

# CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 2018/1473/09.10.2018

Intre următoarele părți contractante:

**Delta A.C.M. 93 S.A.**, societate română, cu sediul în mun. București, sector 3, str. Chiciurei nr. 39-45, având nr. de înregistrare în Registrul Comerțului J40/2701/1993, CUI RO3575631, cont bancar , deschis la , e-mail: , telefon: , fax: ), reprezentata legal de , în calitate de Director General, denumita in continuare **LOCATOR**

Si

**Administrare Active Sector 3 S.R.L.**, societate română, cu sediul în București, sector 3, Calea Vitan, nr. 242, parter, camera 6, având nr. de înregistrare în Registrul Comerțului J40/14752/2012, CUI RO31012790, cont bancar cont bancar , deschis la banca , e-mail: , reprezentata legal de catre , cu funcția de Președinte CA, in calitate de **LOCATAR**

Cele doua părți contractante, in deplina capacitate juridica, in baza consimțământului lor liber exprimat si neviciat au convenit la încheierea si semnarea prezentului contract de închiriere, denumit in continuare si <**Contractul**>, in următoarele condiții:

## **CAP. I Obiectul Contractului:**

**Art. 1.1.** Locatorul pune la dispoziția Locatarului următorul imobil:

- (1) Birouri administrative, cu o suprafața de **432,52 mp**, situate in str. Chiciurei, nr. 39 – 45, sectorul 3, Bucuresti. Ulterior încheierii contractului, suprafețele închiriate pot fi modificate in baza unui act adițional, care va face parte integranta din prezentul contract.
- (2) Locatarul poate realiza toate demersurile legale pentru a stabili la adresa menționata la alin (1) sediul social si/sau un punct de lucru al acestuia.

**Art. 1.2.** Predarea/primirea imobilului va avea loc, pe baza de Proces Verbal semnat de catre ambele părți contractante, in care se va consemna si starea imobilului închiriat, doatarile aferente spatiului si indexurile contoarelor aferente utilitatilor.

**Art. 1.3.** La data predării, Locatorii vor preda imobilul in buna stare.

**Art. 1.4.** Scopul închirierii imobilelor de către Locatar îl constituie desfășurarea activității specifice Locatarului.

## **CAP II Durata Contractului**

**Art. 2.1.** Prezentul contract intra in vigoare de la data semnării procesului-verbal de predare-primire al imobilelor si are valabilitate **1 (unu) an** incepand cu data semnarii sale si pana la data de 08.10.2019.

**Art. 2.2.** Prezentul contract poate fi prelungit, in baza acordului de voința al ambelor părți Contractante, prin încheierea si semnarea unui act adițional la prezentul contract (tacita relocațiune nu poate opera).

**Art. 2.3.** Locatarul declara ca a văzut și verificat imobilul închiriat, ca acesta corespunde din punct de vedere structural necesităților sale specifice, și confirmă ca imobilul închiriat este satisfăcător și potrivit pentru scopurile sale.

**Art. 2.4.** Locatarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii prezentului contract și pe care locatarul nu le-a reclamat.

### **CAP III. Valoarea Contractului și Modalitatea de plată**

**Art. 3.1.** Locatarul se obliga să plătească Locatarului o chirie lunară, în cuantum și în condițiile următoare:

i. Locatarul se obliga să plătească o **chirie lunară de 2.162,6 Euro + TVA.**

ii. Chiria se achită astfel:

- Plata se efectuează prin transfer bancar.

- Chiria se va plăti în termen de 30 de zile de la data primirii facturii fiscale (Data Scadentă).

- Valoarea chiriei se va calcula la cursul BNR din data emiterii facturii.

iv. În cazul în care Locatarul întârzie plata sumelor datorate față de scadența prevăzută mai sus, Locatarul poate fi obligat la plata de penalități de întârziere în cuantum de 0,05% din valoarea Chiriei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, calculate până la plata integrală a Chiriei către Locatar. Cuantumul penalităților nu poate depăși cuantumul debitului restant.

