

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 4536/12.11.2018

PARTILE CONTRACTANTE:

1. **ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC BUCURESTI (A.D.P.B.) S.A.**, cu sediul social în Bucuresti, Calea Vitan, nr. 154-158, sectorul 3, înregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti cu 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 – Florentin Corbuleanu, denumit în continuare ca „**Locator**”,
si
2. **INVESTITII SPATII VERZI S3 S.R.L.**, cu sediul social în BUCURESTI, str. CALEA VITAN nr. 154 - 158, sector 3, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului BUCURESTI sub nr. J40/15431/2017, CUI 38188050, având contul nr. RO21UGBI0000022032958RON, deschis la GARANTI BANK, reprezentata de Simona Balasa, care are functia de Director Executiv, denumita în continuare „**Chirias**”.

Locatorul si Chiriasul au fost denumiti în cele ce urmeaza împreuna „**Partile**” si separat „**Partea**”. Partile au convenit încheierea prezentului Contract de închiriere („**Contractul**”) în urmatoarele termeni si conditii:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 Obiectul Contractului îl reprezintă închirierea de către Locator în favoarea Chiriasului a spatiului constituit dintr-o camera, situata în bd. Energeticienilor, nr. 9-11, sectorul 3, Bucuresti, caminul C7, ansamblul fiind denumit în 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 în stare de folosinta cu dotarile corespunzatoare – curent electric, gaze, etc. asa cum este detaliat în Procesul verbal de predare-primire care se va încheia între Locator si Chirias si care este parte integranta din prezentul contract (Anexa 1). Procesul verbal de predare – primire certifica predarea de către Locator si primirea de către Chirias a Spatiului descris în articolul 1 de mai sus, în stare de functionare a tuturor instalatiilor, accesoriilor si anexelor, în concordanta cu destinatia agreata de ambele parti. Predarea-primirea spatiului se va face la data încheierii prezentului Contract.

II. DURATA CONTRACTULUI

Art. 3 Prezentul Contract se încheie pe o perioada de 6 luni începând cu data de 15.11.2018.

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

III. PRETUL SI MODALITATEA DE PLATA

Art. 5 a. Chiria lunara care va fi platita de către Chirias Locatorului este de **200 EURO/luna/camera plus TVA**. Plata chiriei se va efectua în avans până la data de 25 ale fiecărei luni pentru luna urmatoare. Pentru prima luna din contract plata chiriei se va efectua la data semnării prezentului contract.

b. Chiriașul va plăti la data semnării prezentului contract, o **garanție**, echivalentul chiriei pe o lună, în valoare **200 Euro plus TVA/camera**, care va fi restituita în termen de 3 (trei) luni de la finalul

perioadei de închiriere, dacă spațiul este predat în același stadiu în care le-a preluat de la Locator, mai puțin uzura normală.

- c. Locatorul va preda spațiul chiriasului doar dacă acesta a achitat sumele prevăzute la **alin. a) și b)**. În caz contrar acestuia nu i se va permite accesul în spațiul supus închirierii.
- d. Locatorul va putea executa sumele constituite drept garanție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care Chiriasul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.
- e. Chiriasul va achita costul utilitatilor (apa, energie electrică, energie termică, salubritate, etc.) pe baza facturii emise de către Locator în termen de 5 zile de la data emiterii facturii.
- f. Chiriasul va achita lunar un cost de întreținere calculat de către Locator raportat la valoarea cotei părți din părțile comune ale imobilului.
- g. Platile se vor efectua în lei la cursul BNR din data emiterii facturii de către Locator.

Art. 6 Factura aferentă Chiriei se emite și se va comunica Chiriasului până în data de 22 ale fiecărei luni pentru luna următoare și se plătește de către Chirias Locatorului în termen de 3 zile de la data emiterii acesteia. În cazul în care Locatorul omite să transmită factura pentru plata chiriei, Locatorul are obligația să achite prețul închirierii până în ultima zi bancară a lunii curente, pentru luna viitoare la valoarea stabilită în 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, în contul deschis pe numele Locatorului la banca BCR, sub nr. RO56 RNCB 0074 0092 2307 0001. În cazul în care Chiriasul nu va efectua plata sumelor datorate în conformitate cu prevederile prezentului Contract va fi obligat la plata de penalități în cuantum de 0,1 % din debit, pentru fiecare zi de întârziere, cuantumul penalităților putând depăși valoarea debitului asupra căruia sunt calculate.

