



CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT BUCUREȘTI

SERVICIUL URMĂRIRE CONTRACTE

CONTRACT DE LOCAȚIUNE



Având în vedere solicitarea SC SYPERONE INVESTMENT SRL, înregistrată la Administrația Lacuri, Parcuri și Agrement București sub nr. 1629 din data de 08.02.2019, prin care ne solicită închirierea unui spațiu locativ în incinta Compexului Sta Francez, s-au convenit următoarele:

ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT BUCUREȘTI cu sediul social în București, Șos. București-Ploiești, nr. 8B, sector 1 telefon 021-224.58.60; fax 021-224.58.62, CUI/CIF 14008314, cont RO74TREZ24G675000200103X deschis la Trezoreria Sector 1, reprezentată prin [REDACTED] în calitate de Director General, denumită în continuare "Locatar"

ȘI

SC SYPERONE INVESTMENT SRL, cu sediul în Calea Moșilor nr. 225, Bl 33 - 35, et.5, ap.52. Mun. București, sector 2, reprezentată legal prin [REDACTED] în calitate de administrator, [REDACTED]

[REDACTED] denumită în continuare "Locatar"

ART. 1 - OBIECTUL CONTRACTULUI

Locatorul închiriază locatarului imobilul situat în [REDACTED]

[REDACTED] cu destinație de locuință.

**Descriere Vila 124:** Are regim de înălțime P+1 hol, 6 camere principale, 1 bucătărie, 2 băi, 2 WC, pe o suprafață locuibilă de 159,04 mp, 22,65 mp terasă, (conform Raport de Evaluare întocmit de SC SEVAL CERTEX SRL, la data de 09.02.2019). la care se adaugă 221 mp grădină.

Dependințe	Loc de staționare privat	DA
• Alte părți	Terasă	DA
	Grădină	DA

ART.2 - DURATA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

Imobilul se închiriază pe o perioadă de 15 ani, începând de la data de 06.05.2019, cu posibilitatea de prelungire a prezentului contract de locațiune (denumit "Contract"), prin acte adiționale.

Operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu nr. 27134

Șos. București - Ploiești, nr. 8B, Sector 1, București  
Cod Fiscal: 14008314 Cod IBAN: RO61TREZ7015010XXX000306

[www.alpab.ro](http://www.alpab.ro)

Tel: 021.224.58.60, Fax: 021.224.58.62



### ART. 3 - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

#### 3.1 Obligațiile specifice ale locatarului

Locatarul se angajează :

- Să utilizeze spațiul închiriat în scopul prevăzut în Contract;
- Să achite contravaloarea chiriei și a utilităților 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 obligațiile fiscale ce –i revin;
- Să informeze imediat locatorul asupra eventualelor pagube ce s-ar produce în spațiul închiriat, chiar dacă nu există în aparență, dacă acestea pot fi identificate fără a avea cunoștințe de specialitate;
- Să achite contravaloarea lucrărilor de reparație în cazul în care stricăciunea a apărut datorită folosirii defectuoase a instalațiilor și echipamentelor de către locatar, să achite întreținerea elementelor de construcții și instalații din interiorul spațiului închiriat. Toate reparațiile datorate folosinței sunt în sarcina locatarului.
- Să permită accesul în incinta locației în vederea efectuării inspecțiilor periodice, citirii contoarelor tehnice, precum și pentru efectuarea inventarului anual.

#### 3.2 Obligațiile specifice locatorului:

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

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

- monitorizarea accesului în complex al terților 24h/24h,
- întreținerea echipamentelor de protecție contra incendiilor,
- întreținere și mentenanță a părților colective și a spațiilor verzi comune.

### ART. 4 – CONDIȚIILE DE LOCAȚIUNE

#### 4.1. Starea spațiului

4.1.1. Locatarul preia spațiul închiriat ce face obiectul Contractului, liber, așa cum este specificat în Anexa nr. 1 la prezentul Contract și descris în conținutul Procesului Verbal de predare primire.





## CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT BUCUREȘTI

Procesul Verbal de predare-primire (Anexa nr. 1) a spațiului închiriat va fi semnat de către locator și locatar în același timp, cu luarea în posesie a spațiului și a cheilor de către acesta din urmă, numai după confirmarea recepției viramentului bancar ce corespunde plății garanției.

**4.1.2.** La data încetării Contractului spațiul închiriat va fi predat în starea în care a fost primit mai puțin uzura normală întreținerii normale.