### **CAP IV. Drepturile și Obligațiile Parților**

#### **Art. 4.1. Drepturile și Obligațiile Locatarului:**

a) să predea bunul cu toate accesoriile sale în starea corespunzătoare destinației în vederea căreia a fost închiriat;

b) să predea către locatar imobilul închiriat la termenele stipulate, când se va întocmi un proces-verbal de recepție a imobilului;

c) Locatarul păstrează proprietatea asupra imobilului închiriat și asupra fiecărei modificări aduse acestuia;

d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite;

e) să asigure folosința liniștită și utilă a imobilului închiriat, pe tot timpul locațiunii (garanția pentru tulburările provenite din fapta proprie, din partea terților care invocă vreun drept asupra bunurilor, și pentru viciile ascunse);

f) la încetarea prezentului contract indiferent de motivul încetării, imobilul ce face obiectul contractului va fi restituit Locatarului în aceeași stare de funcționare ca la primire, pe baza unui proces-verbal de predare-primire încheiat și semnat de către ambele părți contractante;

g) Locatarul are dreptul de a primi la termen și în cuantumul prevăzut în prezentul contract chiria aferentă imobilului închiriat;

h) să asigure plata utilităților (energie electrică, apă, gaze) pentru imobilul închiriat precum și a verificărilor periodice a instalațiilor tehnice (prize pământ, centrale termice, etc.) pe care le va refactura către locatar conform art. 4.2.lit. j de mai jos. Facturile privind cheltuielile enumerate anterior se vor emite până la data de 15 a lunii pentru luna anterioară, iar data scadenței plății este de 20 zile calendaristice de la emisie;

i) are dreptul de a oferi Locatarului o compensare a chiriei, convenită printr-un act adițional la prezentul contract dacă acesta se obliga să efectueze investiții/amenajări și îmbunătățiri ale spațiului închiriat, conform art. 4.2., lit. p;

j) locatarul garantează contra tuturor viciilor spațiului 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;

k) 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;

l) pentru lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii cu acordul prealabil al locatorului, acesta este obligat a-l despăgubi pe locatar pentru contravaloarea acestora.

#### **Art. 4.2. Drepturile și Obligațiile Locatarului:**

a) să întrețină bunul închiriat cu diligența unui adevărat proprietar și să nu efectueze nici un fel de acte care ar putea conduce la deteriorarea acestuia;

b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce-i revin, conform legislației în vigoare, respectiv reparațiile locative curente a căror necesitate rezulta din folosința obișnuită a bunului.

c) să plătească chiria la termenele prevăzute în prezentul contract;

d) să răspundă pentru orice stricăciuni produse imobilului din vina sa sau a prepușilor săi;

e) să nu încheie nici un contract de asociere sau asociere în participațiune care să aibă o legătură directă sau indirectă cu folosirea imobilelor închiriate fără a avea, în toate situațiile, acordul expres și scris al Locatorilor;

f) să permită Locatorilor, în urma unei notificări prealabile, a efectua inspecții asupra integrității imobilului, fără însă ca prin aceste inspecții să cauzeze locatarului o stânenire nejustificată a folosinței bunului;

g) să restituie bunurile ce fac obiectul prezentului contract la încetarea contractului din orice motive, în starea în care i-au fost predate, exceptând uzura normală;

h) să notifice locatarului orice incident intervenit pe parcursul derulării contractului și legătura cu acesta și să solicite în scris locatarului luarea oricăror măsuri care sunt în sarcina acestuia din urmă, menționând expres în încheierea solicitării termenul de 5 zile în care locatarul trebuie să răspundă, sub sancțiunea neluării în considerare a solicitării respective;

i) să nu schimbe destinația bunurilor închiriate și să le folosească conform destinației uzuale acestora, răspunzând pentru integritatea bunurilor cu diligența unui adevărat proprietar;

j) să suporte contravaloarea utilităților (energie electrică, apă, gaze) pentru imobilul închiriat precum și a verificărilor periodice ale instalațiilor tehnice (prize pământ, centrale termice, etc.). Partile vor stabili modalitatea de calcul a utilitatilor prin act adițional.