IV. ALTE COSTURI ȘI CHELTUIELI

Art. 8 Toate taxele și impozitele în legătură cu proprietatea asupra Spațiului a cărui folosință se transmite vor fi suportate de către Locator.

Art. 9 Toate celelalte cheltuieli în legătură cu întreținerea Spațiului vor fi plătite de către Locator, conform prevederilor de mai jos.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 10 Locatorul, are dreptul să verifice, ori de câte ori este necesar, modul în care este întreținut și utilizat Spațiul de către Chirias. Chiriasul este obligat să asigure accesul neîngrădit al reprezentanților Locatorului în Spațiul închiriat.

Art. 11 Locatorul este obligat să îndeplinească următoarele activități:

- a. să predea Spațiul, pe baza de proces-verbal, în stare de funcționare;
- b. să asigure folosința utilă și liniștită a Spațiului închiriat pe toată durata prezentului Contract;
- c. să asigure utilitățile (energie electrică, apă, sistem supraveghere video, etc.) pentru imobilele închiriate precum și să verifice periodic starea instalațiilor tehnice (prize pământ, centrale termice, etc.);
- d. să execute pe cheltuiala sa toate lucrările de reparații cu privire la structura Spațiului și care au fost cauzate de către Chirias.

VI. OBLIGAȚIILE CHIRIASULUI

Art. 12 Chiriasul se obligă să folosească Spațiul în concordanță cu destinația acceptată de către ambele Părți, respectiv de spațiu de locuit/cazare. Orice schimbare a destinației spațiului sau a activităților care sunt desfășurate ori urmează a fi desfășurate în Spațiu de către Chirias, nu sunt permise.

Art. 13 Chiriasul se obligă să păstreze integritatea Spațiului închiriat precum și a obiectelor menționate în inventarul inclus în procesul verbal prevăzut la art. 2 de mai sus, să le întretină în 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 aparinand 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:

- a. Prin acordul ambelor parti, consemnat in scris prin act aditional;
- b. La expirarea termenului pentru care a fost incheiat, daca partile nu au decis prelungirea lui conform art. 4 de mai sus;
- c. prin denuntare unilaterala, la initiativa oricarei parti, efectuata cu notificare transmisa cu 30 (treizeci) zile inainte;
- d. In cazul in care Chiriasul se dizoiva sau se deschide procedura reorganizarii judiciare;
- e. Prin reziliere, in conditiile prevazute la art. 21b de mai jos;
- f. Prin savarsirea de fapte culpabile de catre Chirias.
- g. 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 valoare 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 reparațiilor/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. Nefindeplinirea 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. IMBUNATATIRI

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 APLICABILA

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, imprezibil 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.

Art. 32 Protectia datelor cu caracter personal:

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.

1. Părțile trebuie să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare, privind protecția datelor cu caracter personal.

2. Părțile sunt conștiente de faptul că normele europene din Regulamentul 679/2016 se aplică oricărui operator de date sau imputernicit 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 prevederi, 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 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. Părțile pot utiliza datele personale ale semnatarilor în limita contractului pe care îl au încheiat, acesta fiind baza legală a prelucrării orice prelucrare suplimentară sau în alt scop face obiectul unui acord separat de prelucrare a datelor, încheiat între Părți. De asemenea perioada de stocare a datelor personale prelucrate prin contract este limitată la perioada corespondentă realizării obiectului principal al contractului.

4. 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 clauză:

a. vor împiedica persoanele neautorizate să obțină acces la sistemele de prelucrarea 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 persoanele care au dreptul să utilizeze un sistem de prelucrare a datelor au acces numai la datele la care au Drept de acces și că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în cursul prelucrării sau utilizării și după stocare;
- d. se vor asigura că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în timpul transmiterii electronice sau transportului și că este posibil să verifice și să stabilească către care organisme se dorește să se efectueze transferul datelor cu caracter personal prin mijloace de transmitere a datelor;
- e. 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;
- f. se vor asigura că, în cazul unei acțiuni de prelucrare a datelor cu caracter personal, datele sunt prelucrate strict în conformitate cu prezentul contract încheiat între Părți;
- g. 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.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, 12.11.2018, în București, în limba română, în 2 (două) exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR

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

Director General
Florentin Corbuleanu

Daniel Ciobica

Sef Contabil
Cornelia Dinu

Consilier Juridic
Valentin Nedelcu

Liliana Raducea

CHIRIAS

INVESTITII SPATII VERZI S3 S.R.L.

Președinte C.A.
Simona Balasa

