

## CONTRACT DE LOCAȚIUNE ȘI PRESTĂRI SERVICII

Nr. 101/23.01.2020.

### CAPITOLUL I - PĂRȚILE CONTRACTANTE

#### I. PĂRȚI

Între:

**REGIA AUTONOMĂ-ADMINISTRAȚIA PATRIMONIULUI PROTOCOLULUI DE STAT**, cu sediul în București, str. Moliere nr.6-8, sector 1, înmatriculată la Registrul Comerțului cu nr. J40/234/1991, cod unic de înregistrare RO2351555, prin **SUCURSALA PENTRU ADMINISTRAREA ȘI ÎNTREȚINEREA FONDULUI IMOBILIAR**, cu sediul în București, str. Fabrica de Glucoza nr.3A, sector 2, înmatriculată la Registrul Comerțului cu nr. J40/7597/2002, cod unic de înregistrare 14814939, cod sirues 1026439, cod poștal 70202, telefon 021/409.12.00, fax 021/409.12.33, cont virament RO072\_TREZ\_7005069\_XXX\_000421 deschis la D.T.C.P.M.B., reprezentată prin director sucursală Virgil Adrian Suvac și director economic Bianca Pop, în calitate de locatar – prestator

Și

**AGENTIA NATIONALA PENTRU PLATI SI INSPECTIE SOCIALA** cu sediul in Bucuresti, Str.Campineanu, nr.20, sector 1, telefon 021.313.60.47, cod fiscal 24708439, cont bancar RO21TREZ70023680120XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Bucuresti, reprezentata prin Director General Lăcrămioara Corcheș, în calitate de locatar beneficiar,

s-a încheiat prezentul contract de locatiune si prestari servicii conform Notei nr.18868/06.01.2020 si aprobata de catre Secretariatul General al Guvernului prin adresa nr.20/75/A.T./09.01.2020, inregistrata la regie cu nr.293/10.01.2020 si la SAIFI cu nr.1928/17.01.2020.

### CAPITOLUL II - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. – Obiectul prezentului contract îl constituie:

a) folosința temporară de către locatar (beneficiar) a spațiului situat în Bd. Magheru nr. 7, având următoarele caracteristici:

-suprafața locativă :	<b>1874.46</b> m.p. ( conform anexei 1A )
- suprafață exclusivă	<b>1549.40</b> m.p.
- suprafață în comun	<b>325.06</b> m.p.
- suprafata garaj	<b>143.33</b> m.p.

b) asigurarea serviciilor privind P.S.I., întreținerea și repararea instalațiilor electrice, termice, sanitare și alte asemenea (conform anexei 2) aferente imobilului din Bd. Magheru nr. 7, deținut în baza acestui contract;

c) livrarea utilităților de energie electrică, combustibil, energie termică, apă rece, canal și salubritate - în baza contractelor pe care prestatorul le are încheiate cu furnizorii de utilități și care vor fi repartizate separat la beneficiari, ele nefiind incluse în anexa 2 la contract.

### CAPITOLUL III - PLATA CHIRIEI ȘI VALOAREA PRESTAȚILOR

Art. 2 – Chiria pentru spatiul care face obiectul prezentului contract este reglementata de art.6,alin.1 din H.G. nr.60/2005 cu modificarile ulterioare.

În conformitate cu HG 571/2010 și cu prevederile Codului Fiscal 2015, locatarul are obligația de a achita lunar costurile închirierii în sumă de **43000,92 lei/lună**, conform anexei 2A.

Orice modificare cu privire la costul închirierii va determina în mod corespunzător recalcularea obligației de plată stabilită la alin 2.

Art. 3 - Valoarea prestațiilor prevăzute în prezentul contract la art. 1, lit.b este de **29681.81 lei/lună**, conform calculelor din anexa 2, la care se adaugă TVA și va putea fi modificată odată cu schimbarea tarifelor de prestări servicii și/sau alte acte normative legale în vigoare.

Orice modificări de tarife vor fi transmise de locatorul - prestator către locatarul-beneficiar, prin emiterea unei adrese, cu confirmare de primire.

La cererea locatarului- beneficiar, locatorul- prestator se obligă să încheie acte adiționale în formă scrisă, în condițiile prevăzute mai sus.

Art. 4 – Contravaloarea cotelor părți ce revin beneficiarului din consumurile de utilități facturate se calculează pentru fiecare utilitate conform modurilor specifice de calcul prevăzute în anexa 6.

