

**CONTRACT DE INCHIRIERE**  
**Nr. 1574/17.04.2018**

**PARTILE CONTRACTANTE:**

- 1. ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC BUCURESTI (A.D.P.B.) S.A.**, cu sediul social in Bucuresti, Calea Vitan, nr. 154-158, sectorul 3, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/9601/1997, avand C.U.I. RO 10020943, titulara a contului nr. RO56 RNCB 0074 0092 2307 0001 deschis la BCR reprezentata legal prin Director General – Lungu Vasile, desemnat in continuare ca „**Locator**”,

si

- 2. ALGORITHM RESIDENTIAL S3 S.R.L.**, cu sediul social în Bucuresti, sectorul 3, Calea Vitan 242, parter, telefon/fax 031.4334452, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti sub nr. J40/5481/19.04.2017, CUI 37400960, cont BCR RO97RNCB0087157546060001, reprezentată de catre BANU DANIEL avand functia de DIRECTOR GENERAL, denumita in continuare „**Chirias**”.

Locatorul si Chiriasul au fost denumiti in cele ce urmeaza impreuna „**Partile**” si separat „**Partea**”.

Partile au convenit incheierea prezentului Contract de inchiriere („**Contractul**”) in urmatoarele termeni si conditii:

**I. OBIECTUL CONTRACTULUI**

- Art. 1** Obiectul Contractului il reprezinta inchirierea de catre Locator in favoarea Chiriasului a spatiului situat in bd. Energeticienilor, nr. 9-11, sectorul 3, Bucuresti, caminul C7, 3 camere (nr. 45, 46, 47), ansamblul fiind denumit in continuare „**SPATIUL**”.

Destinatia imobilului este aceea de spatiu de locuit/cazare. Spatiul ce face obiectul prezentului Contract urmand sa fie folosit de Chirias cu destinatia de spatiu de locuit/cazare.

- Art. 2** Spatiul mentionat la art. 1 se preda Chiriasului in stare de folosinta cu dotarile corespunzatoare – curent electric, gaze, etc. asa cum este detaliat in Procesul verbal de predare-primire care se va incheia intre Locator si Chirias si care este parte integranta din prezentul contract (Anexa 1). Procesul verbal de predare – primire certifica predarea de catre Locator si primirea de catre Chirias a Spatiului descris in articolul 1 de mai sus, in stare de functionare a tuturor instalatiilor, accesoriilor si anexelor, in concordanta cu destinatia agreata de ambele parti. Predarea-primirea spatiului se va face la data incheierii prezentului Contract.

**II. DURATA CONTRACTULUI**

- Art. 3** Prezentul Contract se incheie pe o perioada de 6 (sase) luni incepand cu data de 17.04.2018.

**Art. 4** Dupa ajungerea la termen a Contractului, acesta se poate prelungi prin acordul ambelor parti consemnat in act aditional, tacita relocatiune nu opereaza.

### **III. PRETUL SI MODALITATEA DE PLATA**

**Art. 5 a.** Chiria lunara care va fi platita de catre Chirias Locatorului este de **215 Euro/luna/camera plus TVA**. Plata chiriei se va efectua in avans pana la data de 25 ale fiecarei luni pentru luna urmatoare. Pentru prima luna din contract plata chiriei se va efectua in 15 zile de la data semnarii prezentului contract.

**b.** Chiriașul va plăti in 15 zile de la data semnarii prezentului contract, **o garanție**, echivalentul chiriei pe o lună, în valoare **215 Euro plus TVA/camera**, care daca la finalul perioadei de închiriere, spatiul este predat în același stadiu în care le-a preluat de la Locator, mai puțin uzura normala, chiriașul va primi înapoi garanția depusă.

**c.** Locatorul va putea executa sumele constituite drept garantie, fara nicio formalitate prealabila, in cazul in care Chiriasul nu isi indeplineste obligatiile contractuale.

**d.** Chiriasul va achita costul utilitatilor (apa, energie electrica, energie termica, salubritate, etc.) pe baza facturii emise de catre Locator in termen de 5 zile de la data emiterii facturii.

**e.** Chiriasul va achita costul serviciilor complete de curatat textile (lenjerii) la pretul de 1 Euro/kg. Aceste servicii sunt oferite de catre Locator saptamanal.

**f.** Chiriasul va achita lunar un cost de intretinere calculat de catre Locator raportat la valoarea cotei parti din partile comune ale imobilului.

