

CONTRACT DE INCHIRIERE
Nr. 2.400/18.06.2018

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 Presedinte C.A. – Florentin Corbuleanu, denumit in continuare ca „**Locator**”,

si

2. **APOLODOR BUSINESS CONSTRUCTION S.R.L.**, cu sediul social in Bucuresti, sectorul 3, b-dul Energeticienilor, nr. 100-110, camera 10, etaj 2, ap. 3, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti J40/3202/2018, avand C.U.I. RO 38977.143, reprezentata legal prin Administrator – Haralambie Florin, 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 constituit din 2 (doua) camere, situat in bd. Energeticienilor, nr. 9-11, sectorul 3, Bucuresti, caminul C7, 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 1 (unu) an incepand cu data de 18.06.2018.

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 fiecărei 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 va fi restituita in termen de 3 (trei) luni de la finalul perioadei de închiriere, daca spatiul este predat în același stadiu în care le-a preluat de la Locator, mai puțin uzura normala.
- 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 lunar un cost de intretinere calculat de catre Locator raportat la valoarea cotei parti din partile comune ale imobilului.
- f.** 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 fiecărei 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 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.
- 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 90 (nouazeci) 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 intarziere 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 notificării 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 convenție este guvernată în totalitate de legea română.

XI. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Art. 26 Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la încheierea, executarea ori desființarea lui se va soluționa cu precădere pe cale amiabilă. În cazul în care părțile nu vor ajunge la o înțelegere amiabilă, litigiul va fi deferit spre competența soluționare, potrivit legii române, instanțelor judecătorești din București, România.

XII. FORTA MAJORA

Art. 27 Forta majora exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

Prin forta majora se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

Art. 28 Partea care invocă forta majora are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada fortei majore se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție. Dovada va fi certificată de Camera de Comerț și Industrie sau alt organism abilitat de lege. Totodată, Partea care invocă forta majora are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.

Art. 29 Dacă un caz de forta majora împiedică executarea contractului mai mult de 60 zile părțile sunt în drept să denunțe unilateral contractul în baza unei notificări 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.

Art. 32 Chiriasul autorizeaza Locatorul privind dreptul acestuia de a face publice clauzele prezentului contract prin publicarea acestora pe site-ul propriu si implicit de a prelucra datele cu caracter personal in raport cu obligatiile contractuale si ale Regulamentului U.E. 679/2016.

Prezentul contract s-a incheiat astazi, 18.06.2018, in Bucuresti, in limba romana, in 2 (doua) exemplare originale, cate un exemplar pentru fiecare parte contractanta.

LOCATOR
A.D.P.B. S.A.

Presedinte C.A.
Florentin Corthuleanu

Director Adjunct
Dana Dobrescu

Sef Contabil
Cornelia Dinu

Sef Serviciu Administrativ
Gheorghe Raducu

Consilier Juridic
Georgescu Madalina

CHIRIAS
Apolodor Business
Construction S.R.L.
Administrator
Florin Haralambie

