

CONTRACT DE INCHIRIERE
nr. /

Între: DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE SECTOR 5 cu sediul in Bucuresti, Str. Mihail Sebastian Nr.23, Bloc S13, Sector 5, telefon/fax 031.432.88.64/021.424.37.48, cod unic de inregistrare 38320436, cont IBAN RO57TREZ24A510103201200X , deschis la Trezoreria Sectorului 5, reprezentat prin **Director Executiv** –, în calitate de **achizitor**, pe de o parte în calitate de **LOCATAR**

si

S.C. ECONOMAT SECTOR 5 S.R.L., cu sediul în mun. București, Str. Piața Națiunile Unite nr.3-5, sector 5, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/10045/2001, CUI: 14330840, cont nr. RO96RNCB0300001094910001 deschis la Banca Comercială Româna – Agenția Rahova, reprezentată legal prin Director General și Director Economic, denumită în continuare **LOCATOR**

s-a încheiat prezentul contract de închiriere,

Art. 1. Obiectul contractului

(1) Locatorul închiriază, iar Locatarul ia în chirie un spațiu situate în Piața agroalimentară Rahova, Bucuresti, Șos. Alexandriei nr. 3-5, etaj 1, Sector 5, format din spațiu de birouri în suprafață de 1760,99 mp, identificat potrivit Anexei la contract, denumit in continuare “spațiul închiriat”.

(2) Destinația spațiului închiriat este de birouri fiind necesară pentru desfășurarea activității curente a Direcției de Impozite si Taxe Locale a Sectorului 5.

(3) Predarea/primirea spațiului cu toate dotările aferente se va face pe bază de procese verbale încheiate separat, la începutul și sfârșitul perioadei de închiriere.

(4) Spațiul închiriat, cu toate dotările aferente, se preia pe baza de proces verbal de predare – primire în termen de maxim 90 zile calendaristice de la data semnării de către părți.

(5) Pentru perioada cuprinsă între data semnării contractului și darea efectivă în folosință (data semnării procesului verbal de predare primire), nu se plătește chirie.

Art. 2. Durata contractului

(1) Durata prezentului contract de închiriere este de la data semnării contractului de închiriere de către ultima parte pentru o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea negocierii prețului chiriei/mp, după împlinirea unui termen de 2 ani de la data intrării în vigoare a contractului;

(2) Contractul de închiriere poate fi reînnoit prin act adițional semnat de ambele părți.

(3) Intenția de reînnoire a contractului de închiriere se va notifica în scris cu cel puțin 90 zile înainte de expirarea duratei de închiriere.

Art. 3. Prețul contractului si modalități de plata

- (1) Nivelul chiriei pentru spațiul închiriat este stabilit conform prevederilor Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 426/26.07.2018.
- (2) Spațiul închiriat este încadrat conform Anexei nr. 5 la HCGMB nr. 426/2018 în categoria „Sedii administrative ale societăților comerciale, companiilor private, etc. altele decât cele ale Administrației Publice Centrale sau Locale, organizații profesionale, altele decât cele de la pct. 3 (cu excepția spațiilor folosite pentru comerț, cărora li se aplică tarifele corespunzătoare activității desfășurate)”, Zona II (doi).
- (3) Prin prezentul contract Locatarul se obligă să plătească Locatorului după data semnării procesului verbal de predare-primire, pentru spațiul închiriat, un preț total lunar în sumă de 1.320,7425 euro/lună fără TVA.
- (4) Plata se va efectua lunar, în baza facturii fiscale emise, în lei, la cursul de schimb oficial al BNR în ultima zi a lunii pentru care se efectuează plata. Prețul total lunar va fi plătit de locatar lunar, în termen de maxim 60 zile de la înregistrarea facturii la Locatar.
- (5) Prețul contractului include costul lunar al chiriei/mp, în euro, exclusiv TVA (preț ce se va achita în lei la cursul de schimb BNR) – 0,75 euro/mp/luna.
- (6) În afara prețului total lunar, Locatarul va plăti utilitățile, în baza consumurilor reale înregistrate, aceste cheltuieli suplimentare făcând obiectul unor contracte separate după cum urmează: apa, canal, gaze, iluminat, încălzire etc.).
- (7) Locatarul nu va plăti chirie în avans și nicio sumă în afara prețului total lunar.
- (8) Pentru serviciile de curățenie și pentru gunoiul selectiv, Directia de Impozite si Taxe Locale a Sectorului 5 (Locatarul), va încheia propriile contracte.