### **4.2 . Inspectia spațiilor**

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

### **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 rămâne 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 adițional la Contract.

### **4.5. Cedarea și subînchirierea**

Este interzisă cedarea de orice fel sau subînchirierea totală sau parțială a spațiului închiriat fara acordul locatorului.

## **ART. 5 – CHIRIA ȘI UTILITĂȚI**

### **5.1. Chiria**

Costul închirierii este de 1.700 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 utilități inițial va fi consemnat într-un proces-verbal încheiat de reprezentanții împuterniciți ai părților la predare, respectiv primire, urmând ca reglementarea finală a consumului să se facă la momentul eliberării spațiului închiriat, iar pe parcursul derulării Contractului plata utilităților se va efectua lunar, potrivit prevederilor paragrafului anterior.

Chiria va fi plătită lunar, până la data de 15 ale lunii inclusiv pentru luna în curs, ( data de 15 ale lunii fiind evidentiata ca data pana la care suma trebuie sa intre in contul Administratiei Lacuri, Parcuri si Agreement Bucuresti).

Operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu nr. 27134

Sos. București - Ploiești, nr. 8B, Sector 1, București  
Cod Fiscal: 14002314 Cod IBAN: RO61TREZ7015010XXX000306

[www.alpab.ro](http://www.alpab.ro)

Tel. 021.224.58.60, Fax: 021.224.58.62



**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT BUCUREȘTI**

---

platibili în lei la cursul oficial din data efectuării plății, în contul RO57TREZ70121G335000XXXX, deschis la Trezoreria Sector 1. Prima plată a chiriei se va efectua la semnarea Contractului, cel târziu la predarea cheilor.

Consumul de utilități inițial va fi consemnat într-un proces-verbal de citire consumuri, încheiat de reprezentanții împuterniciți ai părților la predarea, respectiv primirea spațiului, urmând ca reglementarea finală a consumului să se facă la momentul eliberării spațiului închiriat. Pe parcursul derulării Contractului plata utilităților se va efectua lunar, în baza Proceselor-Verbale de citire a consumurilor lunare, întocmite de reprezentanții ambelor părți.

Locatarul poate să încheie contracte de utilități pe numele său, suportând costurile aferente.

### **5.2. Depozitul de garanție**

Depozitul de garanție este echivalent cu valoarea a două chirii lunare. Valoarea depozitului este de 3.400 euro și se va achita, în lei, în contul RO71TREZ7015006XXX005079, la cursul BNR din data efectuării plății, deschis la Trezoreria Sector 1, în decurs de 5 zile calendaristice de la data semnării prezentului contract.

### **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 locatar în baza facturilor emise de locator, în raport cu nivelul consumurilor individuale. Facturile pentru plata cheltuielilor individual colective vor avea același termen de scadență și se vor achita, în lei, în contul menționate mai jos

**Titular: Administrația Lacuri, Parcuri și Agrement București**

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

**C.U.I.:14008314**

#### **Plata chirie:**

**Banca: Trezoreria Sector 1**

**Cont numerar: 501014008314**

**Cod IBAN: RO57TREZ70121G335000XXXX**

#### **Depozitul de garanții al Locatorului:**

**Banca: Trezoreria Sector 1**

**Cont numerar: 500614008314**

**Cod IBAN RO71TREZ7015006XXX005079**

**Operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu nr. 27134**

Șos. București - Ploiești, nr. 8B, Sector 1, București  
Cod Fiscal: 14008314 Cod IBAN: RO61TREZ7015010XXX000306

[www.alpab.ro](http://www.alpab.ro)

Tel. 021 224.58.60, Fax. 021 224.58.62





CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT BUCUREȘTI

Consum apa si canal

Banca: Trezoreria Sector 1

Cod IBAN RO90TREZ24G675000200104X

Consum energie electrica si termica

Banca: Trezoreria Sector 1

Cod IBAN RO74TREZ24G675000200103X

Plată penalități

Cod IBAN RO71TREZ 7015006XXX005079

**5.4. Penalități de întârziere**

Pentru neplata chiriei și a utilitatilor la termenele prevazute în prezentul Contract, locatarul va plăti o penalizare zilnică de întârziere de 0,20%, din valoarea obligației restante.

Nivelul penalității de întârziere se va actualiza în conformitate cu nivelul stabilit prin legislația în vigoare și poate depăși cuantumul chiriei.

