

# CONTRACT DE ÎNCHIRIERE IMOBILE

## Nr. 385285 / 19.04.2019

### Preambul

În temeiul prevederilor Normelor procedurale interne nr.58497/05.04.2018 privind atribuirea contractelor ce au ca obiect închirierea de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora de către Sectorul 3 al Municipiului București

Având în vedere prevederile menționate în continuare:

- Hotărârea Consiliului Local Sector 3 nr. 312/27.07.2017, referitoare la serviciul public privind ridicarea, transportul, depozitarea și eliberarea vehiculelor/ remorcilor staționate neregulamentar, modificată prin HCLS 3 nr. 676/28.12.2017, HCLS 3 nr. 186/26.04.2018 și HCLS 3 nr. 93/31.01.2019;
- alte acte legislative aflate în vigoare la această dată;

s-a încheiat prezentul Contract de servicii între:

**SOCIETATEA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC BUCUREȘTI (A.D.P.B) S.A.**, cu sediul în București, Calea Vitan nr. 154-158, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/9601/1997, cod unic de înregistrare 10020943, având cont nr. RO56RNCB0074009223070001, deschis la BCR Unirea și cont. nr. RO87TREZ7005069XXX003061, reprezentată prin Corbuleanu Florentin, având funcția de administrator, în calitate de **LOCATOR (OFERTANT)**,

și

**SECTORUL 3 al MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, cu sediul în București, Calea Dudești nr.191, sector 3, cod fiscal RO4420465, având cont nr. RO46TREZ70324670220XXXXX, deschis la Trezoreria Sector 3, reprezentată prin **Primar Robert-Sorin Negoită**, în calitate de **LOCATAR**.

Cele două părți contractante, în deplină capacitate juridică, în baza consimțământului lor liber exprimat și nevicat au convenit la încheierea și semnarea prezentului contract de închiriere (denumit în continuare și «**Contractul**») în următoarele condiții:

### Cap. I OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art.1.1.** Locatorii pun la dispoziția Locatarului următoarele imobile:

Obiectul contractului îl constituie închirierea unui teren amenajat, conform Caietului de Sarcini, în vederea îndeplinirii obiectului activității de ridicare, transport, depozitare a vehiculelor/remorcilor/rulotelor staționate neregulamentar, în suprafață totală de 6000 mp, din amplasamentul Str. Releului Nr.4, Sector 3, București, (detaliere a planului) conform Anexei 1 la prezentul contract.

**1.2** Predarea- primirea imobilului va fi consemnată într-un proces-verbal de predare-primire, semnat de ambele părți, în care se va consemna și starea imobilului închiriat.

**1.3** Procesul verbal de predare-primire, datat, semnat și ștampilat de către ambele părți se va încheia în termen de 10 zile calendaristice de la data intrării în vigoare a prezentului contract și se constituie ca Anexa 2 la prezentul contract.

**1.4.** La data predării, Locatorul va preda imobilul în bună stare.

**1.5.** Scopul închirierii imobilului de către Locatar îl constituie desfășurarea activității specifice Locatarului.

## **Cap.II. DURATA CONTRACTULUI**

**Art.2.1.** Prezentul contract intră în vigoare de la data semnării acestuia și are valabilitate până la data de 31.12.2019.

**Art.2.2.** Prezentul contract poate fi prelungit, în baza acordului de voință al ambelor părți contractante, prin încheierea și semnarea unui act adițional la prezentul contract.

## **Cap. III. VALOAREA CONTRACTULUI SI MODALITATEA DE PLATA**

**Art.3.1.** Locatarul se obligă să plătească Locatorului o chirie lunară, în cuantumul și în condițiile următoare:

- Locatarul se obligă să plătească o chirie lunară de **33.000,00 lei**, la care se adauga TVA în valoare de **6.270,00 lei** - Plata se face prin transfer bancar.

- Factura fiscală aferentă chiriei va fi emisă până pe data de 10 a fiecărei luni, pentru luna anterioară.

- Chiria se va plăti în termen de 30 de zile de la data înregistrării facturii fiscale la Direcția Economică.

**Art.3.2.** Valoarea finală a contractului, va fi valoarea totală rezultată din calculul chiriei lunare pe durata contractuală.