Art. 5 – Data de emitere a facturilor reprezentând costul închirierii conform HG 571/2010 și prestările de servicii este 30 ale lunii, înaintarea către locatarul-beneficiar se va face în prima decadă a lunii următoare, iar termenul de plată a obligațiilor contractuale, inclusiv a utilităților, ultima zi lucrătoare a lunii următoare, după care încep să se calculeze penalități, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

Refuzul de plată, total sau parțial va fi pus în discuția părților dacă este comunicat locatorului-prestator înainte de expirarea termenului de scadență sub sancțiunea că va fi considerat drept nejustificat orice refuz comunicat locatorului- prestator după această dată.

Eventualele litigii cu privire la refuzul total sau parțial de plată nu vor suspenda curgerea penalităților de întârziere, reglementările financiare urmând a fi efectuate ulterior.

În funcție de modalitatea de plată, aceasta se consideră efectuată, după caz, la una din următoarele date:

- data înscrisă în ordinul de plată vizat de bancă;
- data preluării cecului de către locatorul prestator;
- data intrării numerarului în casierie.

Locatarul- beneficiar este obligat să achite facturile în ordinea scadenței acestora. Dacă neexecutarea la timp a obligațiilor de plată de către beneficiar a determinat calcularea de penalități de întârziere, atunci plata se va imputa conform prevederilor legale.

Art. 6 - Pentru fiecare zi de întârziere în îndeplinirea obligațiilor de plată asumate prin prezentul contract, locatarul- beneficiar datorează penalități de întârziere locatorului-prestator.

Neplata în termen a costurilor închirierii și a prestărilor de servicii datorate, atrage o majorare de 0,01% reprezentând penalități pentru fiecare zi de întârziere. Penalitățile ce decurg din neplata utilităților sunt de 0,01%, pentru fiecare zi de întârziere. În cazul în care procentul de penalizare prevăzut de către furnizorii de utilități în contractele de furnizare încheiate cu locatarul, este mai mare 0,01%, atunci acest procent se va aplica și locatarului”.

Penalitățile de întârziere se vor calcula până la data încasării efective a întregului debit.

Penalitățile încep să curgă din ziua următoare expirării termenului de scadență, cu excepția cazului în care locatarul-beneficiar nu a primit, din culpa locatarului-prestator, până la data respectivă factura, în acest caz termenul fiind decalat cu un număr de zile egal cu cel al întârzierii.

Art. 7 – Valoarea sumelor reprezentând obligații de plată asumate prin prezentul contract se vor recalcula ori de câte ori ele sunt rezultatul unei erori. Dacă eroarea provine din cauze neimputabile locatarului-beneficiar, iar acesta a plătit o sumă mai mică decât cea reală, el va plăti în rate diferența datorată, fără penalități. Rata lunară va fi stabilită de comun acord între părți. Când cauzele care au dus la stabilirea unor sume mai mici decât cele reale sunt imputabile locatarului-beneficiar, acesta va fi obligat să plătească întreaga diferență pe trecut, cu majorările de întârziere prevăzute în contract.

Dacă locatarul -beneficiar a plătit o sumă mai mare decât cea reală, diferențele plătite în plus vor fi socotite în contul sumei viitoare.

#### **CAPITOLUL IV - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

Art. 8 - Obligațiile locatarului-prestator:

- a) să predea spațiile pe bază de proces verbal de predare - primire;
- b) să controleze modul în care sunt folosite și întreținute de către locatarul-beneficiar spațiile și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosiri a acestora, conform destinației ;
- c) să execute toate lucrările de reparații sau înlocuire a elementelor defecte ale instalațiilor care nu sunt în sarcina locatarului - beneficiar, conform anexei 5;
- d) să asigure prevenirea și stingerea incendiilor conform anexei nr. 4.
- e) să garanteze locatarului - beneficiar folosința liniștită și utilă asupra spațiului ;
- f) să asigure prestările de servicii specifice clădirii, în condiții calitative corespunzătoare, conform anexei 2;
- g) să execute lucrările corespunzătoare tarifelor încasate, să asigure livrarea utilităților și repartizarea acestora la locatarii - beneficiari, precum și să emită facturi separate pentru fiecare locatar-beneficiar, privind plata utilităților.
- h) lucrările care nu fac obiectul contractului se execută de către prestator, pe bază de comandă fermă și sunt suportate de către locatarul-beneficiar.

