

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
NR. 2613 / 02.05.2019

1. Preambul

În temeiul art. 1777-1823 din Codul Civil, se încheie prezentul contract de închiriere,

Între

Direcția Generală de Salubritate Sector 3, cu sediul în România, localitatea București
Sector 3, cod fiscal având cont
deschis la reprezentata prin Director General –
în calitate de locatar

și

SD3 Salubritate si Dezapezire S3 S.R.L., CUI:), nr. inreg. Reg. Com.:
cu sediul în: , Sector 3, Cont: deschis la
și Cont Trezorerie: deschis la reprezentată prin
domnul Președinte al Consiliului de Administrație, în calitate de locator

Cu respectarea următoarelor clauze:

Clauze obligatorii

2. Definiții

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

- a. *contract de închiriere* – contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie și reprezintă prezentul contract și toate Anexele sale.
- b. *locator și locatar* - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
- c. *chirie* - prețul plătit locatarului de către locator, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate prin contract;
- d. *bun închiriat* – bun imobil cuprins în anexa prezentului contract, pe care locatorul se obligă, prin contract, să asigure locatarului folosința pe toată durata contractuală;
- e. *servicii* – servicii accesorii, care trebuie prestate de către locator pentru îndeplinirea corespunzătoare a obiectului prezentului contract;
- f. *forța majoră* - un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă ci enunțativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți;
- g. *zi* - zi calendaristică; *an* - 365 de zile.

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 și prețul contractului

4.1. Locatorul se obligă să asigure locatarului folosința bunului imobil identificat în Anexa nr. 1 a prezentului contract.

4.2. Locatarul se obligă să plătească lunar prețul chiriei pentru bunul imobil închiriat.

5. Chiria

5.1. Valoarea lunară a chiriei pentru imobilul închiriat este prevăzut în Anexa nr. 1 a prezentului contract

6. Modalitatea de plată

6.1. Locatorul va emite lunar factura pentru bunul închiriat pe luna anterioară conform prezentului contract.

6.2 Locatarul are obligația de a efectua plata către locator în termen de 30 zile de la data înregistrării facturii la sediul beneficiarului prin ordin de plată.

7. Durata contractului

7.1. Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 1 (un) an de la semnarea acestuia de către ambele părți, acesta prelungindu-se automat cu perioade succesive de 1 (an) dacă niciuna dintre părțile contractante nu invocă denunțarea unilaterală, cu 15 zile înaintea expirării termenului de 1 (un) an.

8. Documentele contractului

8.1. Documentele contractului sunt:

- a) ofertele locatorului;
- b) anexa contractului care cuprinde identificarea bunului imobil și prețul;

9. Obligatiile principale ale locatarului

9.1. Locatorul este ținut să:

- a) să predea locatarului bunul dat în locațiune;
- b) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii;
- c) să asigure locatarului liniștită și utilă folosință a bunului pe tot timpul locațiunii.

9.2. Locatorul este obligat să predea bunul împreună cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare utilizării acestuia.

9.3. Locatorul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întreținere pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite de părți. Sunt în sarcina locatarului reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului.

9.4. Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatorului, iar acesta din urmă, deși încunoștințat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar. În acest caz, locatorul este dator să plătească sumele avansate de locatar.

9.5. Locatorul este obligat să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosință liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

9.6. Locatorul garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locațiunii.

9.7. Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat. Locatorul poate fi obligat la despăgubiri pentru prejudiciile pe care viciile aparente le cauzează vieții, sănătății sau integrității corporale a locatarului.

9.8. Dacă locatorul nu înlătură viciile în cel mai scurt termen, locatarul are dreptul la o scădere proporțională a chiriei. În cazul în care viciile sunt atât de grave încât, dacă le-ar fi cunoscut, locatarul nu ar fi luat bunul în locațiune, el poate rezilia contractul, în condițiile legii. Atunci când aceste vicii aduc vreun prejudiciu locatarului, locatorul poate fi obligat și la daune-interese, în afară de cazul când dovedește că nu le-a cunoscut și că, potrivit împrejurărilor, nu era dator să le cunoască.