## **CAP.IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **Art.4.1. Drepturile și Obligațiile Locatorului:**

a) să predea bunul cu toate accesoriile sale în starea corespunzătoare destinației în vederea căreia a fost închiriat.

b) să predea către **locatar** imobilul închiriat la termenele stipulate, când se va întocmi un proces-verbal de predare a imobilelor.

c) **locatorul** păstrează proprietatea asupra imobilului închiriat și asupra fiecărei modificări aduse acestora.

d) să asigure folosința liniștită și utilă a imobilului închiriat, pe tot timpul locațiunii (garanția pentru tulburările provenite din fapta proprie, din partea terților care invocă vreun drept asupra bunurilor, și pentru viciile ascunse);

e) la încetarea prezentului contract indiferent de motivul încetării, imobilul ce face obiectul contractului va fi restituit Locatorului în aceeași stare de funcționare ca la primire, pe baza unui proces-verbal de predare-primire încheiat și semnat de către ambele părți contractante;

f) Locatorul are dreptul de a primi la termen și în cuantumul prevăzut în prezentul contract chiria aferentă imobilului închiriat;

g) să asigure plata utilităților (energie electrică, apă, gaze, etc.) pentru imobilul închiriat precum și a verificărilor periodice a instalațiilor tehnice (prize pământ, centrale termice, etc.) pe care le va refactura către locatar conform art. 4.2. lit.a, de mai jos. Facturile privind cheltuielile enumerate anterior se vor emite

până la data de 15 a lunii pentru luna anterioară, iar data scadentă plății este de 30 zile calendaristice de la înregistrarea acestora la Direcția Economică.

#### **Art.4.2. Drepturile si Obligațiile Locatarului:**

- a) să întrețină bunul închiriat cu diligența unui adevărat proprietar și să nu efectueze niciun fel de acte care ar putea conduce la deteriorarea acestuia.
- b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce-i revin, conform legislației în vigoare;
- c) să plătească chiria la termenele prevăzute în prezentul contract;
- d) să răspundă pentru orice stricăciuni produse imobilelor din vina sa sau a prepușilor săi;
- e) să permită Locatarului, în urma unei notificări prealabile, efectuarea inspecțiilor asupra integrității imobilelor;
- f) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce îi revin;
- g) să restituie bunurile ce fac obiectul prezentului contract la încetarea contractului din orice motive, în starea în care i-au fost predate, exceptând uzura normală;
- h) să notifice locatorului orice incident intervenit pe parcursul derularii contractului și legătura cu acesta și să solicite în scris locatorului luarea oricăror măsuri care sunt în sarcina acestuia din urmă, menționând expres în încheierea solicitării termenul de 5 zile în care locatorul trebuie să răspundă, sub sancțiunea neluării în considerare a solicitării respective;
- i) să nu schimbe destinația bunurilor închiriate și să le folosească conform destinației uzuale a acestora, răspunzând pentru integritatea bunurilor cu diligența unui adevărat proprietar;
- j) să suporte contravaloarea utilităților (energie electrică, apă, gaze) pentru imobilul închiriat precum și a verificărilor periodice ale instalațiilor tehnice (prize pământ, centrale termice, etc.) în baza facturilor emise de către **Locator** în acest sens;
- k) în desfășurarea activității sale să respecte întru totul reglementările în vigoare aplicabile în domeniul sănătății și securității în muncă cât și al situațiilor de urgență;
- l) să obțină toate avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității sale, conform legilor în vigoare.

#### **CAP. V. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA**

**Art.5.1.** Prezentul contract va putea fi subînchiriat sau cesionat numai cu acordul prealabil al Consiliului Local al Sectorului 3 al Municipiului București. Contractul se va putea cesiona doar către o persoană juridică care are autoritate tutelară Sectorul 3 al Municipiului București.

#### **CAP.VI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art.6.1.** Părțile vor răspunde pentru neexecutarea, executarea parțială și/sau defectuoasă și/sau cu întârziere a obligațiilor asumate.

**Art.6.2. (1)** În cazul neexecutării (totale sau parțiale) și/sau al executării necorespunzătoare ori cu întârziere a oricăreia dintre obligațiile asumate de părți, partea prejudiciată îi va pune în vedere părții în culpă, printr-o notificare scrisă, îndeplinirea prestației/prestațiilor cu obligația părții în culpă de a plăti penalități de 0,1% pe zi de întârziere calculate asupra valorii lunare a chiriei, începând cu data recepționării notificării de către partea în culpă.