**ART. 6- TAXE ȘI CHELTUIELI DIVERSE**

În situația în care pentru recuperarea sumelor exigibile neachitate la timp de către locatar sau pentru introducerea oricărei acțiuni împotriva acestuia, este necesară intervenția justiției, a unui executor judecătoresc sau a unui avocat, locatarul va trebui să ramburseze locatorului onorariile și taxele percepute în asemenea situații.

**ART. 7- ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA**

**7.1. Încetarea contractului din inițiativa locatarului**

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

**7.2. Rezilierea contractului efectuată de locator**

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

Operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu nr. 27134

Șos. București - Ploiești, nr. 8B, Sector 1, București  
Cod Fiscal: 14008314 Cod IBAN: RO61TREZ7015010XXX000306

[www.alpab.ro](http://www.alpab.ro)

Tel: 021.224.58.60, Fax: 021.224.58.62



**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT BUCUREȘTI**

---

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

Pe de altă parte, dacă locatarul care ocupă spațiul locativ, nu respectă ordinul de evacuare sau obține o prelungire înainte de evacuare, acesta va trebui să vireze pentru fiecare zi de întârziere în afara cheltuielilor, o indemnizație convențională de ocupare a spațiului egală cu de 2 ori chiria zilnică, până la eliberarea completă a spațiului și restituirea cheilor.

Această indemnizație este destinată să despăgubească locatorul de prejudiciul cauzat de ocuparea abuzivă a spațiului închiriat.

#### **ART. 8- FORȚA MAJORĂ**

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

Cazul de forță majoră va putea fi stabilit prin toate mijloacele admise de către tribunalele din România, prin confirmarea autorităților competente din țară părții în cauză, care invocă forța majoră.

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

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 situația imposibilității 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 instanțele din București.

#### **ART. 10- ADRESA DE CORESPONDENȚĂ**

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

Operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu nr. 27134

Șos. București - Ploiești, nr. 8B, Sector 1, București  
Cod Fiscal: 14008314 Cod IBAN: RO61TREZ7015010XXX000306

[www.alpab.ro](http://www.alpab.ro)

Tel: 021.224.58.60, Fax: 021.224.58.62



**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT BUCUREȘTI**

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

10.3. Fiecare parte se obligă să comunice celeilalte părți în scris, 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.

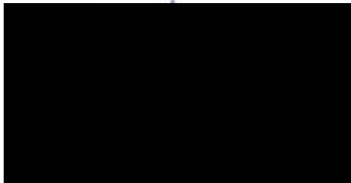
**ART. 12- DIVERSE**

Modificările ulterioare și clauzele prezentului Contract sunt valabile și operaționale între cele două părți numai în cazul când acestea rezultă din conținutul actelor adiționale 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.

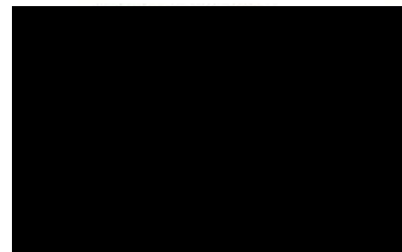
**LOCATOR**

**ALPAB**



**LOCATAR**

**SC SYPERONE INVESTMENT SRL**

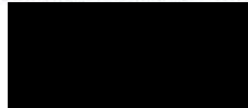


**Vizat CFP**

**Șef Serviciul Financiar Buget**



**Șef Serviciul Urmărire Contracte**



**Vizat pentru legalitate**



**Intocmit**



Operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu nr. 27134

Șos. București - Ploiești, nr. 8B, Sector 1, București  
Cod Fiscal: 14008214 Cod IBAN: RO61TREZ7015010XXX000306

[www.alpab.ro](http://www.alpab.ro)

Tel: 021.224.58.60, Fax: 021.224.58.62





CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI  
ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT BUCUREȘTI

ANEXA NR. 1

LA CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE NR...../.....  
PROCESUL VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE  
A SPAȚIULUI ȘI A OBIECTELOR DE INVENTAR AFLATE AICI  
DENUMIREA ȘI DESTINAȚIA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

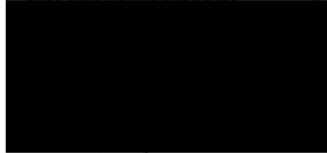
**ART. 1.- Componerea spațiului închiriat**

Spațiul de locuit ce face obiectul contractului are regim de înaltimă P+1 hol, 6 camere principale, 1 bucătărie, 2 băi, 2 WC, pe o suprafață locuibilă de 159,04 mp, 22,65 mp terasă, (conform Raport de Evaluare întocmit de SC SEVAL CERTEX SRL, la data de 09.02.2019). la care se adaugă 221 mp grădină.