**g.** Platile se vor efectua in lei la cursul BNR din data emiterii facturii de catre Locator.

**Art. 6** Factura aferenta Chiriei se emite si se va comunica Chiriasului pana in data de 22 ale fiecarei luni pentru luna urmatoare si se plateste de catre Chirias Locatorului in termen de 3 zile de la data emiterii acesteia. In cazul in care Locatorul omite sa transmita factura pentru plata chiriei, Locatorul are obligatia sa achite pretul inchirierii pana in ultima zi bancara a lunii curente, pentru luna viitoare la valoarea stabilita in art. 5, plata se va efectua la cursul BNR din ziua efectuării plății, dar nu mai puțin de 4,5 Lei/Euro.

**Art. 7** Platile se vor face prin virament bancar, in contul deschis pe numele Locatorului la banca BCR, sub nr. RO56 RNCB 0074 0092 2307 0001. In cazul in care Chiriasul nu va efectua plata sumelor datorate in conformitate cu prevederile prezentului Contract va fi obligat la plata de penalitati in cuantum de 0,1 % din debit, pentru fiecare zi de intarziere, cuantumul penalitatilor putand depasi valoare debitului asupra caruia sunt calculate.

### **IV. ALTE COSTURI SI CHELTUIELI**

**Art. 8** Toate taxele si impozitele in legatura cu proprietatea asupra Spatiului a carui folosinta se transmite vor fi suportate de catre de catre Locator.

**Art. 9** Toate celelalte cheltuieli in legatura cu intretinerea Spatiului vor fi platite de catre Locator, conform prevederilor de mai jos.

## V. DREPTURILE SI OBLIGATIILE LOCATORULUI

**Art. 10** Locatorul, are dreptul sa verifice, ori de cate ori este necesar, modul in care este intretinut si utilizat Spatiul de catre Chirias. Chiriasul este obligat sa asigure accesul neingradit al reprezentantilor Locatorului in Spatiul inchiriat.

**Art. 11** Locatorul este obligat sa indeplineasca urmatoarele activitati:

- a. sa predea Spatiul, pe baza de proces-verbal, in stare de functionare;
- b. sa asigure folosinta utila si linistita a Spatiului inchiriat pe toata durata prezentului Contract;
- c. sa asigure utilitatile (energie electrică, apă, sistem supraveghere video, etc.) pentru imobilele inchiriate precum si sa verifice periodic instalatiilor tehnice (prize pamant, centrale termice, etc.);
- d. sa asigure serviciile complete de spalare textile, contracost, conform art. 5, lit. f);
- e. sa execute pe cheltuiala sa toate lucrarile de reparatii cu privire la structura Spatiului.

## VI. OBLIGATIILE CHIRIASULUI

**Art. 12** Chiriasul se obliga sa foloseasca Spatiul in concordanta cu destinatia acceptata de catre ambele Parti, respectiv de spatiu de locuit/cazare. Orice schimbare a destinatiei spatiului sau a activitatilor care sunt desfasurate ori urmeaza a fi desfasurate in Spatiu de catre Chirias, nu sunt permise.

**Art. 13** Chiriasul se obliga sa pastreze integritatea Spatiului inchiriat precum si a obiectelor mentionate in inventarul inclus in procesul verbal prevazut la art. 2 de mai sus, sa le intretina in mod corespunzator si in stare buna de functionare, sa nu le strice, deterioreze sau degradeze. In cazul deteriorarii Spatiului si/sau a aparaturii si bunurilor din Spatiu asa cum sunt ele prevazute in procesul-verbal de predare primire, Chiriasul se obliga sa notifice Locatorul pentru efectuarea reparatiilor necesare, pe cheltuiala sa, in termen de 7 zile calendaristice.

**Art. 14** Chiriasul se obliga sa plateasca cheltuielile de intretinere aferenta cotei parti din partile comune ale imobilului in care se afla Spatiul, contravaloarea utilitatilor aferente Spatiului dat in locatiune, conform indexurilor contoarelor aferente, precum si a verificarile periodice a instalatiilor tehnice (prize pamant, centrale termice, etc.).

Chiriasul se obliga sa plateasca toate facturile fiscale apartinand perioadei inchiriate si numai dupa stingerea tuturor debitelor dintre parti garantia constituita conform art. 5, lit. c) va fi eliberata.

