

Contract de închiriere
154059 / 28.12.2018

ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR SECTOR 2
1664
2018 12 28

1. Părți

DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA SI PROTECTIA COPILULUI SECTOR 2, cu sediul în București, str. Olari, nr. 15, sector 2, cod fiscal nr. 17093691, având contul nr.

_____ Director General, în calitate de locatar, pe de o parte
și

ADMINISTRAȚIA PIEȚELOR SECTOR 2,

Director General, în calitate de locatar, pe de altă parte

2. Definiții

2.1 - În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a. **achiziție** – dobândirea temporară sau definitivă de către o persoană juridică, definită ca autoritate contractantă, a unor proprietăți imobiliare, prin atribuirea unui contract de închiriere sau de vânzare-cumpărare.
- b. **autoritate contractantă – locatar** – Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 2.
- c. **locatar** - persoană fizică sau juridică cu care autoritatea contractantă încheie contractul de închiriere.
- d. **contract de închiriere** – contract de achiziție care are ca obiect închirierea de proprietăți imobiliare pentru autoritatea contractantă.
- e. **oferant** – orice persoană fizică/juridică care depune o ofertă în cadrul procedurii de atribuire.
- f. **ofertă** – documentație care cuprinde propunerilor tehnice, financiară și orice formulare sau documente solicitate în documentația de atribuire.
- g. **propunere tehnică** – document al ofertei elaborat pe baza cerințelor din caietul de sarcini stabilite de autoritatea contractantă.
- h. **propunere financiară** – document al ofertei prin care se furnizează informațiile cerute prin documentație de atribuire cu privire la preț, tarif, alte condiții financiare și comerciale.
- i. **garanție de participare** – depozit valoric, titluri de credit sau alte forme de garanție acceptate de către autoritatea contractantă, puse la dispoziția acesteia de către ofertant, înainte de deschiderea ofertei.
- j. **căi de atac** – contestațiile administrative și/sau acțiunile în justiție împotriva unor acte/decizii invocate ca nelegale și prin care se solicită suspendarea, corectarea, repetarea, revocarea, modificarea sau anularea unui act, a unei decizii sau a unei proceduri aplicate de către autoritatea contractantă.
- k. **zi / zile**- zile calendaristice dacă nu se specifică 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 viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

JF 321

1/6

Clauze obligatorii

4. Obiectul contractului

4.1 – Locatorul închiriază, iar locatarul ia în chirie spațiul (magazinele M23 și M24) situat în Hala Terminal - Piața Obor din str. Ziduri Moși nr. 4, parter, București, Sector 2, în suprafață utilă închirială de cca. 29,32 mp, denumit în continuare “spațiu de depozitare alimente”.

4.2 – Destinația spațiului închiriat este pentru depozitarea de alimente.

4.3 – Predarea/primirea spațiului cu toate dotările aferente se va face pe bază de proces-verbal încheiat separat, la începutul și sfârșitul perioadei de închiriere.

4.4 – Spațiul de depozitare alimente, cu toate dotările aferente, se preia pe bază de proces-verbal de predare-primire și constituie anexă la contract.

5. Prețul contractului

5.1 Prețul convenit pentru îndeplinirea contractului, plătit de locatar este de 34.764,00 lei fără TVA, TVA 0.

6. Durata contractului

6.1 – Durata prezentului contract începe de la data de **01.01.2019**.

6.2 – Prezentul contract încetează să producă efecte la data de **30.04.2019**.

7. Executarea contractului

7.1 – Executarea contractului începe la data înregistrării contractului.

8. Documentele contractului

8.1 - Documentele contractului sunt:

- oferta financiară (anexa nr. 1)
- oferta tehnică (anexa nr. 2)
- procesul-verbal de predare-primire (anexa nr. 3)

9. Obligațiile locatorului

9.1- Locatorul se obligă să nu tulbure activitatea în spațiul de închiriat pe toată durata contractului.

9.2. Să garanteze că acest spațiu nu constituie obiectul altui contract de închiriere pe perioada contractului.

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 spațiului.

9.4 – Să garanteze locatarului, pe toată durata contractului împotriva pierderii totale sau parțiale a spațiului 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 pericliteze derularea contractului de închiriere.

9.6 – Să predea locatarului la termenul convenit, spațiul de depozitare alimente închiriat în stare normală de folosință, liber, potrivit destinației prevăzute în contract.

9.7 – Să mențină spațiul de depozitare alimente închiriat, în stare de a servi la întrebuințarea pentru care a fost închiriat conform normelor în vigoare în România.

9.8 – Să efectueze pe chelnuiala 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 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 interiorul spațiului închiriat, în limita spațiului disponibil.

