

CONTRACT DE INCHIRIERE IMOBILE

Nr. 1/24.08.2018

24 08 2018 942

Intre urmatoarele parti contractante:

ADMINSTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL, persoana juridica romana, avand sediul in Mun. Bucuresti, Calea Vitan, Nr. 242, Parter, Camera 6, Sectorul 3, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Bucuresti sub nr. J40/14752/2012, avand CUI: 31012790, prin Presedintele Consiliului de Administratie, in calitate de **LOCATOR**

si

DIRECTIA GENERALA DE SALUBRITATE SECTOR 3, persoana juridica romana, cu sediul in Str. Jean Alexandru Steriadi, Nr.17, parter, Camera 1, Sector 3, Bucuresti, reprezentata legal de, in calitate de Director General, in calitate de **LOCATAR**.

Cele doua parti contractante, in deplina capacitate juridica, in baza consimtamantului lor liber exprimat si neviat au convenit la incheierea si semnarea prezentului contract de inchiriere (denumit in continuare si «**Contractul**») in urmatoarele conditii:

Cap. I OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1.1. Alin. (1) Locatorii pun la dispozitia Locatarului urmatoarele imobile:

- **spatiu cu destinatie de birouri + grup sanitar in suprafata totala de 13.99 mp**, situat in Str. Jean Alexandru Steriadi, Nr. 17, parter, Sector 3, Bucuresti.

Art. 1.2. Predarea-primirea imobilelor va avea loc, pe baza de Proces-verbal semnat de ambele parti, in care se va consemna si starea imobilelor inchiriate.

Art. 1.3. La data predarii, Locatorii vor preda imobilele in buna stare.

Art. 1.4. Scopul inchirierii imobilelor de catre Locatar il constituie desfasurarea activitatii specifice Locatarului.

Cap.II. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2.1. Prezentul contract intra in vigoare la data de la data semnarii lui si are valabilitate 4 ani.

Art. 2.2. Prezentul contract poate fi prelungit, in baza acordului de vointa al ambelor parti contractante, prin incheierea si semnarea unui act additional la prezentul contract (tacita relocatiune nu poate opera).

Art. 2.3. Locatarul declara ca a vazut si verificat imobilele inchiriate, ca acestea corespund din punct de vedere structural necesitatilor sale specifice, si confirma ca imobilele inchiriate sunt satisfacatoare si potrivite pentru scopurile sale.

Art. 2.4. Locatarul renunta in mod specific in avans la orice disputa, pretentie sau plangere referitoare la faptul ca imobilele inchiriate nu ar fi adecvate destinatiei inchirierii.

Cap. III. VALOAREA CONTRACTULUI SI MODALITATEA DE PLATA

Art. 3.1. Locatarul se obliga sa plateasca Locatorilor o chirie lunara, in quantumul si in conditiile urmatoare:

(i) Locatarul se obliga sa plateasca o chirie lunara de 6,40 euro/mp, la care se adauga TVA, incepand cu data de 01.09.2018. Suma va fi platita in echivalent in lei, calculata la cursul oficial de schimb BNR din ziua emiterii facturii.

(ii) **Chiria se achita astfel:**

- Plata se face prin transfer bancar.

- Locatarul va emite factura de chirie pana in data de 5 ale lunii la cursul oficial de schimb BNR din data emiterii.

- Plata se va face in contul Locatarului indicat in partea introductiva a prezentului contract, in ziua de 15 a fiecarei luni in curs, in avans pentru luna ce urmeaza, pe numele Administrare Active Sector 3 SRL.

- La data de 01.09.2018, Locatarul intelege sa achite Locatarului contravaloarea unei chirii lunare, cu unu de garantie pentru respectarea obligatiilor contractuale, constituita la dispozitia Locatarului pentru acoperirea

eventualelor pagube cauzate de catre Locatar in urma folosintei imobilului ori pentru a acoperi obligatii neachitate de catre Locatar, fiind restituibila Locatarului la incetarea contractului in situatia in care nu au rezultat nici un fel de prejudicii si contravaloarea primei chirii.

- In cazul in care Locatarul intarzie plata sumelor datorate fata de scadenta prevazuta mai sus, Locatarul este de drept pus in intarziere fara notificare si fara nici o alta formalitate fiind obligat la plata de penalitati de intarziere in cuantum de 0,1% din valoarea Chiriei datorate, pentru fiecare zi de intarziere, calculate pana la plata integrala a Chiriei catre Locatori. Cuantumul penalitatilor nu poate depasi cuantumul debitului restant. Daca se intarzie plata, Locatorii vor notifica Locatarul cu privire la aceasta.