De asemenea, Chiriasul se obliga sa plateasca valoarea serviciilor complete de spalare textile asigurate de catre Locator la pretul de 1 Euro/kg.

**Art. 15** La incetarea din orice motive a prezentului contract, Chiriasul este obligat sa predea Spatiul si bunurile mentionate in inventar, in stare normala de utilizare si functionare, mai putin uzura normala, respectiv in starea in care a fost predat de catre Locator la momentul semnarii procesului – verbal de predare primire. In acest sens, Partile vor incheia la data returnarii Spatiului un proces verbal de predare a Spatiului, in care se va mentiona starea acestuia. In cazul in care se vor constata stricaciuni privind bunurile preluate initial asa cum sunt acestea mentionate in procesul verbal de primire inchiat la dat preluarii spatiului,

Chiriasul se obliga sa suporte valoarea pagubei la pretul de achizitie a bunului inlocuit sau valoarea reparatiilor necesare.

**Art. 16** Chiriasul se obliga sa nu modifice structura Spatiului, decat cu acodul prealabil al Locatorului si sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul spatiului inchiriat pe toata durata prezentului Contract.

**Art. 17** Chiriasul se obliga sa respecte intru totul reglementarile in vigoare pe linia sanatatii si securitatii in munca cat si pe linia situatiilor de urgenta.

**Art. 18** Chiriasul se obliga să restituie Locatorului spațiul închiriat la termenul stabilit pentru încetarea contractului sau la cererea Locatorului atunci cand interesul public impune acest lucru.

**Art. 19** Chiriasul se obliga sa-si asume si sa respecte prevederile Regulamentului de Ordine Interioara al Locatorului, constituit in Anexa nr. 2 , parte integranta a prezentului contract.

## VII. INCETAREA CONTRACTULUI

**Art. 20** Contractul de inchiriere poate inceta in urmatoarele situatii:

- Prin acordul ambelor parti, consemnat in scris prin act aditional;
- La expirarea termenului pentru care a fost incheiat, daca partile nu au decis prelungirea lui conform art. 4 de mai sus;
- prin denuntare unilaterala, la initiativa oricarei parti, efectuata cu notificare transmisa cu 30 (treizeci) zile inainte;
- In cazul in care Chiriasul se dizolva sau se deschide procedura reorganizarii judiciare;
- Prin reziliere, in conditiile prevazute la art. 20 de mai jos;
- Prin savarsirea de fapte culpabile de catre Chirias.
- In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntare unilaterala de catre Locator facuta cu 30 de zile inainte de data la care incetarea urmeaza sa produca efecte;

**Art. 21a.** În cazul în care Chiriașul nu achită Locatorului chiria datorată la termenele prevăzute în prezentul contract el datorează suma de 0,1% / zi întârziere aplicata la valoarea obligatiei neindeplinite, cu titlul de penalități de întârziere, cuantumul penalitatilor putand depasi valoarea debitului asupra caruia sunt calculate.

**b.** În cazul în care Chiriașul nu achită Locatorului chiria datorată in termen de 5 zile de la data prevăzuta în prezentul contract, adica de la data de 25 ale fiecărei luni, atunci acesta va fi evacuat de catre Locator in termen de 2 de zile de la primirea notificarii scrise in acest sens, Locatorul fiind indreptatit sa rezilieze Contractul. Rezilierea va interveni de drept, fara indeplinirea vreunei alte proceduri arbitrale sau judecatoresti si fara interventie vreunei instante judecatoresti sau arbitrale.

**c.** În cazul în care Chiriașul nu-și execută obligația privind suportarea valorii reparatiilor/inlocuirii bunurilor care-i cad în sarcină producând astfel deteriorarea spațiului închiriat, datorează o suma de bani, calculata la valoarea de achizitie a bunurilor, cu titlu de daune interese.

**d.** Neîndeplinirea de catre Chirias, în parte sau în tot, a condițiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, dă dreptul Locatorului, ca fără somație sau judecată să considere contractul reziliat si sa pretinda daune-interese, fara punere in intarziere fara interventia unei instante de judecata, prezenta clauza

avand valoarea unui pact comisoriu. Rezilierea nu va avea efect asupra obligatiilor deja scadente.

**Art. 22** Predarea Spatiului la incetarea Contractului din orice motiv se face de catre Chirias in baza unui proces verbal de predare primire, consemnadu-se prezenta ambelor parti.

