

**Contract de inchiriere
nr. 102200 data29.09.2017**

Preambul

În temeiul **HCLS 2 nr. 111/2016** si al **art. 29 alin. 1 lit. a) din Legea nr. 98/2016** privind achizițiile publice, s-a încheiat prezentul contract de inchiriere **între:**

1.Parti

DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILULUI SECTOR 2, cu sediul in Bucuresti, str. Olari, nr. 11-13, sector 2, cod fiscal nr. 17093691, în calitate de **locatar**, pe de o parte

și

DL. GALITA VIOREL , cu domiciliul in Str. Oltarului nr. 12B, etaj. 1, ap. 3 sector 2, Bucuresti, CNP **în calitate de în calitate de locator**,

2. Definiții

În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- 1) achizitie: dobândirea temporara sau definitiva de catre o persoana juridica, definita ca autoritate contractanta, a unor proprietati imobiliare, prin atribuirea unui contract de inchiriere sau de vanzare-cumparare;
- 2) autoritate contractanta-locatar – Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2;
- 3) Locator - persoana fizica sau juridica cu care autoritate contractanta incheie contractul de inchiriere,
- 4) contract de achizitie publica: contract, încheiat în forma scrisa, între autoritatea contractanta si o persoana fizica sau juridica ;
- 5) operator economic: ofertantul care participa la procedura si căruia i se poate atribui contractul de achizitie publica în urma aplicarii procedurii prevazute în prezentele norme procedurale interne;
- 6) contract de inchiriere: contract de achizitie care are ca obiect inchirierea de proprietati imobiliare pentru autoritatea contractanta
- 7) ofertant: orice persoana fizica sau juridica căreia i se poate atribui contractul de achizitie publica în urma aplicarii procedurii prevazute în prezentele norme procedurale interne și care depune o ofertă în cadrul procedurii de atribuire;
- 8) oferta: documentatie care cuprinde propunerea tehnica, propunerea financiara si orice formulare sau documente solicitate în documentatia de atribuire ;
- 9) propunere tehnica: document al ofertei elaborat pe baza cerintelor din caietul de sarcini stabilite de autoritatea contractanta;
- 10) propunere financiara: document al ofertei prin care se furnizeaza informatiile cerute prin documentatia de atribuire cu privire la pret, tarif, alte conditii financiare si comerciale;
- 11) garantie pentru participare: depozit valoric, titluri de credit sau alte forme de garantie acceptate de catre autoritatea contractanta, puse la dispozitia autoritatii contractante de catre ofertant, înainte de deschiderea ofertei;
- 12) cai de atac: contestatiile administrative si/sau actiunile în justitie împotriva unor acte sau decizii invocate ca nelegale si prin care se solicita suspendarea, corectarea, repetarea, revocarea, modificarea sau anularea unui act, a unei decizii sau a unei proceduri aplicate de catre autoritatea contractanta;
- 13) zi/ zile - reprezinta zile calendaristice daca nu se specifica în mod diferit.

3. Interpretare

3.1 În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și vice versa, acolo unde acest lucru este permis de context.

3.2 Termenul “zi” sau “zile” sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

Clauze obligatorii

4. Obiectul contractului

4.1 Locatorul închiriază, iar Locatarul ia în chirie un spațiu situat în: **sos Colentina nr. 25, sector 2, București**, în suprafața de: **504 mp total utili închiriabili**, înscris în cartea funciară cu numărul cadastral 227086-C1-U19, format din spațiu de birouri în suprafața de 140,32 mp suprafața utilă la parter și 341,13 mp suprafața utilă la etaj 1 și spațiu casei scării în suprafața de 22,63 mp, destinată deservirii în exclusivitate a spațiului închiriat, denumit în continuare “spațiul închiriat”, identificat conform schiței “Relevu de proprietate”, atașate la prezentul contract.

4.2 Destinația spațiului închiriat este pentru birouri și depozitare documente ale Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2.

5. Prețul contractului și modalități de plată

5.1 Prin prezentul contract Locatarul se obligă să plătească **Locatarului o chirie totală lunară de 33,70 lei/mp, respectiv 16.987,50 lei/lună exclusiv TVA**,

5.2. Pentru perioada 02.10.2017-31.12.2017 valoarea contractului este de **50.962,50 lei exclusiv TVA**

5.3 Plata se va efectua lunar, în baza contractului, în lei. Locatarul va efectua plata chiriei către Locator în termen de maxim 60 de zile.

5.4 Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere prețul chiriei totale lunare nu va putea fi majorat sau indexat.

6. Durata contractului

6.1 Imobilul se închiriază pe o perioadă de **12 luni de la data semnării contractului închiriere de către părți**

6.2. Prezentul contract are valabilitate până la 31.12.2017, **cu posibilitatea prelungirii prin act adițional de suplimentare până la data de 30.09.2018**

6.3. – Valoare maximă ce poate fi suplimentată este de 152.887,50 lei/exclusiv TVA

7. Executarea contractului

7.1 – Executarea contractului începe la data înregistrării contractului la achizitor.

8. Documentele contractului

8.1 - Documentele contractului sunt:

- oferta financiară (anexa nr. 1);
- schita bunului imobil închiriat – “Relevu de proprietate”
- oferta tehnică
-

9. Obligațiile locatarului

9.1 Să asigure Locatarul de folosința netulburată și utilă a spațiului închiriat pe toată durata contractului.

9.2 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 la nici o persoană fizică sau juridică, pentru intervalul de timp prevăzut în prezentul contract, și nu o va face nici în viitor, până la încetarea acestui contract.

