

CONTRACT DE INCHIRIERE
Nr. 1318/23.04.2020

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 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 – Ovidiu Catalin Iurea, denumit in continuare ca „**Locator**”,
si
2. **S.C. TECHNO MONTAJ S.R.L.** cu sediul in str. Timis Triaj, nr. 6, Brasov, jud. Brasov, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. J08/217/2003, CUI RO 15190540, titulara a contului nr. RO18PIRB1600782095001000, deschis la Piraeus Bank, email: technomontaj@yahoo.com, tel: +40 (268) 334 118, reprezentata de Savlovschi Ion, in calitate de Administrator, 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 6 (sase) camere, situate in bd. Energeticienilor, nr. 9-11, sectorul 3, Bucuresti, caminul C7, C8, 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 intra in vigoare dupa transmiterea catre Primaria Sectorului 3, Bucuresti si dupa aprobarea in Consiliului de Administratie al ADPB S.A., daca se impune, pentru perioada 01.05.2020-31.08.2020.
- Art. 4** Dupa ajungerea la termen a Contractului, acesta se poate prelungi prin acordul ambelor parti consemnat in act additional, 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 **200 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 la data semnarii prezentului contract.

- b. Chiriașul va plăti la data semnării prezentului contract, o **garanție**, echivalentul chiriei pe o lună, în valoare **200 Euro/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 chiriei 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 Chiriașul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.
- e. Chiriașul 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. Chiriașul va achita lunar un cost de întreținere calculat de către Locator raportat la valoarea cotei părți din partile comune ale imobilului.
- g. Plățile 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 Chiriașului până în data de 22 ale fiecărei luni pentru luna următoare și se plătește de către Chiriaș Locatorului în termen de 3 zile de la data emiterii acesteia. În cazul în care Locatorul omite să transmită factura pentru plata chiriei, Locatarul 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 Plățile 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 Chiriașul 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 Chiriaș. Chiriașul 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 Chiriaș.

VI. OBLIGAȚIILE 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 cheltuiuala 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:
- 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 dizolva 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 Chiriasul 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 în termen de 5 zile de la data prevăzută în prezentul contract, adică de la data de 25 ale fiecărei luni, atunci acesta va fi evacuat de către Locator în termen de 2 zile de la primirea notificării scrise în acest sens, Locatorul fiind îndreptat să rezilieze Contractul. Rezilierea va interveni de drept, fără îndeplinirea vreunei alte proceduri arbitrale sau judecătorești și fără intervenție vreunei instanțe judecătorești 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 sumă de bani, calculată la valoarea de achiziție a bunurilor, cu titlu de daune interese.

d. Neîndeplinirea de către Chiriaș, 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 și să pretindă daune-interese, fără punere în întârziere fără intervenția unei instanțe de judecată, prezenta clauză având valoarea unui pact comisoriu. Rezilierea nu va avea efect asupra obligațiilor deja scadente.

Art. 22 Predarea Spațiului la încetarea Contractului din orice motiv se face de către Chiriaș în baza unui proces verbal de predare primire, consemnându-se prezenta ambelor părți.

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 cheltuielile 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 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.

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 in 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 asemena 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 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 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, 23.04.2020, 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
Ovidiu Catalin Iurea



CHIRIAS

S.C. TECHNO MONTAJ S.R.L.

Administrator
Savlovschi Ion

Consilier juridic
Valentin Nedelcu

Sef Contabil
Cornelia Dinu

Serviciu Administrativ
Iulian Chitescu