Art. 4. Obligațiile părților

4.1. Obligațiile Locatorului

- (1) Să asigure Locatarul de folosința netulburată și utilă a spațiului închiriat pe toată durata contractului.
- (2) Să declare și să garanteze Locatarului că nimeni nu are nici un drept, de nici un fel, asupra spațiului închiriat și că până în prezent, nu a mai închiriat acest imobil niciunei persoane fizice sau juridice, pentru intervalul de timp prevăzut în prezentul contract, și nu o va face nici în viitor, până la încetarea acestui contract.
- (3) Să garanteze Locatarului de viciile ascunse ale spațiului închiriat și instalațiilor aferente care nu au putut fi cunoscute de Locatar în momentul încheierii contractului și care fac imposibilă folosința parțială sau totală a bunului închiriat.
- (4) Să garanteze Locatarului, pe toată durata contractului împotriva pierderii totale sau parțiale a bunului închiriat.
- (5) Să declare și să garanteze Locatarului că în momentul semnării contractului nu există nici un fel de litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată sau arbitrale cu privire la spațiul ce face obiectul prezentului contract, care să pericliteze derularea contractului de închiriere.
- (6) Să predea Locatarului la termenul convenit spațiul închiriat în stare normală de folosință, liber (în conformitate cu cerințele minime stabilite de chiriaș/locatar), potrivit destinației prevăzute în contract.

- (7) Să mențină spațiul închiriat în stare de a servi la întrebuințarea pentru care a fost închiriat conform normelor legale în vigoare în România pentru clădiri de birouri.
- (8) Să garanteze pe locatar împotriva tulburărilor de fapt și de drept provenite din fapta proprie și împotriva tulburărilor de drept provenite din fapta terților.
- (9) Să asigure accesul, inclusiv cu automobilul, permanent, la imobilul de birouri în care se află spațiul închiriat, pentru personalul Locatarului, pe baza legitimației de serviciu, precum și a colaboratorilor Locatarului, pe bază de tabel nominal, elaborat de către conducerea Locatarului.
- (10) Să obțină pe cheltuiala proprie toate autorizațiile PSI necesare desfășurării activității locatarului, potrivit legislației aplicabile, înaintea începerii activității, în spațiul închiriat .
- (11) *Să asigure următoarele servicii conexe:*
- a) asigurarea utilităților pentru spațiile de birouri închiriate și spațiile comune;
 - b) încălzirea/ climatizarea spațiilor de birouri închiriate și a spațiilor comune;
 - c) dotarea cu echipament de protecție contra incendiilor și întreținerea acestuia;
 - d) funcționarea rețelelor interioare/ exterioare de apă, canalizare, electricitate și gaze;
 - e) reparații și întreținerea clădirii (inclusiv a echipamentelor și instalațiilor din dotare);
- (12) Să execute pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și reparații privind spațiul și instalațiile aferente, în ziua și la ora stabilită de comun acord cu Locatarul, cu excepția celor datorate folosirii necorespunzătoare a acestora de către Locatar sau de către oaspeții Locatarului.
- (13) Să efectueze pe cheltuiala sa reparațiile cauzate de apariția vreunui caz de forță majoră.
- (14) Să exonereze pe Locatar de plata chiriei în cazul în care spațiul închiriat devine imposibil de utilizat până la data la care spațiul închiriat va fi readus la starea de dinaintea producerii evenimentului.
- (15) Să permită instalarea de către Locatar a semnelor, logo-urilor, precum și oricăror altor mijloace de reclamă în exteriorul și interiorul spațiului închiriat, în limita spațiului disponibil.
- (16) Locatarul își asumă responsabilitatea deplină a plății tuturor taxelor și altor sarcini de natură fiscală izvorâte din dreptul de proprietate asupra spațiului închiriat, stabilite de lege în sarcina proprietarului.
- (17) Locatarul are obligația de a menține în perfectă stare de funcționare pe durata contractului, toate dotările și amenajările conform ofertei tehnice și caietului de sarcini pentru spațiul închiriat.

