INTRAT 16086 05 12 14

CONTRACT DE LOCAŢIUNE

Încheiat între:

ADMINISTRAŢIA LACURI, PARCURI ŞI AGREMENT BUCUREŞTI cu sediul social în Bucureşti, Şos. Bucureşti-Ploieşti, nr. 8B, sector 1 telefon 021-224.58.60; fax 021-224.58.62, CUI/CIF 14008314, cont RO57TREZ70121G335000XXXX deschis la Trezoreria Sector 1, reprezentată prin [redacted] în calitate de Director General, denumită în continuare **"Locator"**

ŞI

[redacted], denumit în continuare **"Locatar"**,

ART. 1 - OBIECTUL CONTRACTULUI

Locatorul închiriază locatararului imobilul situat în [redacted] cu destinaţie de locuinţă.

Descriere [redacted]

1 hol
4 camere principale
1 bucătărie
2 băi
2 WC

pe o suprafaţă locuibilă de 140,00 mp, suprafaţă balcon 21,52 mp, suprafaţă terasă 10,48 mp (conform Raport de Evaluare întocmit de SC EVAL PROIECT CONSULTING SRL, în luna aprilie 2012).

[redacted]

• **Dependinţe**	Loc de staţionare privat	DA
• **Alte părţi**	Terasă	DA
	Grădină	DA

ART.2 - DURATA CONTRACTULUI DE LOCAŢIUNE

Imobilul se închiriază pe o perioadă de 20 (douăzeci) ani, începând cu data de 01.03.2015, cu posibilitatea de prelungire a prezentului contract de locaţiune (denumit "Contract"), prin acte adiţionale.

ART. 3 - OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

3.1 Obligaţiile specifice ale locatarilor

Locatarul se angajează :

- Să utilizeze spaţiul închiriat în scopul prevăzut în Contract;
- Să achite contravaloarea chiriei şi a utilităţilor la datele scadente prevăzute în Contract;
- Să achite contravaloarea facturilor de energie termică, energie electrică, apă-canal;
- Să încheie contract separat pentru servicii de telefonie, cablu TV/internet;
- Să monteze pe cheltuiala sa contor de energie termică sau repartitor;
- Să achite obligaţiile fiscale ce ii revin;
- Să informeze imediat locatorul asupra eventualelor pagube ce s-ar produce în spaţiul închiriat, chiar dacă nu există în aparenţă, dacă acestea pot fi identificate fără a avea cunoştinţe de specialitate;
- Să achite contravaloarea lucrărilor de reparaţie în cazul în care stricăciunea a apărut datorită folosirii defectuoase a instalaţiilor şi echipamentelor de către locatar, să achite întreţinerea elementelor de construcţii şi instalaţii din interiorul spaţiului închiriat. Toate reparaţiile datorate folosinţei sunt în sarcina locatarului.

[redacted]

3.2 Obligaţiile specifice locatorului:

Locatorul se angajează să asigure folosinţa spaţiului închiriat conform normelor în vigoare din România. În particular se va face tot ce este necesar pentru a fi evitate focarele de infecţie, incendiu, pană prelungită de electricitate, apă sau încalzire, cauzate de echipamentele colective.

3.2.1. Următoarele servicii sunt oferite de către locator gratuit locatarului:

- monitorizarea accesului în complex al terţilor 24h/24h,
- întreţinerea echipamentelor de protecţie contra incendiilor,
- întreţinere şi mentenanţă a părţilor colective şi a spaţiilor verzi comune.

ART. 4 – CONDIŢIILE DE LOCAŢIUNE

4.1. Starea spaţiului

4.1.1. Locatarul preia spaţiul închiriat ce face obiectul Contractului, liber, în stare bună şi curat, aşa cum este specificat în Anexa nr. 1 la prezentul Contract.

Procesul Verbal de predare-primire (Anexa nr. 1) a spaţiului închiriat va fi semnat de către locator şi locatar în acelaşi timp, cu luarea în posesie a spaţiului şi a cheilor de către aceştia din urmă, numai după confirmarea recepţiei viramentului bancar ce corespunde plăţii garanţiei.

1.2. La data încetării Contractului spaţiul închiriat va fi predat în starea în care a fost primit mai puţin uzura normală întreţinerii normale.

4.2 . Inspecţia spaţiilor

Locatorul sau reprezentantul acestuia va putea inspecta periodic, în baza unui preaviz de 24h, spaţiul ce face obiectul Contractului, în scopul verificării stării sale generale, pe de o parte, şi pe de altă parte, pentru a verifica dacă lucrările de întreţinere şi reparaţie mai ample, prevăzute în sarcina sa au fost asigurate în totalitate.

