice necesare, în ceea ce privește obligațiile asumate prin această cauză:
 - a. vor împiedica persoanele neautorizate să obțină acces la sistemele de prelucrare a datelor cu care sunt prelucrate sau utilizate datele cu caracter personal,
 - b. vor preveni utilizarea fără autorizație a sistemelor de prelucrare a datelor,
 - c. se vor asigura că pot verifica și stabili dacă și de către cine au fost introduse, modificate sau eliminate datele cu caracter personal în/din sistemele de prelucrare a datelor
 - d. se vor asigura că datele cu caracter personal sunt protejate de distrugere sau pierdere accidentală, se vor asigura că datele colectate în scopuri diferite pot fi prelucrate separat.

CAP. VIII. ÎNCETAREA EFECTELOR CONTRACTULUI

Art.8.1. Contractul de închiriere va înceta într-unul din următoarele cazuri:

- la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu au convenit prelungirea lui în condițiile prevăzute la art. 2.2 din prezentul contract;
- prin denunțarea unilaterală a acestuia atât de către Locatar Chiriaș, cât și de către Locator, în baza unui preaviz scris de 15 zile, comunicat celeilalte Părți;

În cazul încetării contractului ca urmare a denunțării unilaterale de către Locator, acesta are obligația de semnarea procesului verbal de predare-primire a bunurilor ce fac obiectul prezentului Contract;

- prin acordul părților, acord care poate interveni oricând pe parcursul executării prezentului contract, consemnat în scris printr-un act adițional la prezentul contract.
- în cazurile prevăzute la art.6.2, art.6.3, art.6.4, art. 8.2, art. 8.3 și art.9.2, din prezentul contract precum și în cazul în care Locatarul Chiriaș nu își îndeplinește orice alte obligații stabilite în acest Contract și nu remediază (dacă este posibilă această remediere) această încălcare a obligațiilor într-un termen de 20 (douăzeci) de zile calendaristice, calculat de la primirea unei notificări în sensul remedierii din partea Locatorului. În toate cazurile prevăzute mai sus, prezentul Contract de închiriere va fi considerat reziliat de drept.

Art.8.2. Contractul de închiriere încetează de plin drept, fara punerea in intarziere prin notificare, în cazul în care bunul inchiriat piere in totalitate sau este distrus/deteriorat de asa maniera incat nu mai poate fi folosit conform destinatiei sale, de la data producerii acestor evenimente.

Art.8.3. Contractul de închiriere încetează de plin drept, fără punerea în întârziere prin notificare, în cazul în care oricare dintre bunurile închiriate face obiectul unei executari silite la care este supus Locatorul, Locatarul Chiriaș asumându-și obligația de a preda Locatorului bunul închiriat în termen de maxim 5 (cinci) de zile calendaristice de la data notificării. În această situație, prezentul Contract de închiriere va fi

considerat reziliat de drept, fără intervenția instanței și fără nicio altă formalitate (pact comisoriu conform prevederilor art. 1553 din codul Civil al României)

Art.8.4.În cazul încetării prezentului contract din orice motive, Locatarul Chiriaș se obligă să predea Locatorului imobilul închiriat în termen de 30 zile de la data încetării Contractului (**cu excepția** cazurilor prevăzute la art.5.1 și la art. 8.3 care vor prevala asupra dispozițiilor prezentei clauze), perioada pentru care Locatarul Chiriaș datorează chirie.

Cap. IX. FORȚA MAJORĂ. CLAUZE FINALE.

Art.9.1. Cazurile de forță majoră, așa cum sunt enumerate și definite prin lege, se anunță în termen de 48 ore și se dovedesc în termen de 15 zile de la apariție, cu documente justificative sau extrase de presă cuprinzând știri asupra evenimentului. Forța majoră exonerează de executarea obligațiilor contractuale partea afectată, cu excepția obligațiilor scadente la data apariției evenimentului de forță majoră.

Art.9.2. Dacă durata forței majore depășește 30 de zile, partea interesată poate opune celeilalte încetarea deplin drept a prezentului contract, în baza unei simple notificări, încetarea contractului producându-și efectele de la data notificării, fără efectuarea nici a unei alte formalități.

Art.9.3. Toate documentele reprezentând comunicări, notificări, adrese, preavize etc. emise de către părți, în temeiul prevederilor prezentului contract, se vor transmite prin poștă cu scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresele indicate în preambulul prezentului contract și/sau pe e-mail cu confirmare de primire. În cazul în care oricare din documentele mai sus menționate se transmite prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, acesta se consideră primit de către destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare. Oricare dintre documentele menționate la primul aliniat al prezentului articol nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt transmise și confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

Art.9.4. Orice neînțelegeri între părți care pot apărea pe durata de valabilitate a prezentului contract în legătură cu încheierea, interpretarea, executarea și/sau încetarea lui, se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care neînțelegerile persistă, litigiul va fi soluționat de instanțele competente de la sediul social al Locatorului.

Art.9.5. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Prezentul contract s-a încheiat și semnat într-un număr de 2 (două) exemplare, astăzi, _____, ambele cu aceeași forță obligatorie pentru părți, fiecareia revenindu-i câte 1 (unu) exemplar original.

**LOCATOR,
S.C. ADPB S.A.**

Director General
Florentin C.

Șef Contabil
Cornelia Dinu

Serviciul Administrativ

**LOCATAR CHIRIAȘ,
D.G.A.S.P.C. Sector 3**

Director General
Mihaela H.

Director General - Adjunct Economic
Ioana Frâncu

Director Executiv P.S.
Daniela Corla

Director Executiv - Directia Juridică
Vasile Dobranici