k) în desfășurarea activității sale să respecte întru totul reglementările în vigoare pe linia sănătății și a securității în munca cât și pe linia situațiilor de urgență;

m) să obțină toate avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității sale, conform legilor în vigoare. În cazul în care sunt necesare alte lucrări, modificări ale imobilului, pentru a respecta legislația în domeniul situațiilor de urgență, costurile acestor modificări se vor suporta de către Locator;

n) are dreptul să efectueze investiții/amenajări și îmbunătățiri ale spațiului închiriat în scopul asigurării unei folosințe corespunzătoare și a sporirii gradului de confort a imobilului.

p) în cazul în care, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatarului, iar acesta din urmă, deși în cunoștința, nu ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar, pe cheltuielile locatarului. În caz de urgență, locatarul îl poate înștiința pe locator și după începerea reparațiilor, dobânzile la sumele avansate neputând curge decât de la data înștiințării.

r) la sfârșitul perioadei de închiriere Locatarul va radia sediul social și/sau punctul de lucru constituit în imobilul închiriat, și va preda Locatorului o copie a înregistrării de mențiuni aferente radierii obținută de la autoritățile competente (ONRC);

s) să pună la dispoziția Locatarului documentele de construire ale imobilelor (autorizație de construcție și planurile clădiri);

t) pentru alte avize privind constructia, sa depuna la institutiile competente documentatia necesara de solicitare pentru emiterea acestora si sa realizeze diligentele in vederea obtinerii lor in cel mai scurt timp posibil.

#### **CAP. V. Subînchirierea si Cesiunea**

**Art. 5.1.** Subînchirierea, în tot sau în parte de către Locatar, a imobilelor închiriate către un terț este permisa doar in baza unei solicitări scrise transmise Locatorului.

#### **CAP.VI. RASPUNDEREA CONTRACTUALA**

**Art. 6.1.** Pârțile vor răspunde pentru neexecutarea, executarea parțiala si/sau defectuoasa si/sau cu întârziere a obligațiilor asumate.

**Art. 6.2.** In cazul neexecutării (totale sau parțiale) si/sau al executării necorespunzătoare ori cu întârziere a oricăreia dintre obligațiile asumate de părți, partea prejudiciata ii va pune in vedere părții inculpa, printr-o notificare scrisa, îndeplinirea prestației/prestațiilor cu obligația părții in culpa de a plăti penalități de 0,05% pe zi de întârziere calculate asupra valorii lunare a chiriei, începând cu data recepționării notificării de către partea in culpa.

**Art. 6.3.** In cazul in care Locatarul nu achita chiria si celelate costuri in condițiile si in termenii stabiliți la articolul 3.1. din prezentul contract, aceasta atrage plata unor penalități de întârziere in valoare de 0,05% pe zi întârziere, calculate la valoarea sumei datorate, începând cu ziua imediat următoare datei scadentei.

#### **CAP. VII Clauze Speciale**

**Art. 7.1.** Orice modificare a prezentului contract, se poate face numai in baza acordului de voința acelor doua părți contractante, acord consemnat in scris printr-un act adițional la prezentul contract.

#### **CAP. VIII. INCETAREA EFECTELOR CONTRACTULUI**

**Art. 8.1.** Contractul de închiriere va înceta in următoarele cazuri:

- la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, daca pârțile nu au convenit prelungirea lui in condițiile prevăzute la art. 2.2 din prezentul contract;
- prin denunțarea unilaterală a acestuia de către Locatar, in baza unui preaviz scris de 30 zile comunicat Locatorului;
- prin acordul părților, acord care poate interveni oricând pe parcursul executării prezentului contract, consemnat in scris printr-un act adițional la prezentul contract.
- in cazurile prevăzute la art. 6.2, art.8.2, art. 8.3 si art. 9.2 din prezentul contract precum si in cazul in care Locatarul nu își îndeplinește orice alte obligații stabilite in acest Contract si nu remediază (daca este posibila aceasta remediere) aceasta încălcare a obligațiilor într-un termen de 20 (douăzeci) zile calendaristice calculat de la primirea unei notificări in sensul remedierii din partea Locatorului. In toate cazurile prevăzute mai sus, prezentul Contract de închiriere va fi considerat reziliat de drept, fără intervenția instanței si fără nicio alta formalitate (pact comisoriu conform prevederilor art. 1.553 din Codul Civil al României).