### **VIII. ÎMBUNĂTĂȚIRI**

**Art. 23** Orice îmbunătățiri, transformări sau instalații s-ar face de Chiriaș, rămân bunuri câștigate spațiului închiriat din momentul executării lor, fără ca prin aceasta să le poată opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el locatorului ca daune interese pentru violarea dispozițiilor din acest contract. Ele nu se vor putea face decât cu autorizația scrisă a Locatorului. Totodată, Locatorul poate cere și readucerea spațiului în stare inițială. Instalarea de antene pentru recepționarea de semnale audio-vizuale, altele decât cele cu care au fost dotate imobilele din construcție (antene colective) se face numai cu acordul Locatorului, pe cheltuiala Chiriașului, acesta din urmă având obligația să obțină și celelalte avize necesare și să plătească taxele și costul abonamentelor conform reglementărilor legale.

Chiriașul va putea monta firme sau reclame numai cu acordul Locatorului, în locurile acceptate de acesta și după obținerea avizului organelor locale.

### **IX. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI**

**Art. 24** Este absolut interzisă subînchirierea sau cedarea sub orice formă, totală sau parțială a imobilului închiriat, fără aprobarea scrisă a locatorului. Introducerea unei terțe persoane în spațiul închiriat, sub formă de asociere, colaborare, reprezentare, etc., se consideră ca o subînchiriere și atrage după sine rezilierea contractului și plata de daune interese.

### **X. LEGEA APLICABILĂ**

**Art. 25** Prezenta conventie este guvernata in totalitate de legea romana.

### **XI. SOLUTIONAREA LITIGIILOR**

**Art. 26** Orice litigiu decurgand din sau in legatura cu acest contract, inclusiv referitor la incheierea, executarea ori desfiintarea lui se va solutiona cu precadere pe cale amiabila. In cazul in care partile nu vor ajunge la o intelegere amiabila, litigiul va fi deferit spre competenta solutionare, potrivit legii romane, instantelor judecatoresti din Bucuresti, Romania.

### **XII. FORTA MAJORA**

**Art. 27** Forta majora exonereaza de raspundere partile, in cazul neexecutarii partiale sau totale a obligatiilor asumate prin prezentul contract.

Prin forta majora se intelege un eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si insurmontabil, aparut dupa incheierea contractului si care impiedica partile sa execute total sau partial obligatiile asumate.

**Art. 28** Partea care invoca forta majora are obligatia sa o aduca la cunostinta celeilalte parti, in scris, in maximum 5 (cinci) zile de la aparitie, iar dovada fortei majore se va comunica in maximum 15 (cincisprezece) zile de la aparitie. Dovada va fi certificata de Camera de Comert si Industrie sau alt organism abilitat de lege. Totodata, Partea care invoca forta majora are obligatia sa aduca la cunostinta celeilalte parti incetarea cauzei acesteia in maximum 15 (cincisprezece) zile de la incetare.

**Art. 29** Daca un caz de forta majora impiedica executarea contractului mai mult de 60 zile partile sunt in drept sa denunte unilateral contractul in baza unei notificari scrise.

### **XIII. DISPOZITII FINALE**

**Art. 30** Orice modificare a prezentului contract se poate face numai printr-o intelegere scrisa, semnata de ambele parti, ce se constituie intr-un act aditional parte integranta a prezentului contract.

**Art. 31** Locatorul garanteaza ca este unicul Locator al Spatiului si este deplin autorizat sa il inchirieze si sa-si asume si sa-si indeplineasca obligatiile ce decurg din inchiriere.

De asemenea, Locatorul garanteaza Chiriasul ca se poate bucura de folosinta Spatiului conform obiectului prezentului contract.

Prezentul contract s-a incheiat astazi, 17.04.2018, in Bucuresti, in limba romana, in 2 (doua) exemplare originale, cate un exemplar pentru fiecare parte contractanta.

#### **LOCATOR**

**A.D.P.B. S.A.**

Director General

Vasile L. [redacted]

Director Adjunct

Dan [redacted]

Sef Contabil

Cornelia Dinu [redacted]

Sef Serviciu Administrativ

Ion Pred [redacted]

Consilier Juridic

Valentin Nedelcu [redacted]

#### **CHIRIAS**

**ALGORITHM RESIDENTIAL S3 S.R.L.**

Director General [redacted]

Daniel Bar [redacted]

Director Tehnic

Dorel Tascan [redacted]

Sef Birou Administrativ

Magdalena [redacted]