[redacted]

4.3. Lucrări

4.3.1. Locatarul nu va putea efectua în spațiul închiriat, nicio lucrare amplă de ansamblu sau de părți indivize fără acordul expres al locatorului. În acest caz, lucrările vor fi efectuate sub supravegherea arhitectului locatorului, urmând ca taxele și onorariul să fie suportate de către locatar.

4.3.2.Toate lucrările efectuate de locatar pe cheltuiala acestuia pentru modificarea, înfrumusețarea și amenajarea spațiului închiriat vor ramâne la sfârșitul Contractului, fără plată, în proprietatea locatorului.

4.4. Schimbarea destinației

Orice schimbare a destinației spațiului închiriat va necesita semnarea prealabilă între părți a unui act adiţional la Contract.

4.5. Cedarea și subînchirierea

Este interzisă cedarea de orice fel sau subînchirierea totală sau parţială a spaţiului închiriat.

ART. 5 – CHIRIA ȘI UTILITĂȚI

5.1. Chiria

Costul închirierii este de 1300 Euro/lună, la care se adaugă plata calculată a tuturor utilităților, în conformitate cu tarifele practicate de furnizorii de utilități și celorlate servicii oferite contra cost, de locator.

Consumul de utilităţi iniţial va fi consemnat într-un proces-verbal încheiat de reprezentanţii împuterniciţi ai părţilor la predare, respectiv primire, urmând ca reglementarea finală a consumului să se facă la momentul eliberării spaţiului închiriat, iar pe parcursul derulării Contractului plata utilităţilor se va efectua lunar, potrivit prevederilor paragrafului anterior.

[redacted]

Chiria va fi plătită lunar, până la data de 15 ale lunii pentru luna în curs, în contul RO57TREZ70121G335000XXXX, deschis la Trezoreria Sector 1. Prima plată a chiriei se va efectua la semnarea Contractului, cel târziu la predarea cheilor.

5.2. Depozitul de garanție

Depozitul de garanție este echivalent cu valoarea a două chirii lunare. Valoarea depozitului este de 2600 euro şi se va achita, în lei, în contul RO71 TREZ 7015 006X XX00 5079, la cursul BNR din data efectuării plății, deschis la Trezoreria Sector 1.

5.3. Modalități de plată

Plata chiriei va fi efectuată în lei, în contul RO57TREZ70121G335000XXXX, la cursul BNR din data efectuării plății, deschis la Trezoreria Sector 1.

Celelalte cheltuieli vor fi achitate de locatari în baza facturilor emise de locator, în raport cu nivelul consumurilor individuale. Facturile pentru plata cheltuielilor individual colective vor avea acelaşi termen de scadență şi se vor achita, în lei, în contul RO74TREZ24G675000200103X pentru energie electrică şi gaze naturale, respectiv în contul RO90TREZ24G675000200104X pentru apă şi canal, ambele deschise la Trezoreria Sector 1.

Titular: Administrația Lacuri, Parcuri și Agrement București

Adresa:Șos. București-Ploiești, nr. 8B, sect.1, Municipiul București

C.U.I.:14008314

<u>Plata chiriei:</u>

Banca: Trezoreria Sector 1

Cod IBAN: RO57TREZ70121G335000XXXX

<u>Depozitul de garanții al Locatorului:</u>

Banca: Trezoreria Sector 1

Cod IBAN: RO71TREZ7015006XXX005079

[redacted]

Plata energiei electrice şi a gazelor naturale:

Banca: Trezoreria Sector 1

Cod IBAN: RO74TREZ24G675000200103X

Plata apă şi canal:

Banca: Trezoreria Sector 1

Cod IBAN: RO90TREZ24G675000200104X

Penalităţi de întârziere

Pentru neplata în termen a chiriei sau a oricărei sume datorate conform prezentului Contract, locatarul va plăti o penalizare zilnică de 0,20%, din valoarea obligaţiei restante.

5.5. Renegocierea chiriei

Părţile convin ca, de comun acord (prin negociere), să poată să reactualizeze valoarea chiriei după 1 an, în funcţie de costurile de întreţinere şi a utilităţilor.

ART. 6- TAXE ŞI CHELTUIELI DIVERSE

În situaţia în care pentru recuperarea sumelor exigibile neachitate la timp de către locatar sau pentru introducerea oricărei acţiuni împotriva acestuia, este necesară intervenţia justiţiei, a unui executor judecătoresc sau a unui avocat, locatarul va trebui să ramburseze locatorului onorariile şi taxele percepute în asemenea situaţii.

ART. 7- ÎNCETAREA ŞI REZILIEREA

7.1. Încetarea contractului din iniţiativa locatarului

Contractul poate înceta la initiativa locatarului, la solicitarea scrisă a acestuia, făcută cu un preaviz de **minim o lună**.