In cazul încetării contractului ca urmare a denunțării unilaterale de către Locatar, in cazul in care sunt stinse toatele debitele aflate in sarcina Locatarului, Locatorul are obligația restituirii eventualei chirii achitate de către Locatar in avans, concomitent cu semnarea procesului verbal de predare/primire a bunurilor care fac obiectul prezentului Contract.

**Art. 8.2.** Contractul de închiriere încetează de plin drept, fără punerea in întârziere prin notificare, in cazul in care bunul închiriat pierde in totalitate sau este distrus/deteriorat de așa maniera in cat nu mai poate fi folosit conform destinației sale, de la data producerii acestor evenimente. Daca imposibilitatea folosirii bunului este numai parțiala, locatarul poate, după

împrejurări, sa ceara reducerea proporționala a chiriei. Atunci când bunul este doar deteriorat, locațiunea continua, fiind aplicabile dispozițiile art. 4.2 litera p).

**Art. 8.3.** Contractul de închiriere încetează de plin drept, fără punerea în întârziere prin notificare, în cazul în care oricare dintre bunurile închiriate face obiectul unei executări silite la care este supus Locatorul, Locatarul asumându-și obligația de a preda Locatorului bunul închiriat în termen de maxim 45 zile calendaristice de la data notificării. În aceasta situație, prezentul Contract de închiriere va fi considerat reziliat de drept, fără intervenția instanței și fără nicio alta formalitate (pact comisoriu conform prevederilor art. 1.553 din codul civil al României).

## **Cap. IX. FORTA MAJORA. CLAUZE FINALE**

**Art. 9.1.** Cazurile de forță majora, așa cum sunt enumerate și definite prin lege, se anunța în termen de 48 ore și se dovedesc în termen de 15 zile de la apariție, cu documente justificative sau extrase de presa cuprinzând știri asupra evenimentului. Forța majora exonerează de executarea obligațiilor contractuale partea afectată, cu excepția obligațiilor scadente la data apariției evenimentului de forță majora.

**Art. 9.2.** Dacă durata forței majore depășește 30 de zile, partea interesată poate opune celeilalte încetarea de plin drept a prezentului contract, în baza unei simple notificări, încetarea contractului producându-și efectele de la data notificării, fără efectuarea nici a unei alte formalități.

**Art. 9.3.** Toate documentele reprezentând comunicări, notificări, adrese, preavize etc. emise de către părți în temeiul prevederilor prezentului contract, se vor transmite prin posta cu scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresele indicate în preambulul prezentului contract. În cazul în care oricare din documentele mai sus menționate se transmite prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, acesta se considera primit de către destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe aceasta confirmare. Oricare dintre documentele menționate la primul alineat al prezentului articol nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt transmise și confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

**Art. 9.4.** Orice neînțelegeri între părți care pot apărea pe durata de valabilitate a prezentului contract în legătura cu încheierea, interpretarea, executarea și/sau încetarea lui se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care neînțelegerile persista, litigiul va fi soluționat de instanțele competente de la sediul social al Locatorului.

**Art. 9.5. (1)** Locatorul autorizează Locatarul privind dreptul acestuia de a face publice clauzele prezentului contract prin publicarea acestora pe site-ul propriu și implicit de a prelucra datele cu caracter personal în raport cu obligațiile contractuale și ale Regulamentului U.E. 679/2016.

### **(2) Protecția datelor cu caracter personal:**

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

2. Părțile sunt conștiente de 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 Prestatorului 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.

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.

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.

**Art. 9.6.** Legea aplicabilă prezentului contract este legea română. Prezentul contract s-a încheiat și semnat într-un număr de 2 (două) exemplare astăzi, 09.10.2018, ambele cu aceeași forță obligatorie pentru părți, fiecareia revenindu-i câte 1 (unu) exemplar original.

**LOCATOR,**  
**Delta A.C.M. 93 S.A.,**

Director General,

**LOCATAR,**  
**Administrare Active Sector 3 S.R.L.,**

Presedinte C.A.,