Art. 9 - Obligațiile locatarului - beneficiarului

- a) să folosească spațiile și instalațiile aferente în condiții corespunzătoare destinației acestora, ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor, instalațiilor și accesoriilor aferente;
- b) să informeze în maximum 24 ore pe locatarul - prestator despre orice accidente sau degradări care se produc în spațiile deținute, chiar dacă aparent nu ar rezulta nici o pagubă;
- c) să ia măsurile necesare menținerii siguranței în spațiile ocupate în mod exclusiv;

d) locatarul – beneficiar își organizează întreaga activitate de prevenire și stingere a incendiilor specifică activității în spațiile deținute, urmărind aplicarea și respectarea strictă a actelor normative în vigoare pe linie de prevenire și stingere a incendiilor , avize ce urmează să fie transmise locatorului - prestator în termen de 5 zile de la obținerea lor;

e) Conform H.G. 313 / 08 .06.1992, ministerele și instituțiile finanțate total sau parțial de la bugetul statului, care nu plătesc chirie ca locatari ai imobilelor administrate de R.A.-A.P.P.S. prin S.A.I.F.I. (locator) vor suporta din bugetele proprii toate cheltuielile lucrărilor de întreținere, reparații curente și capitale la construcții și instalațiile aferente spațiilor ocupate în exclusivitate și cu o cotă parte pentru lucrările aferente părților comune interioare și exterioare ale imobilului corespunzătoare suprafețelor deținute în exclusivitate, din totalul suprafeței imobilului.

Aceste sarcini se mențin atât pe toată durata contractului, cât și la expirarea acestuia și părăsirea spațiului, când locatarul - beneficiar este obligat să achite contravaloarea igienizării către locatorul - prestator;

f) să predea spațiul la încetarea contractului numai reprezentantului autorizat al locatorului - prestator, pe bază de proces-verbal. În cazul în care, la data predării spațiului, se constată lipsa sau deteriorarea obiectelor și instalațiilor prevăzute în procesul verbal (inventarul) întocmit la începerea locațiunii, datorate folosirii necorespunzătoare a acestora de către locatarul-beneficiar, acesta este obligat să suporte costul înlocuirii și reparării, după caz, a obiectelor și instalațiilor respective;

g) orice îmbunătățiri, amenajări interioare și modificări de instalații în spațiile închiriate se vor efectua pe cheltuiala locatarului-beneficiar , numai cu acordul prealabil al locatorului-prestator și prin unitățile specializate ale acestuia .

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 locatorului.

h) să permită locatorului-prestator vizitarea spațiului, care face obiectul prezentului contract, în timpul programului de lucru, pentru ca acesta să poată verifica pe de o parte starea lor generală și pe de altă parte în scopul de a controla dacă întreținerea și reparațiile au fost asigurate în condiții bune, cu condiția unui preaviz de 24 ore din partea locatorului-prestator..

Fiecare vizită va fi confirmată prin redactarea unui proces verbal, semnat de locatarul-beneficiar și locatorul-prestator, prin reprezentanții săi;

i) să nu efectueze în spațiile cuprinse în prezentul contract nici o lucrare afectând structura clădirii sau părțile indivize.

În situația efectuării, totuși, a unor lucrări consimțite în scris de locatorul-prestator, acestea se vor efectua numai de către locatorul-prestator, iar cheltuielile vor fi suportate în totalitate de locatarul-beneficiar.

Va permite locatorului-prestator executarea într-o perioadă stabilită de comun acord a lucrărilor de reparații și întreținere. În cazul unor avarii, care pot produce deteriorarea construcției sau alte pagube, locatarul-beneficiar este obligat să permită locatorului-prestator remedierea acestora de urgență.

Locatorului-beneficiar îi revine răspunderea integrală privind întreținerea în perfectă stare de funcționalitate și igienizarea spațiilor pe care le deține, atât pe durata contractului cât și la încetarea lui și predarea spațiilor către locatorul-prestator.

j) să nu cedeze drepturile rezultate din contract și nici să nu procedeze la subînchiriere totală sau parțială a spațiilor, să nu schimbe destinația acestora ori să se

asociaze în participațiune, aducand ca aport la asociere spațiul închiriat. Orice modificare se va face doar cu acordul prealabil, în scris, al RA-APPS.;

k) să respecte toate măsurile comunicate de locatorul-prestator, privind raționalizarea consumului de combustibil, energie electrică și apă rece, pentru eliminarea oricăror căi de risipă;

l) să respecte prescripțiile furnizorilor de utilități;

m) să efectueze plata sumelor reprezentand obligatii de plata prin mijloacele de decontare prevăzute în Normele metodologice emise de organele bancare;

n) să completeze la semnarea contractului, fișa cu datele proprii de identificare (anexa 3), iar pe parcursul derulării contractului va fi obligat să aducă la cunoștința locatorului-prestator orice modificare a datelor de identificare în termen de 15 zile de la operarea acestora;

o) să respecte toate clauzele prezentului contract;

p) - să depună la registratura locatorului - prestatorului , în cazul în care se dorește păstrarea dreptului de locatiune pentru spatiul ocupat, cu cel puțin 60 de zile calendaristice înainte de data efectivă a expirării contractului, o cerere oficială pentru prelungirea acestuia, însoțită de următoarele documente:

-actele prin care s-a modificat ( sau indicarea actului normativ) actul inițial în baza căruia s-a făcut atribuirea către instituția respectivă

-copie după contract, cu eventualele acte adiționale

În cazul în care, printre aceste documente sunt și acte pentru care s-au impus termene de valabilitate, acestea trebuie datate de către autoritatea emitentă astfel încât la data depunerii dosarului de prelungire la RA APPS, acestea să fie valabile. În caz contrar, locatorul-prestator va aprecia că locatarul-beneficiar nu mai dorește prelungirea locațiunii și ca urmare va întreprinde măsurile legale cu privire la încetarea raporturilor contractuale dintre părți.

r) – să confirme primirea documentelor transmise de locatorul – prestator, la locatia ce face obiectul prezentului contract, (facturi, corespondență, adrese de înaintare pentru contracte sau acte adiționale etc) cu semnătura de primire (numele persoanei scris lizibil) data primirii și în mod obligatoriu ștampila proprie, nr.de înregistrare, după caz).

s)-Locatarul –beneficiar este obligat să achite toate facturile care reprezintă consumuri facturate de furnizorii de utilități pentru perioada cât a deținut spațiul, chiar dacă aceste facturi se emit de către locator după predarea spațiului.

## **CAPITOLUL V - RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

Art. 10 - Partea din culpa căreia se aduc prejudicii celeilalte părți contractuale prin neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a dispozițiilor prezentului contract, datorează daune - interese.

Art. 11 - Forța majoră, așa cum este definită de lege, exonerează de răspundere partea care o invocă. Partea care se află în caz de forță majoră, o poate face opozabilă celeilalte părți, cu condiția informării despre apariția cauzei de forță majoră în cel mult 10 zile de la apariția acesteia.

## **CAPITOLUL VI - DURATA CONTRACTULUI**

Art.12 - Prezentul contract este valabil pana la data de 31.03.2020, incepand cu data de 01.01.2020, cu posibilitatea prelungirii pana la 31.12.2020.

Contractul va putea fi prelungit cu acordul ambelor părți contractante pe bază de act adițional.

## **CAPITOLUL VII - ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

Art. 13 - Prezentul contract poate înceta prin acordul de voință al părților, prin denunțarea unilaterală a contractului, la expirarea termenului, prin rezilierea contractului pentru neexecutare ori prin pierirea imobilului închiriat.

Art. 14 - Atât locatarul-beneficiar, cât și locatorul-prestator, pot solicita încetarea contractului pe bază de cerere scrisă, cu preaviz de 30 zile.

Încetarea derulării contractului are loc la momentul încheierii procesului verbal de predare primire a spațiului .

Art. 15 – Neplata în tot sau în parte timp de doua luni a sumelor reprezentând obligații de plată, precum și nerespectarea oricărei alte obligații cuprinse în prezentul contract, dă drept exclusiv și nesusceptibil de abuz locatorului-prestator să considere contractul reziliat de plin drept fără a fi necesară vreo notificare, intervenția instanțelor judecătorești sau orice altă formalitate. Totodată, dă dreptul locatorului–prestator să întrerupă furnizarea utilităților către locatarul–beneficiar după ce acesta din urmă a fost notificat în scris despre această măsură cu minimum 24 ore înainte de întrerupere. În lipsa locatarul-beneficiar în imobil, notificarea va fi afișată pe ușa de acces în spațiul închiriat.

Pentru recuperarea debitelor, cât și pentru evacuarea locatarului –beneficiar din spațiu, locatorul–prestator va aplica dispozițiile legale în vigoare.

Toate cheltuielile de procedură, urmărire sau de luare a măsurilor asiguratorii vor rămâne în sarcina locatarului-beneficiar și vor fi considerate ca suplimentare și accesorii chiriei.