[redacted]

7.2. Rezilierea contractului efectuată de locator

Neexecutarea Contractului mai mult de 30 zile de către locatar pentru oricare din obligaţiile prevazute la cap.3 art.3.1 atrage rezilierea Contractului de plin drept fără punerea în întârziere a locatorului, fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi prealabile şi fără a mai fi necesară pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti în acest sens

7.3 În toate cazurile de întârziere a Contractului locatarul va trebui să elibereze spaţiul deţinut până la data indicată de locator.

Dacă acesta refuză, evacuarea din spaţiul închiriat se va face de către locator prin forţe proprii, fără a fi nevoie de intervenţia altor organe ale statului.

Pe de altă parte, dacă locatarul care ocupă spaţiul locativ, nu respectă ordinul de evacuare sau obţin o prelungire înainte de evacuare, acesta va trebui să vireze pentru fiecare zi de întârziere, în afara cheltuielilor, o indemnizaţie convenţională de ocupare a spaţiului egală cu de 2 ori chiria zilnică, până la eliberarea completă a spaţiului şi restituirea cheilor.

Această indemnizaţie este destinată să despăgubească locatorul de prejudiciul cauzat de ocuparea abuzivă a spaţiului închiriat.

ART. 8 FORŢA MAJORĂ

Cazul de forţă majoră este dat de orice eveniment imprevizibil ce nu poate fi depaşit făcând imposibilă respectarea de către una sau de cealaltă parte a obligaţiilor prevăzute în Contract.

Cazul de forţă majoră va putea fi stabilit prin toate mijloacele admise de către tribunalele din România, prin confirmarea autorităţilor competente din ţară părţii în cauză, care invocă forţa majoră.

Atunci când survine cazul de forţă majoră, care ar putea face imposibilă respectarea de către una sau cealaltă parte a obligaţiilor prevăzute în Contract, pe o perioadă continuă, mai mare de 3 luni, este stabilit ca fiecare dintre parţi să poată solicita suspendarea contractului prin scrisoare recomandată adresată celeilate părţi, la expirarea perioadei de 3 luni convenită, la primirea declaraţiei stării de forţă majoră stabilită de către autorităţile competente.

[redacted]

În cazul în care durata suspendării ar depăși 12 luni, este convenit ca fiecare dintre părți să poată cere prin scrisoare recomandată, adresată uneia dintre părți, rezilierea contractului.

Contractul se va desfășura pe o perioadă conform duratei suspendării și, în acest caz, nici o compensare nu va fi datorată vreuneia dintre părți.

ART. 9- LITIGII

În cazul unor litigii între părți și în situaţia imposibilităţii rezolvării pe cale amiabilă, într-un interval de 30 zile, începând cu data notificării adresate de către partea solicitantă, partea interesată va putea apela la instanţele din București.

ART. 10- ADRESA DE CORESPONDENŢĂ

10.1. Pentru primirea corespondenței și a facturilor de plată, părțile au stabilit ca adresă de corespondenţă pentru locatar adresa menționată în art. 1 din Contract.

10.2. Toate cererile ce pot avea loc în cadrul acestui contract vor trebui efectuate prin scrisoare sau prin fax, exceptând cazurile când este necesară o scrisoare recomandată la adresele menționate.

10.3. Fiecare parte se obligă să comunice celeilalte părți, orice modificare intervenită în datele sale de identificare (nume, adresă, bancă, număr de cont, persoană de contact).

ART.11- INTRARE ÎN VIGOARE

Contractul va intra în vigoare după semnarea acestuia de către părți și în urma confirmării efectuării viramentului bancar ce corespunde plății depozitului de garanție și a chiriei aferente primei luni.

[redacted]

ART. 12- DIVERSE

Modificările ulterioare și clauzele prezentului Contract sunt valabile și operaționale între cele două părți numai în cazul când acestea rezultă din conținutul actelor adiţionale ulterioare semnate de către cele 2 părți și respectând legea.

Prezentul contract a fost încheiat în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă. [redacted]

LOCATOR

[redacted]PAB

Director General

[redacted]

LOCATAR

[redacted]

Vizat CFP

Şef Serviciu Financiar – Contabilitate

[redacted]

ADMINISTRAŢIA LACURI PARCURI ŞI AGREMENT VIZA FIN An Sem [redacted]

Şef Serviciu Tehnic,

[redacted]

Şef Serviciu Urmărire Contracte şi Arhivare

[redacted]

Vizat pentru legalitate

[redacted]

Intocmit,

[redacted]

ANEXA NR. 2

LA CONTRACTUL DE LOCAŢIUNE NR. 16086/05.12.2014

REGULAMENTUL INTERN

1. STAREA SPAŢIULU

Aceasta se va stabili odată cu predarea cheilor către locatar, cât şi la restituirea acestora.