**LOCATOR**

**ALPAB**

Director General



Vizat CFP

Șef Serviciul Financiar Buget



Șef Serviciul Urmărire Contracte



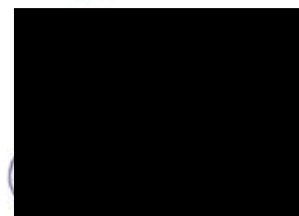
Vizat pentru legalitate



**LOCATAR**

**SC SYPERONE INVESTMENT SRL**

Administrator



Operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu nr. 27134

Șos. București - Ploiești, nr. 8B, Sector 1, București  
Cod Fiscal: 14008314 Cod IBAN: RO61TREZ7015010XXX000306

[www.alpab.ro](http://www.alpab.ro)

Tel: 021 224 58 60, Fax: 021 224 58 62





LA CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE NR...../.....  
REGULAMENTUL INTERN

**1. STAREA SPAȚIULU**

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

**2. CONDIȚII NORMALE DE FOLOSIRE**

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

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

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

**3. REPARAȚII ȘI ÎNTREȚINERE**

Conform stipulărilor din contract, reparațiile și întreținerea curentă sunt în întregime în sarcina locatarului și trebuie să fie asigurate de acesta în așa fel încât spațiul închiriat să fie în mod constant menținut într-o stare bună de utilizare conform desinației inițiale.

Toate lucrările efectuate sunt supuse unei inspecții și în acord cu locatorul sau reprezentantul acestuia

**4. INSPECȚIA PERIODICĂ A SPAȚIILOR**

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

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

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

Aceste procese verbale constată:

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

b) necesitatea anumitor reparații care sunt precizate și pe care locatarul se angajează să le execute într-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 spațiului închiriat și

Operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu nr. 27134

Sos. București - Ploiești, nr. 8B, Sector 1, București  
Cod Fiscal: 14008314 Cod IBAN: RO61TREZ7015010XXX000306

[www.alpab.ro](http://www.alpab.ro)

Tel: 021.224.58.60, Fax: 021.224.58.62



**CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**  
**ADMINISTRAȚIA LACURI, PARCURI ȘI AGREMENT BUCUREȘTI**

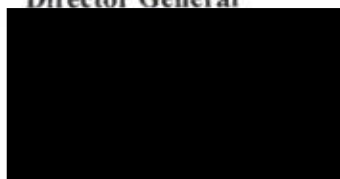
pentru a aduce la cunoștință locatarului. După expirarea termenului, locatorul va putea executa lucrările în locul locatarului, pe cheltuiala acestuia.

Dacă locatarul nu participă sau nu este reprezentat la inspecție, reprezentantul locatorului stabilește procesul verbal și adresează prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, o copie locatarului care dispune de un interval de 15 zile de la data expedierii, pentru a notifica locatorului observațiile sale. Lipsa comunicării unui răspuns în acest interval constituie aprobarea de drept a procesului verbal.

**LOCATOR**

**ALPAB**

**Director General**

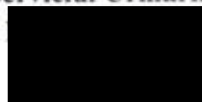


**Vizat CFP**

**Șef Serviciul Financiar Buget**



**Șef Serviciul Urmărire Contracte**



**Vizat pentru legalitate**



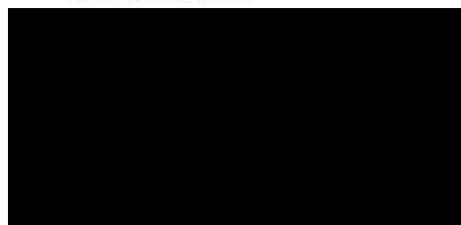
**Întocmit**



**LOCATAR**

**SC SYPERONE INVESTMENT SRL**

**Administrator**



Operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu nr. 27134

Șos. București - Ploiești, nr. 8B, Sector 1, București  
Cod Fiscal 14008314 Cod IBAN: RO61TREZ7015010XXX000306

[www.alpab.ro](http://www.alpab.ro)

Tel: 021.224.58.60, Fax: 021.224.58.62