9.11 – Locatorul 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 – Locatorul are obligația de a menține în perfectă stare de funcționare pe durata contractului, toate dotările și amenajările conform ofertei tehnice și caietului de sarcini.

10. Obligațiile locatarului

10.1 – Să întrebuințeze spațiul închiriat ca un bun gospodăresc, în conformitate cu destinația rezultată din prezentul contract.

10.2 – Să efectueze în termenele stabilite și în condițiile prevăzute în contract, plățile aferente contractului.

10.3 – Să nu execute modificări/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 de depozitare alimente închiriat în condiții corespunzătoare de folosință și să-l predea în aceleași condiții.

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 10 zile de la încetarea prezentului contract.

11. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor

11.1 - În cazul în care, din vina sa exclusivă, locatorul nu reușește să-și îndeplinească obligațiile asumate, atunci locatarul 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 locatorul 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;

12.2 – 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 control 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 manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației.

12.3 – Locatarul nu are dreptul de a pretinde, în aceste situații, nicio altă sumă în afara celor datorate de locatar pentru serviciile de închiriere și acceptate de locatar ca fiind în conformitate cu prevederile contractului.

12.4 – În situația de la art. 12.2, 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.

12.5 – 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.

12.6 – Locatarul nu are dreptul de a pretinde, în aceste condiții, nicio altă sumă în afara celor datorate de locator pentru serviciile deja prestate și acceptate de locator ca fiind în conformitate cu prevederile contractului.

12.7 – În situația de mai sus, sumele datorate de către locatar cu titlu de daune-interese nu vor putea depăși prețul contractului.

13. Cesiune

13.1 – Cesionarea contractului sau a unor părți din acesta este interzisă.

14. Ajustarea prețului contractului

14.1 - Prețul se poate ajusta în conformitate cu creșterea sau diminuarea elementelor constitutive ale ofertei financiare ce influențează semnificativ costurile pe baza cărora s-a fundamentat prețul oferit (prețul materiei prime, accize, curs valutar, modificările prețului la rafinare, a indicilor de preț calculați în funcție de cotațiile la bursă sau a indicilor de preț publicați de Institutul National de Statistică).

Actualizarea prețului contractului se poate face doar în situațiile următoare:

a) au avut loc modificări legislative, modificări ale normelor tehnice sau au fost emise de către autoritățile locale acte administrative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite locale, al căror efecte se reflectă în creșterea/ diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului;

b) pe piață au apărut anumite condiții, în urma cărora s-a constatat creșterea/ diminuarea indicilor de preț pentru elementele constitutive ale ofertei, al căror efect se reflectă în creșterea/ diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul ofertei.

Prețul contractului se ajustează utilizând următoarea formulă:

$$Pa = Pi \times IPC / 100,$$

În care:

Pa= preț actualizat;

Pi= preț inițial;

IPC= indicele prețurilor de consum pentru mărfurile alimentare comunicat de Institutul National de Statistică, publicat pe site-ul www.insse.ro, al lunii anterioare cererii de ajustare a prețului raportat la data limită de depunere a ofertei.

Ajustarea prețului se va face la cererea părții interesate și presupune posibilitatea atât a creșterii cât și a diminuării prețului, conform formulei stabilite. Se va prezenta de către furnizor calculația de preț care să justifice solicitarea reactualizării acestuia.

Ajustarea prețului se va face prin înscrisuri semnate de către ambele părți.

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 contractantă are dreptul de a prelungi durata de valabilitate a contractului prin act adițional.

15.3 - Contractul poate fi modificat prin act adițional semnat de ambele părți.

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 cealaltă parte, imediat și în mod complet, despre 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 deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

17. Soluționarea litigiilor

17.1 - Locatarul și locatorul 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, locatarul și locatorul 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.

20. Legea aplicabilă contractului

20.1 - Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Părțile au înțeles să încheie azi 28.12.2018 prezentul contract în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Anexa nr. 1 la contractul de inchiriere nr. 154059/28.12.2018

Oferta financiară

Nr crt.	Servicii de închiriere	U.M	Cantitate	Pret unitar (lei) fără TVA/ zi /um	Valoare (lei) fără TVA 01.01.2019 – 30.04.2019 (120 zile)	Valoare (lei) cu TVA (TVA 0)
1	Cost chirie în cameră frigorifică	mp	10,17	10	12.204,00	12.204,00
2	Cost chirie spațiu în afara camerei frigorifice	mp	18,80	10	22.560,00	22.560,00
TOTAL					34.764,00	34.764,00

Locatar
DGASPC SECTOR 2

Locator
ADMINISTRATIA PIETELOR SECTOR 2