2. CONDIŢII NORMALE DE FOLOSIRE

Locatarul va trebui să se conformeze dispoziţiilor legale, reglementărilor la care se supun imobilele închiriate.

Locatarul va asigura pe propria răspundere paza şi supravegherea spaţiilor sale, locatorul neputând în nici un caz să fie responsabil în caz de furt sau spargeri, în care locatarul ar putea fi victima.

Înainte de expirarea perioadei de închiriere, locatarul va trebui să faciliteze vizitarea imobilului închiriat, vizitatorilor însoţiti de un reprezentant al locatorului, în fiecare zi de la ora 10 la ora 17, să permită afişarea diferitelor materiale publicitare specifice închirierii.

3. REPARAŢII ŞI ÎNTREŢINERE

Conform stipulărilor din contract, reparaţiile şi întreţinerea curentă sunt în întregime în sarcina locatarului şi trebuie sa fie asigurate de acesta în aşa fel încat spaţiul închiriat să fie în mod constant menţinut intr-o stare bună de utilizare conform desinaţiei iniţiale.

Toate lucrările efectuate sunt supuse unei inspecţii şi în acord cu locatorul sau reprezentantul acestuia .

4. INSPECŢIA PERIODICĂ A SPAŢIILOR

Locatorul sau mandatarul acestuia vor putea efectua vizite periodice ale spaţiului închiriat în baza unui preaviz de 24h.

O inspecţie anuală are loc în prezenţa locatarului informat cu această ocazie asupra datei respective, prin scrisoare individuală.

Fiecare inspecţie va fi validată dacă locatorul solicită, printr-un proces verbal aprobat şi semnat de către locatar şi locator sau reprezentantul acestuia. Dacă locatarul nu este prezent sau reprezentat, se va aplica pct 4 de la prezentul articol.

Aceste procese verbale constată:

[redacted]

ANEXA NR. 1

LA CONTRACTUL DE LOCAŢIUNE NR. 16086/05.12.2014

PROCESUL VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

A SPAŢIULUI ŞI A OBIECTELOR DE INVENTAR AFLATE AICI

DENUMIREA ŞI DESTINAŢIA SPAŢIULUI ÎNCHIRIAT

ART. 1.- Compunerea spaţiului închiriat

Spaţiul ce face obiectul contractului [redacted] are o suprafaţă de 140 mp, suprafaţă balcon 21,52 mp, suprafaţă terasă 10,48 mp (conform Raport de Evaluare întocmit de SC EVAL PROIECT CONSULTING SRL, în luna aprilie 2012) şi cuprinde următoarele:

- 1 hol
- 4 camere pri[redacted]
- 1 bucătărie
- 2 băi
- 2 WC

[redacted]

LOCATAR

[redacted]

Sef Serviciu Financiar – Contabilitate

[redacted]

Şef Serviciu Tehnic,

[redacted]

Sef Serviciu Urmărire Contracte şi Arhivare

[redacted]

Vizat pentru legalitate

[redacted]

Intocmit,

[redacted]

a) starea spațiului: dacă se constată că întreținerea este defectuoasa, locatarul trebuie să se îngrijeasca, să remedieze în cel mai scurt timp, în caz contrar ii se va aplica clauza rezolutorie a contractului.

b) necesitatea anumitor reparații care sunt precizate și pe care locatarul se angajează să le execute intr-un interval de timp fixat în procesul verbal, sau ulterior de către locator.

c) neexecutarea sau o execuție deficitară a reparațiilor menționate în procesul verbal, la o inspecție ulterioară. În acest caz, un termen este fixat locatarului în procesul verbal pentru readucerea la starea inițială a spaţiului închiriat și pentru a aduce la cunoștiință locatarului. După expirarea termenului, locatorul va putea executa lucrările în locul locatarului, pe cheltuiala acestuia.

Daca locatarul [redacted] nu participă sau nu este reprezentat la inspecție, reprezentantul locatorului stabilește procesu[redacted] dresează prin scrisoare recomandată cu confimare de primire, o copie locatarului care d[redacted] interval de 15 zile de la data expedierii, pentru a notifica locatorului observațiile lor. L[redacted]icării unui răspuns în acest inteval constituie aprobarea de drept a procesului verbal.

LOCATOR
ALPAB
Director General
[redacted]

Şef Serviciu Financiar – Contabilitate
[redacted]

FINANCIAR PREVER
An[redacted]
Sem[redacted]

Şef Serviciu Tehnic
[redacted]

Şef Serviciu Urmărire Contracte şi Arhivare
[redacted]

Vizat pentru legalitate
[redacted]

Intocmit,
[redacted]

LOCATAR
[redacted]