## **CAPITOLUL VIII - LITIGII**

Art. 16 - Litigiile ce ar putea interveni între părți se vor soluționa, pe cale amiabilă, în termen de 15 zile lucrătoare. În cazul în care părțile nu își pot rezolva diferendele în acest mod, competența de soluționare revine instanțelor judecătorești române.

## **Cap IX - CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECTIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL**

Art.17 - a) – Locatorul - prestator colectează și prelucrează datele personale ale locatarului – beneficiar în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.

b) - În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, locatorul – prestator aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor

date si de abrogare a directivei 95/46/CE (regulamentul general privind protectia datelor) si ale legislatiei nationale.

c) - Scopul prelucrării: Datele cu caracter personal ale locatarului - beneficiar, comunicate in cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate de locatorul - prestator in scopul executării prezentului contract la care locatarul - beneficiar este parte contractanta.

d) - Categoriile de date: Datele cu caracter personal colectate si prelucrate in vederea executării prezentului contract sunt urmatoarele: (de ex.:nume si prenume, adresa, serie si numar carte de identitate, cod numeric personal, numar de telefon/fax, adresa de posta electronica, cod bancar).

e) - Datele personale ale locatarului - beneficiar, comunicate in cadrul prezentului contract, pot fi comunicate de locator – prestator institutiilor publice, in conformitate cu obligatiile legale care ii revin acestuia.

f) - In situatia in care este necesara prelucrarea datelor personale ale locatarului – beneficiar in alte scopuri decat cele prevazute la art. 17 lit.c, locatorul-prestator va informa locatarul – beneficiar si ii va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare.

g) – Locatorul - prestator asigura dreptul locatarului - beneficiar la informare si acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, stergere, la restrictionare si opozitie in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare.

h) - Datele personale ale locatarului - beneficiar sunt pastrate de locator - prestator pe intreaga perioada de executare a contractului si ulterior incetării acestuia, in conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

## **CAPITOLUL X - DISPOZIȚII FINALE**

Art.18 - În momentul părăsirii spațiului, locatarul-beneficiar are obligația ca în procesul-verbal de predare-primire să-și denumească noul sediu pentru a se putea reglementa situațiile financiare ce pot apărea ulterior.

Art. 18 - Drepturile și obligațiile reciproce ale părților, fixate prin prezentul contract, vor fi completate și/sau modificate de dispozițiile Codului Civil și alte acte normative ce vor apărea ulterior semnării prezentului.

Art. 19 – În condițiile în care se constată de către locatorul-prestator că locatarul-beneficiar nu utilizează spațiul închiriat timp de trei luni consecutiv și nici nu-și îndeplinește obligațiile contractuale timp de două luni, spațiul va fi preluat de către locator încheindu-se în acest sens un proces verbal de preluare.

Art. 20 - Modificările dispozițiilor prezentului contract sunt valabile și opozabile numai în măsura acceptării lor de către ambele părți contractante, prin acte adiționale, cu excepția prevederilor art. 2 si 3.

Art. 21 – Răspunderile ce revin părților în ceea ce privește stabilirea modului de organizare și a responsabilităților privind apărarea împotriva incendiilor sunt consemnate în cuprinsul Anexei nr. 4, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 22 - Anexele 1A,2,2A,3,4,5,6 fac parte integrantă din prezentul contract împreună cu procesul verbal de predare - primire, care reprezintă momentul punerii în executare a contractului.

Întocmit în două exemplare, unul pentru locatorul-prestator, unul pentru locatarul-beneficiar, părțile recunoscând că au primit fiecare exemplarul lor.

Orice modificare survenită în actele constitutive ale locatarului-beneficiar va fi comunicată locatorului- prestator în termen de 30 zile de la operarea acestora.

Toate actele adiționale ulterioare se vor încheia în două exemplare. O dată cu semnarea prezentului contract, orice act încheiat anterior își încetează valabilitatea.

LOCATOR-PRESTATOR,  
RA APPS - SAIF

DIRECTOR SUCURSA LA,  
Virgil Adrian Cuhac

DIRECTOR ECONOMIC,  
Bianca Pop

DIRECTOR COMERCIAL,  
Liliana Dumitru

ȘEF OFICIU JURIDIC,  
Laura Ionescu

Intocmit  
Vlad Tiptis

LOCATAR-BENEFICIAR  
A.N.P.I.S.

DIRECTOR GENERAL,  
Lăcrămioara Corcheș

DIRECTOR,  
Daniela Alexandra Joldoș

SEF SERVICIU - SERVICIUL JURIDIC SI CONTENCIOS,  
Gigica Mares