9.9. Dispozițiile privitoare la garanția contra viciilor ascunse se aplică și atunci când bunul dat în locațiune nu corespunde calităților convenite de către părți.

9.10. Locatorul nu este ținut să îl garanteze pe locatar de tulburarea cauzată prin fapta unui terț care nu pretinde vreun drept asupra bunului, afară numai dacă tulburările începute înaintea predării bunului îl împiedică pe locatar să îl preia.

9.11. Dacă un terț pretinde vreun drept asupra bunului dat în locațiune, locatorul este dator să îl apere pe locatar chiar și în lipsa unei tulburări de fapt. Dacă locatarul este lipsit în tot sau în parte de folosința bunului, locatorul trebuie să îl despăgubească pentru toate prejudiciile suferite din această cauză. Indiferent de gravitatea tulburării, dacă i-a comunicat-o locatarului, fără ca acesta să o înlătore de îndată, locatarul poate cere o scădere proporțională a chiriei. Dacă tulburarea este atât de gravă încât, dacă ar fi cunoscut-o, locatarul nu ar fi contractat, el poate rezilia contractul în condițiile legii.

9.12. Dacă locatarul este chemat în judecată de un terț care pretinde un drept asupra bunului închiriat, inclusiv un drept de servitute, și există riscul pierderii, în tot sau în parte, a folosinței bunului, el are dreptul să ceară introducerea în proces a locatarului, în condițiile Codului de procedură civilă.

9.13. Locatarul va fi ținut să îl despăgubească pe locator de toate prejudiciile suferite ca urmare a necomunicării tulburării de către locatar. El nu va fi însă ținut la despăgubiri dacă dovedește că locatorul nu ar fi avut câștig de cauză sau că, având cunoștință de tulburare, nu a acționat.

9.14. Locatorul are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al locatarului. Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatarului, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar. În cazul în care nu a avut acordul prealabil al locatarului, locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție.

10. Obligațiile principale ale locatarului

10.1. Locatarul se obliga să recepționeze bunurile care fac obiectul prezentului contract de la locator, pe baza unor procese verbale de recepție.

10.2. Locatarul se obliga să plătească valoarea chiriei în termen de 30 zile de la emiterea facturii.

10.3. Locatarul are următoarele obligații principale:

- a) să ia în primire bunul dat în locațiune;
- b) să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;
- c) să folosească bunul cu prudență și diligență;
- d) să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune.

10.4. Locatarul este obligat să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract.

10.5. Dacă locatarul modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe locator, acesta din urmă poate cere daune-interese și, după caz, rezilierea contractului.

10.6. Locatarul este obligat, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, să îi notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă. Reparațiile de întreținere curentă sunt în sarcina locatarului.

10.7. Dacă în timpul locațiunii bunul are nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul locațiunii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus, locatarul va suporta restrângerea necesară a locațiunii cauzată de aceste reparații. Dacă totuși reparațiile durează mai mult de 10 zile, prețul locațiunii va fi scăzut proporțional cu timpul și cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit.

10.8. Dacă reparațiile sunt de așa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuințarea convenită, locatarul poate rezilia contractul.

10.9. Locatarul este obligat să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, precum și de către cei care doresc să îl cumpere sau care, la încetarea contractului, doresc să îl ia în locațiune, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului.

11. Sancțiuni pentru neindeplinirea culpabilă a obligațiilor

11.1. În cazul în care, din vina sa exclusivă, locatorul nu reușește să își îndeplinească obligațiile asumate, atunci locatarul are dreptul de a deduce din valoarea contractului o dobândă legală penalizatoare la nivelul ratei lunare a dobânzii de referință stabilită de BNR din valoarea facturii neachitate, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor. Aceasta perioadă se va considera că începe la data pentru plată, și se calculează până la data efectuării plății.

11.2. În cazul în care, din vina sa exclusivă, achizitorul nu își onorează facturile în termenul stabilit, locatorul are dreptul de a solicita plata dobânzii legale penalizatoare la nivelul ratei lunare a dobânzii de referință stabilită de BNR din valoarea facturii neachitate, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor. Aceasta perioadă se va considera că începe la data scadenței plății, și se calculează până la data efectuării plății.