4.2. Obligațiile Locatarului

- (1) Să întrebuințeze spațiul închiriat, ca un bun gospodăresc, în conformitate cu destinația acestuia. Să efectueze, în termenele stabilite și în condițiile prevăzute în contract, plățile pentru sumele la care s-a obligat ca urmare a închirierii spațiului.
- (3) Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistență a construcției, sau ale instalațiilor.
- (4) Să respecte prevederile legale în vigoare din domeniile PSI, igienico-sanitar și protecția muncii.
- (5) Să mențină spațiul închiriat în condiții corespunzătoare de folosință și să predea Locatarului spațiul în stare bună de folosință.
- (6) Să folosească spațiul închiriat conform destinației pentru care a fost închiriat, respectiv spațiu de birouri.
- (7) Să elibereze și să predea Locatarului spațiul închiriat în termen de 30 zile de la data încetării prezentului contract.

Art. 5. Asigurări

(1) Locatorul este obligat sa asigure spațiul închiriat împotriva incendiilor, pagubelor provocate de inundații, cutremurelor și a altor riscuri diverse.

(2) Locatarul va trebui să-și asume propria Răspundere Civilă față de terți, inclusiv potențialii cumpărători, pentru incidente produse în incinta spațiului închiriat care au ca urmare avariarea.

Art. 6. Răspunderea contractuală

(1) În cazul neachitării de către Locatar a facturilor în termenul prevăzut la art. 3 alin. (2), acesta are obligația de a plăti ca penalitate o sumă echivalentă cu 0,01% din plata neefectuată pentru fiecare zi de întârziere.

(2) În condițiile nerespectării de către Locator a obligațiilor prevăzute la art. 4.1., Locatarul va putea să plătească chiria diminuată cu un procent de 0,01% , din valoarea facturii pentru fiecare zi calendaristică de neîndeplinire a obligațiilor asumate prin contract.

(3) Contractul angajează răspunderea solidară a Locatorului și a succesorilor săi pe de o parte, iar pe de altă parte a Locatarului și a succesorilor acestuia.

Art. 7. Încetarea contractului

(1) Contractul de închiriere încetează:

a) la expirarea duratei de închiriere;

b) prin acordul scris al ambelor părți;

c) în caz de forță majoră conform art. 9 alin. (3).

d) prin denunțare unilaterală la inițiativa Locatarului cu un preaviz/notificare prealabilă de 120 de zile, în următoarele situații, fără plata suplimentară de dobânzi/penalități/daune interese:

- în caz de reorganizare a Direcției de Impozite si Taxe Locale a Sectorului 5;

- în caz de atribuire a unui spațiu drept sediu, printr-un act normativ;

- în situația unei hotărâri judecătorești definitive în care se dispun obligații în sarcina Direcției de Impozite si Taxe Locale a Sectorului 5, care să afecteze executarea prezentului contract.

- nu ii mai sunt asigurate fondurile de la bugetul local pentru plata chiriei;

- a fost emisa o Hotarare de Consiliu Local care obliga Locatorul sa rezilieze contractul de inchiriere.

(2) Contractul de închiriere încetează prin reziliere, cu plata de daune-interese, la inițiativa Locatarului când:

a) Locatorul nu își îndeplinește obligațiile asumate la art. 4.1 din prezentul contract prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător;

b) Locatorul se află în procedura de executare silită, faliment, reorganizare judiciară, dizolvare,

închidc) Locatorul este afectat de transformări de ordin organizațional, prin care sunt modificate statutul juridic, obiectul de activitate sau controlul asupra sa, cu excepția cazurilor în care astfel de modificări sunt acceptate printr-un act adițional la prezentul contract și nu produc consecințe negative asupra bunului curs al închirierii;

d) Pieirea sau avariarea spațiului închiriat de așa maniera încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației și se produc disfuncții în activitatea Primăriei Sectorului 5.

(3) Locatorul nu are dreptul de a pretinde, în aceste situații, nicio altă sumă în afara celor datorate de Locatar pentru serviciile deja prestate și acceptate de Locatar ca fiind în conformitate cu prevederile contractului.