9.3 Să răspundă pentru evicțiune și 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

9.4 Să garanteze Locatarului, pe toată durata contractului împotriva pierderii totale sau parțiale a bunului închiriat.

9.5 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 periclitizeze derularea contractului de închiriere.

9.6 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.

9.7 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.

9.8 Să efectueze pe cheltuiala sa reparațiile cauzate de apariția vreunui caz de forță majoră.

9.9 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.

9.10 Să permită instalarea de către Locatar a semnelor, logo-urilor precum și oricăror altor mijloace de reclamă în exteriorul și interiorului spațiului închiriat, în limita spațiului disponibil.

9.11 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.

9.12 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.

10. Obligațiile Locatarului

10.1 Să întrebuințeze spațiul închiriat, ca un bun gospodăresc, în conformitate cu destinația rezultată din prezentul contract și cu prevederile legale în vigoare.

10.2 Să efectueze, în termenele stabilite și în condițiile prevăzute în contract, plățile pentru sumele la care s-a obligat ca urmare a închirierii spațiului., valabilitatea contractului se considera prelungită de drept până la efectuarea platilor datorate

10.3 Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistență a construcției, sau ale instalațiilor.

10.4 Să respecte prevederile legale în vigoare din domeniile PSI, igienico-sanitar și protecția muncii.

10.5 Să mențină spațiul închiriat în condiții corespunzătoare de folosință și să predea Locatarului spațiul în stare bună de folosință.

10.6 Să folosească spațiul închiriat conform destinației care rezultă din contract.

10.7 Să elibereze și să predea Locatarului spațiul închiriat în termen de 5 zile lucrătoare de la data încetării prezentului contract.

11. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor

11.1 - În cazul în care, din vina sa exclusivă, Locatarul nu reușește să-și îndeplinească obligațiile asumate, atunci achizitorul are dreptul de a deduce din prețul contractului, ca penalități, o sumă echivalentă cu 0,1%/zi din prețul contractului, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor.

11.2 - În cazul în care Locatarul nu își onorează obligațiile în termen de 28 de zile de la expirarea perioadei convenite, atunci acestuia îi revine obligația de a plăti, ca penalități, o sumă echivalentă cu 0,1%/zi din plata neefectuată.

11.3 - Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil și repetat, dă dreptul părții lezate de a considera contractul de drept reziliat și de a pretinde plata de daune-interese.

Clauze specifice

12. Încetarea contractului

12.1 Contractul de închiriere încetează de drept:

- a) la expirarea duratei de închiriere;
- b) prin acordul scris al ambelor părți;
- c) în caz de forță majoră conform art. 16;
- d) în caz de desființare a titlului locatarului;

e) la cererea locatarului, în termen de 60 de zile, prin notificarea scrisa din partea autoritatii contractante.

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

a) Locatorul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător;

b) Locatorul se află în procedura de executare silită, faliment, reorganizare judiciară, dizolvare, închidere operațională, lichidare;

c) 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;

d) Pieirea sau avarierea spațiului închiriat de așa maniera încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației.

(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. 12.1 alin. 2, lit. a) Locatarul va fi îndreptățit să ceară 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 Locatarului când Locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător.

(6) Locatarul nu are dreptul de a pretinde, în aceste situații, nicio altă sumă în afara celor datorate de Locator pentru serviciile deja prestate și acceptate de Locator 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.

13. Cesiunea

13.1 Cesiunea contractului sau a unor părți din acesta este interzisă.

14. Ajustarea prețului contractului

14.1 - Pentru serviciile prestate, plățile datorate de achizitor prestatorului sunt cele declarate în propunerea financiară, anexă la contract.

14.2 - Prețul contractului nu se actualizează.

15. Amendamente

15.1 - Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional, numai în cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele comerciale legitime ale acestora și care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

15.2 – Autoritatea contractanta are dreptul de a prelungi durata de valabilitate a contractului, prin act adițional.

16. Forța majoră

16.1 - Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

16.2 - Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

16.3 - Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

16.4 - Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

16.5 - Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

17. Soluționarea litigiilor

17.1 - Achizitorul și prestatorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

17.2 - Dacă, după 15 de zile de la începerea acestor tratative, achizitorul și prestatorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze, fie de către instanțele judecătorești competente din România.

18. Limba care guvernează contractul

18.1 - Limba care guvernează contractul este limba română.

19. Comunicări

19.1 - (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.

19.2 - Comunicările între părți se pot face și prin telefon, telegramă, telex, fax sau e-mail cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

20. Dispoziții finale

20.1 Prezentul contract rămâne valabil chiar dacă locatorul vinde sau transferă proprietatea altei persoane fizice sau juridice.

20.2 Locatarul va putea efectua în spațiul închiriat lucrări de amenajare și modernizare numai cu consimțământul scris al Locatorului. Orice amenajări, îmbunătățiri și instalații 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, fără plata compensatorie, în proprietatea Locatorului,

21. Legea aplicabilă contractului

21.1 - Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Părțile au înțeles să încheie azi 29.09.2017 prezentul contract în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locatar
DGASPC SECTOR 2
DIRECTOR GENERAL,

Locator
.
GALITA VIOREL

Anexa nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 102200/29.09.2017

Nr crt.	Servicii de inchiriere imobile	U.M	Suprafata totala imobil	Pret lei/mp/luna	Valoare chirie Lei/luna	Valoare totala exclusiv TVA
1	Imobilul din Sos Colentina nr. 25 Sector 2, Bucuresti	MP	504,08	33,70	16.987,50	50.962,50

Achizitor
DGASPC SECTOR 2
DIRECTOR GENERAL,

Prestator
.
GALITA VIOREL