11.3. Locatarul își rezervă dreptul de a renunța la contract, printr-o notificare scrisă adresată locatorului, fără nicio compensație, dacă acesta din urmă intră în insolvență, cu condiția ca această anulare să nu prejudicieze sau să afecteze dreptul la acțiune sau despăgubire pentru locator. În acest caz, locator are dreptul de a pretinde numai plata corespunzătoare pentru partea din contract îndeplinită până la data denunțării unilaterale a contractului.

Clauze specifice

12. Recepție, inspecții și verificări

12.1. Părțile vor proceda la predarea primirea bunurilor prevăzute în anexele prezentului contract prin semnarea proceselor verbale de predare primire.

12.2. În procesele verbale de predare primire se vor nota viciile aparente ale bunurilor constatate cu această ocazie.

13. Servicii

13.1. Pe lângă asigurarea folosinței bunurilor imobile, locatorul are obligația de a presta și serviciile accesorii îndeplinirii corespunzătoare a obiectului contractului, fără a modifica valoarea chiriei.

13.2.

14. Sublocațiunea și cesiunea contractului de închiriere

14.1. Locatarul poate să încheie o sublocațiune, totală sau parțială, ori chiar să cedeze locațiunea, în tot sau în parte, unei alte persoane.

14.2. În caz de neplată a chiriei cuvenite în temeiul locațiunii, locatorul îl poate urmări pe sublocatar până la concurența chiriei pe care acesta din urmă o datorează locatarului principal. Plata anticipată a chiriei către locatarul principal nu poate fi opusă locatorului. Locatorul își păstrează acest drept atunci când creanța având ca obiect chiria datorată în temeiul sublocațiunii a fost cedată.

14.3. Locatorul poate, de asemenea, să se îndrepte direct împotriva sublocatarului pentru a-l constrânge la executarea celorlalte obligații asumate prin contractul de sublocațiune.

14.4. Prin cesiunea contractului de locațiune de către locatar, cesionarul dobândește drepturile și este ținut de obligațiile locatarului izvorâte din contractul de locațiune.

14.5. O cesiune a contractului se poate efectua doar cu respectarea prevederilor Codului Civil în aceasta materie.

15. Modificarea contractului

15.1. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional.

15.2. Modificările contractului, se vor face doar prin act adițional, cu acordul ambelor părți și cu respectarea prevederilor legale în vigoare la data încheierii acestuia. Dacă solicitarea de modificare provine de la locator, acesta trebuie să înregistreze solicitarea la locatar cu cel puțin 15 de zile înainte de data preconizată pentru intrarea în vigoare a actului adițional.

15.3. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni, prin act adițional, adaptarea acelor clauze afectate de modificări ale normelor juridice.

15.4. Niciun act adițional nu poate fi încheiat retroactiv. Orice modificare a contractului care nu ia forma unui act adițional sau care nu respectă prevederile prezentului contract, va fi considerată nulă.

16. Încetarea și denunțarea unilaterală a contractului:

16.1. Prezentul contract încetează în următoarele situații :

- a) prin acordul părților consemnat în scris;
- b) prin reziliere, în cazul în care una din părți nu își execută sau execută necorespunzător obligațiile contractuale.
- c) prin denunțare unilaterală a contractului
- f) dacă forța majoră sau cazul fortuit acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 30 zile.

16.2. În situația rezilierii totale/pățiale din cauza neexecutării/executării pățiale de către locator a obligațiilor contractuale, acesta va datora locatar daune-interese în quantum egal cu valoarea obligațiilor contractuale neexecutate.

16.3. Nerespectarea în mod repetat de către o parte a obligațiilor contractuale va fi dovedită cu notificările scrise și transmise de către cealaltă parte, notificări care vor face referire la neîndeplinirea respectivă precum și la durata ei. Prin notificări se vor solicita justificări privind neîndeplinirea obligațiilor, pe care cealaltă parte este obligată să le furnizeze în termen de maxim 5 zile de la data primirii notificării.