**(2)** Oricând, după expirarea unui termen de 30 de zile calendaristice, calculate de la data primirii de către partea în culpă a notificării menționate la punctul (1), și dacă partea în culpă nu și-a îndeplinit

obligația/obligațiile, partea prejudiciată poate rezilia de plin drept prezentul contract, fără punere în întârziere, desființarea sa rezultând din simplul fapt al neexecutării obligațiilor prevăzute la Cap.IV din prezentul contract, în baza unei simple notificări de reziliere comunicate părții în culpă, cu obligația acestuia de a plăti părții prejudiciate daunele interese în condițiile mai jos menționate.

(3) Daunele interese pe care partea în culpă se obligă să le plătească părții prejudiciate în cazul rezilierii prezentului contract, sunt egale cu prejudiciul real și dovedit;

(4) Daunele interese mai sus menționate se achită în termen de 20 zile calendaristice de la data primirii notificării de reziliere de către partea în culpă.

(5) Cuantumul expres al daunelor interese va fi prevăzut de către partea prejudiciată prin notificarea de reziliere a prezentului contract.

(6) În cazul rezilierii contractului din culpa Locatarului, Locatarul se obligă să restituie imobilul închiriat și să îl predea Locatarului pe baza unui proces verbal de predare - primire în termen de 10 zile calendaristice de la data transmiterii notificării de reziliere de către Locatar.

**Art.6.3.** În cazul în care Locatarul nu achită chiria în condițiile și în termenii stabiliți la articolul 3.1. din prezentul contract, aceasta atrage plata unor penalități de întârziere de 0,1% pe zi întârziere, calculate la valoarea sumei datorate, începând cu ziua imediat următoare datei scadenței.

Dacă după expirarea unui termen de 15 de zile lucrătoare de la data scadenței Locatarul nu achită chiria, Locatarul poate rezilia de plin drept prezentul contract, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, desființarea sa rezultând din simplul fapt al neexecutării obligației menționată mai sus, în baza unei simple notificări scrise comunicată Locatarului, cu obligația Locatarului de a plăti Locatarului chiria corespunzătoare intervalului de timp scurs până la predarea imobilului pe bază de proces verbal de predare-primire și penalitățile de întârziere calculate până la data semnării procesului verbal de predare-primire a bunurilor, respectiv a predării efective a imobilului, prevederile art. 8.4 de mai jos fiind aplicabile în mod corespunzător.

**Art.6.4.** Neplata chiriei timp de 3 luni conduce la rezilierea contractului fără somație sau notificare, prezentul contract constituind titlu executoriu în această privință.

Neachitarea stricăciunilor provocate, nerespectarea obligațiilor privind întreținerea și folosirea necorespunzătoare a bunurilor închiriate, conduce la rezilierea contractului.

## **CAP. VII. CLAUZE SPECIALE**

**Art.7.1.** Orice modificare a prezentului contract, se poate face numai în baza acordului de voință a celor două părți contractante, acord consemnat în scris printr-un act adițional la prezentul contract.

**Art.7.2** Caietul de sarcini are caracter obligatoriu, clauzele sale completându-se cu cele convenite de Părți prin prezentul Contract.

**Art.7.3** Anexele prezentului Contract fac parte integrantă din acesta.

**Art.7.4. Anexele contractului sunt:**

- Anexa 1 – Planul amplasamentului
- Anexa 2 – Procesul verbal de predare-primire
- Anexa 3 – Caietul de sarcini
- Orice acte adiționale la contract, dacă părțile contractante vor consimți să semneze astfel de documente.