CAP.IV. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

Art. 4.1. Drepturile si Obligatiile Locatarului:

a) sa predea bunul cu toate accesoriile sale in starea corespunzatoare destinatiei in vederea careia a fost inchiriat.

b) sa predea catre **locatar** imobilele inchiriate la termenele stipulate, cand se va intocmi un proces-verbal de receptie a imobilelor.

c) **locatorul** pastreaza proprietatea asupra imobilelor inchiriate si asupra fiecarei modificari aduse acestora.

d) **locatorul** nu poate fi obligat sa returneze contravaloarea niciunei reparatii sau imbunatatiri aduse imobilelor de catre locatar.

e) sa asigure folosinta linistita si utila a imobilelor inchiriate, pe tot timpul locatiunii (garantia pentru tulburarile provenite din fapta proprie, din partea tertilor care invoca vreun drept asupra bunurilor, si pentru viciile ascunse);

f) la incetarea prezentului contract indiferent de motivul incetarii, imobilele ce fac obiectul contractului vor fi restituite Locatorilor in aceeasi stare de functionare ca la primire, pe baza unui proces-verbal de predare-primire incheiat si semnat de catre ambele parti contractante;

g) Locatorii au dreptul de a primi la termen si in cuantumul prevazut in prezentul contract chiria aferenta imobilelor inchiriate;

h) sa asigure plata utilitatilor (energie electrică, apă, gaze) pentru imobilele inchiriate pe care le va refactura catre locatar conform art. 4.2. lit. 1 de mai jos. Facturile privind cheltuielile enumerate anterior se vor emite pana la data de 15 a lunii pentru luna anterioara, iar data scadenta platii este de 15 zile calendaristice de la emitere.

Art. 4.2. Drepturile si Obligatiile 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) sa execute la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere si reparatii ce-i revin, conform legislatiei in vigoare;

c) sa plateasca chiria la termenele prevazute in prezentul contract;

d) sa raspunda pentru orice stricaciuni produse imobilelor din vina sa sau a prepusilor sai;

e) sa nu incheie nici un contract de asociere sau asociere in participatiune care sa aiba o legatura directa sau indirecta cu folosirea imobilelor inchiriate fara a avea, in toate situatiile, acordul expres si scris al Locatorilor. Nerespectarea acestei obligatii are ca efect rezilierea de drept, fara notificare, punere in intarziere sau orice alta formalitate cu plata de daune interese de catre Locatar si obligatia acestuia de a restitui imobilele inchiriate in termen de 10 zile de la cererea Locatorilor.

f) sa permita Locatorilor, in urma unei notificari prelabile, pentru a efectua inspectii asupra integritatii imobilelor;

g) sa execute la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere si reparatii ce ii revin;

h) sa repare orice deteriorare adusa echipamentului prin fapta proprie, datorand chiria chiar daca echipamentul este deteriorat;

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

j) să notifice locatorului orice incident intervenit pe parcursul derularii contractului si legatura cu acesta si să solicite în scris locatorului luarea oricăror măsuri care sunt în sarcina acestuia din urmă, menționând expres în

încheierea solicitării termenul de 5 zile în care locatorul trebuie să răspundă, sub sancțiunea neluării în considerare a solicitării respective;

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

l) să suporte contravaloarea utilitatilor (energie electrică, apă, gaze) pentru imobilele în baza facturilor emise de proprietar în acest sens;

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

n) să obțină toate avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității sale, conform legilor în vigoare.

CAP. V. SUBINCHIRIEREA SI CESIUNEA

Art. 5.1. Subînchirierea, în tot sau în parte de către Locatar, a mijloacelor imobilelor închiriate sau cesiunea contractului de închiriere către un terț sunt în mod expres interzise prin prezenta convenție, iar nerespectarea acestei obligații are ca efect rezilierea de drept, fără notificare, punere în întârziere sau orice altă formalitate cu plata de către Locatar de daune interese și obligația acestuia de a restitui mijloacele de imobilele închiriate în termen de maxim 5 (cinci) zile calendaristice de la cererea scrisă a Locatorului în acest sens.

CAP.VI. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 6.1. Partile vor răspunde pentru neexecutarea, executarea parțială și/sau defectuoasă și/sau cu întârziere a obligațiilor asumate.

Art. 6.2. (1) În cazul neexecutării (totale sau parțiale) și/sau al executării necorespunzătoare ori cu întârziere a oricăreia dintre obligațiile asumate de partii, partea prejudiciată îi va pune în vedere partii în culpa, printr-o notificare scrisă, îndeplinirea prestației/prestațiilor cu obligația partii în culpa de a plăti penalități de 0,1% pe zi de întârziere calculate asupra valorii lunare a chiriei, începând cu data recepționării notificării de către partea în culpa.