16.4. Rezilierea prezentului contract nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante.

16.5. Părțile sunt de drept în întârziere prin simplul fapt al nerespectării clauzelor prezentului contract.

16.6. Locatarul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de închiriere, în cel mult 30 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului, sub condiția notificării furnizorului cu cel puțin 15 zile înainte de momentul încetării contractului. În acest caz, locatorul are dreptul de a pretinde numai plata corespunzătoare pentru partea din contract îndeplinită până la data denunțării unilaterale a contractului.

16.7. La încetarea locațiunii, locatarul este obligat să restituie bunul luat în locațiune în starea în care l-a primit, în afară de ceea ce a pierit sau s-a deteriorat din cauza vechimii.

17. Forta majora

17.1. Forta majora exonerează partile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

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

17.3. Partea contractantă care invocă forta majora are obligația de a notifica celeilalte parti, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

17.4. Dacă forta majora acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 30 de zile, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte parti încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din parti să poată pretinde celeilalte daune-interese.

18. Soluționarea litigiilor

24.1. Locatorul și locatarul vor depune 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.

24.2. Dacă, după 15 de zile de la începerea acestor tratative neoficiale, locatorul și locatarul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente.

19. Comunicări

19.1. (1) Orice comunicare între parti, 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 parti se pot face și prin telefon, telegramă, telex, fax sau e-mail cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

20. Legea aplicabilă contractului

20.1. Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

20.2. Părțile respectă și se va supune tuturor legilor și reglementărilor din România, precum și reglementărilor direct aplicabile ale CE, jurisprudenței Curții Europene de Justiție și a Tribunalului de Primă Instanță și se va asigura că personalul său, salariat sau contractat de acesta, conducerea sa, subordonații acestuia, și salariații din teritoriu vor respecta și se vor supune de asemenea acelorași legi și reglementări. Furnizorul va despăgubi achizitorul în cazul oricăror pretenții și acțiuni în justiție rezultate din orice încălcări ale prevederilor în vigoare de către acesta, personalul său, salariat sau contractat de acesta, inclusiv conducerea sa, subordonații acestuia, precum și salariații din teritoriu. "

21. Protecția datelor cu caracter personal

21.1. Părțile trebuie să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare, privind protecția datelor cu caracter personal.

21.2. Părțile sunt înțeleg 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:

- capacitatea de a respecta drepturile persoanelor vizate privind ștergerea, corectarea sau transferul informațiilor personale;
- informarea în caz de breșă de date a tuturor destinatarilor relevanți, într-un interval maxim de 72 ore și, în cazul Furnizorului nu mai târziu de 24 ore de la momentul în care o astfel de încălcare a securității datelor a ajuns în atenția acestuia,
- îndeplinirea tuturor îndatoririlor obligatorii privind documentarea conformării cu Regulamentul 679/2016.

21.3. 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 asemenea perioada de stocare a datelor personale prelucrate prin contract este limitată la perioada corespunzătoare realizării obiectului principal al contractului.

21.4. 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:

- vor împiedica persoanele neautorizate să obțină acces la sistemele de prelucrare a datelor cu care sunt prelucrate sau utilizate datele cu caracter personal;
- vor preveni utilizarea fără autorizație a sistemelor de prelucrare a datelor;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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.

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

Locatar
Direcția Generală de Salubritate Sector 3
Director General

Prin împuternicit

Locator
SD3 Salubritate si Dezapezire S3 S.R.L.
Președinte CA,

Începând cu data de 01.05.2019

Nr. Crt	Denumire spațiu	Suprafață (mp)	Preț / mp (lei fără TVA)	Preț total (lei fără TVA)	Preț total (lei cu TVA)
1	Strada Releului nr. 4: Clădire birouri – Parter + Etaj	432	40	17280	20563.2

Clădirea de birouri (Parter + Etaj) din Strada Releului nr. 4, Sector 3, București, se închiriază complet utilată și mobilată în vederea desfășurării activităților de birou.

Locatar
Direcția Generală de Salubritate Sector 3
Director General

Prin împuternicit

Locator
SD3 Salubritate si Dezapezire S3 S.R.L.
Președinte CA