## CAP. VIII. ÎNCETAREA EFECTELOR CONTRACTULUI

**Art.8.1.** Contractul de închiriere va înceta într-unul din următoarele cazuri:

- la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu au convenit prelungirea lui în condițiile prevăzute la art. 2.2 din prezentul contract;
- prin denunțarea unilaterală a acestuia atât de către Locatar, cât și de către Locator, în baza unui preaviz scris de 15 zile, comunicat celeilalte Părți;

În cazul încetării contractului ca urmare a denunțării unilaterale de către Locator, acesta are obligația de semnare a procesului verbal de predare-primire a bunurilor ce fac obiectul prezentului Contract;

- prin acordul părților, acord care poate interveni oricând pe parcursul executării prezentului contract, consemnat în scris printr-un act adițional la prezentul contract.
- în cazurile prevăzute la art.6.2, art.6.3, art.6.4, art.8.2, art. 8.3 și art.9.2 din prezentul contract precum și în cazul în care Locatarul nu își îndeplinește orice alte obligații stabilite în acest Contract și nu remediază (dacă este posibilă această remediere) această încălcare a obligațiilor într-un termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice, calculat de la primirea unei notificări în sensul remedierii din partea Locatorului. În toate cazurile prevăzute mai sus, prezentul Contract de închiriere va fi considerat reziliat de drept.

**Art.8.2.** Contractul de închiriere încetează de plin drept, fara punerea în intarziere prin notificare, în cazul în care bunul închiriat piere în totalitate sau este distrus/deteriorat de așa manieră încât nu mai poate fi folosit conform destinației sale, de la data producerii acestor evenimente.

**Art.8.3.** Contractul de închiriere încetează de plin drept, fără punerea în întârziere prin notificare, în cazul în care oricare dintre bunurile închiriate face obiectul unei executări silite la care este supus Locatorul, Locatarul asumându-și obligația de a preda Locatorului bunul închiriat în termen de maxim 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data notificării.

**Art. 8.4.** În cazul încetării prezentului contract din orice motive, acesta din urmă se obligă să predea Locatorilor imobilele închiriate în termen de 30 zile de la data încetării Contractului (**cu excepția** cazurilor prevăzute la art.5.1 și la art. 8.3 care vor prevala asupra dispozițiilor prezentei clauze), perioada pentru care Locatarul datorează chirie.

## Cap. IX. FORȚA MAJORĂ. CLAUZE FINALE

**Art.9.1.** Cazurile de forță majoră, așa cum sunt enumerate și definite prin lege, se anunță în termen de 48 ore și se dovedesc în termen de 15 zile de la apariție, cu documente justificative sau extrase de presă cuprinzând știri asupra evenimentului. Forța majoră exonerează de executarea obligațiilor contractuale partea afectată, cu excepția obligațiilor scadente la data apariției evenimentului de forță majoră.

**Art.9.2.** Dacă durata forței majore depășește 30 de zile, partea interesată poate opune celeilalte încetarea de plin drept a prezentului contract, în baza unei simple notificări, încetarea contractului producându-și efectele de la data notificării, fără efectuarea nici a unei alte formalități.

**Art.9.3.** Toate documentele reprezentând comunicări, notificări, adrese, preavize etc. emise de către părți, în temeiul prevederilor prezentului contract, se vor transmite prin poștă cu scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresele indicate în preambulul prezentului contract și/sau pe e-mail cu confirmare de primire.

În cazul în care oricare din documentele mai sus menționate se transmite prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, acesta se consideră primit de către destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

Oricare dintre documentele menționate la primul alineat al prezetului articol nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt transmise și confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

**Art.9.4.** Orice neînțelegeri între părți care pot apărea pe durata de valabilitate a prezentului contract în legătură cu încheierea, interpretarea, executarea și/sau încetarea lui, se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care neînțelegerile persistă, litigiul va fi soluționat de instanțele competente de la sediul social al Locatorului.

**Art.9.5.** Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Prezentul contract s-a încheiat și semnat într-un număr de 2 (două) exemplare, astăzi 19.04.2019, ambele cu aceeași forță obligatorie pentru părți, fiecareia revenindu-i câte 1 (unu) exemplar original.

## LOCATOR

  
Director General  
Florentin Corbuleanu

Director Adjunct  
Dana Dobrescu

  
Șef Serviciu Economic  
Camelia Dinu

  
Șef Serviciu Administrativ  
Liliana Răducea

  
Consilier Juridic  
Valentin Nedelcu

## LOCATAR

  
Primăria Sector 3, Primar,  
Robert Sorin Negoită

  
Direcția Economică,  
Octavian Ghețu

Serviciul Legislație și Avizare Contracte  
Georgeta Vișan

  
Direcția Administrativă și Management  
Informațional,  
Radu Alexandru Munteanu