(4) În situația de la art. 7, alin. 2, lit. a) Locatarul va fi îndreptățit sa ceara de la Locator daune interese, în cuantum de 0,01% din suma datorată, pentru fiecare zi rămasă de la data rezilierii contractului până la data expirării contractului.

(5) Contractul de închiriere încetează prin reziliere, cu plata de daune-interese, la inițiativa Locatorului când Locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător, cu un preaviz/notificare prealabilă de 120 zile.

(6) Locatorul nu are dreptul de a pretinde, în aceste situații, nicio altă sumă în afara celor datorate de Locatar pentru serviciile deja prestate și acceptate ca fiind în conformitate cu prevederile contractului.

(7) În situația de mai sus, sumele datorate de către Locatar cu titlul de daune-interese nu vor putea depăși prețul contractului.

Art. 8. Cesiunea

Cesionarea contractului sau a unor părți din acesta este interzisă.

Art. 9. Forța majoră

(1) Forța majoră exonerează de răspundere părțile în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

(2) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 5 zile lucrătoare de la data intervenției evenimentului, prin fax/scrisoare recomandată, existența și data de începere a evenimentului sau împrejurările considerate ca forță majoră, fiind obligată să ia toate măsurile posibile pentru limitarea consecințelor produse de un asemenea caz.

(3) Dacă forța majoră persistă pe o perioadă de peste 90 de zile, părțile pot solicita încetarea de drept a contractului, fără nici o altă formalitate și fără să poată pretinde daune-interese pentru neîndeplinirea obligației contractuale datorată forței majore pe perioada afectată.

Art. 10. Comunicări

(1) Toate comunicările, notificările și informările aferente derulării prezentului contract, vor fi considerate valabil întocmite dacă au fost făcute în scris și expediate la adresele părților contractante.

(2) Expedierea notificărilor se va face personal sau sub semnătura, prin fax, prin scrisoare recomandată sau prin e-mail în format .PDF, sub condiția confirmării de primire.

Art. 11. Legea aplicabilă

Prezentul contract de închiriere se supune legislației românești.

Art. 12. Soluționarea litigiilor

Părțile convin ca toate neînțelegerile privind valabilitatea contractului sau cele privind interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă, în termen de 15 zile lucrătoare de la intervenirea acestora.

(2) Dacă după acest termen, locatarul și locatorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente.

Art. 13. Dispoziții finale

(1) Părțile contractante au dreptul, pe perioada derulării contractului, de a conveni modificarea clauzelor acestuia, prin act adițional.

(2) Părțile se angajează să păstreze confidențialitatea asupra prevederilor prezentului contract, în condițiile legii.

(3) Locatarul va putea efectua în spațiul închiriat lucrări de amenajare și modernizare numai cu consimțământul scris al Locatorului. Orice amenajări, îmbunătățiri și instalații suplimentare față de amenajările/compartimentările inițiale, efectuate de Locatar în spațiul închiriat, care sunt încorporate în structura spațiului ce reprezintă obiectul contractului și care nu pot fi recuperate, vor rămâne la încheierea contractului de închiriere, cu plata compensatorie, în proprietatea Locatorului.

(4) Acest contract de închiriere rămâne valabil dacă locatorul vinde sau transferă proprietatea altei persoane fizice sau juridice.

(5) În cazul în care vreo prevedere a prezentului contract este considerată invalidă sau nelegală, sau nu poate fi executată în conformitate cu orice reglementare legală sau de ordine publică, toate celelalte prevederi ale prezentului contract vor rămâne totuși în deplină vigoare și efect. În momentul stabilirii faptului că una din prevederi este invalidă, ilegală sau nu poate fi executată, părțile vor negocia, cu bună credință, modificarea în cât mai mică măsură a prezentului contract, astfel încât respectiva prevedere să devină legală, valabilă și executorie și să reflecte cât mai fidel posibil intenția Părților, într-un mod reciproc acceptabil.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi,, în 3 (trei) exemplare, unul la Locator și două la Locatar.

**LOCATAR,
DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE
LOCALE SECTOR 5**

**LOCATOR,
SC ECONOMAT SECTOR 5 SRL**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
EMIL AGHEORGHIȘI**