(2) Oricând, după expirarea unui termen de 30 de zile calendaristice calculate de la data primirii de către partea în culpa a notificării menționate la punctul (1) și dacă partea în culpa nu și-a îndeplinit obligația/obligatiile, partea prejudiciată poate rezilia de plin drept prezentul contract, fără punere în întârziere, desființarea sa rezultând din simplul fapt al neexecutării obligațiilor prevăzute la Cap.IV din prezentul contract, în baza unei simple notificări de reziliere comunicate partii în culpa, cu obligația acestuia de a plăti partii prejudiciate daunele interese în condițiile mai jos menționate.

(3) Daunele interese pe care partea în culpa se obligă să le plătească partii prejudiciate în cazul rezilierii prezentului contract, sunt egale cu prejudiciul real și dovedit;

(4) Daunele interese mai sus menționate se achită în termen de 20 zile calendaristice de la data primirii notificării de reziliere de către partea în culpa.

(5) Cuantumul expres al daunelor interese va fi prevăzut de către partea prejudiciată prin notificarea de reziliere a prezentului contract.

CAP. VII. CLAUZE SPECIALE

Art. 7.1. Orice modificare a prezentului contract, se poate face numai în baza acordului de voință a celor două părți contractante, acord consemnat în scris printr-un act adițional la prezentul contract.

CAP. VIII. INCETAREA EFECTELOR CONTRACTULUI

Art. 8.1. Contractul de închiriere va înceta într-unul din următoarele cazuri:

- la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, dacă partile nu au convenit prelungirea lui în condițiile prevăzute la art. 2.2 din prezentul contract;
- prin denunțarea unilaterală a acestuia atât de către Locatar, cât și de către Locator, în baza unui preaviz scris de 15 zile comunicat celeilalte Partii;

În cazul încetării contractului ca urmare a denunțării unilaterale de către Locator, acesta are obligația restituirii eventualei chirii achitate de către Locatar în avans, concomitent cu semnarea procesului verbal de predare-primire a bunurilor ce fac obiectul prezentului Contract;

- prin acordul partilor, acord care poate interveni oricand pe parcursul executarii prezentului contract, consemnat in scris printr-un act aditional la prezentul contract.

Art. 8.2. Contractul de inchiriere inceteaza de plin drept, fara punerea in intarziere prin notificare, in cazul in care bunul inchiriat piere in totalitate sau este distrus/deteriorat de asa maniera incat nu mai poate fi folosit conform destinatiei sale, de la data producerii acestor evenimente.

Art. 8.3. Contractul de inchiriere încetează de plin drept, fără punerea în întârziere prin notificare, în cazul în care oricare dintre bunurile închiriate face obiectul unei executari silite la care este supus Locatorul, Locatarul asumându-și obligația de a preda Locatorului bunul închiriat în termen de maxim 5 (cinci) zile calendaristice de la data notificării. In aceasta situatie, prezentul Contract de inchiriere va fi considerat reziliat de drept, fara interventia instantei si fara nicio alta formalitate (pact comisoriu conform prevederilor art. 1.553 din Codul Civil al Romaniei).

Cap. IX. FORTA MAJORA. CLAUZE FINALE

Art. 9.1. Cazurile de forta majora, asa cum sunt enumerate si definite prin lege, se anunta in termen de 48 ore si se dovedesc in termen de 15 zile de la aparitie, cu documente justificative sau extrase de presa cuprinzand stiri asupra evenimentului. Forta majora exonereaza de executarea obligatiilor contractuale partea afectata, cu exceptia obligatiilor scadente la data aparitiei evenimentului de forta majora.

Art. 9.2. Daca durata fortei majore depaseste 30 de zile, partea interesata poate opune celeilalte incetarea de plin drept a prezentului contract, in baza unei simple notificari, incetarea contractului producându-si efectele de la data notificarii, fara efectuarea nici a unei alte formalitati.

Art. 9.3. Toate documentele reprezentand comunicari, notificari, adrese, preavize etc. emise de catre parti, in temeiul prevederilor prezentului contract, se vor transmite prin posta cu scrisoare recomandata cu confirmare de primire la adresele indicate in preambulul prezentului contract.

In cazul in care oricare din documentele mai sus mentionate se transmite prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire, acesta se considera primit de catre destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Oricare dintre documentele mentionate la primul aliniat al prezetului articol nu se iau in considerare de nici una dintre parti, daca nu sunt transmise si confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute la alineatele precedente.

Art. 9.4. Orice neintelegeri intre parti care pot aparea pe durata de valabilitate a prezentului contract in legatura cu incheierea, interpretarea, executarea si/sau incetarea lui se vor solutiona pe cale amiabila. In cazul in care neintelegerile persista, litigiul va fi solutionat de instantele competente de la sediul social al Locatorului.

Art. 9.5. Legea aplicabila prezentului contract este legea romana.

Prezentul contract s-a incheiat si semnat intr-un numar de 2 (doua) exemplare astazi 24.08.2018, ambele cu aceeasi forta obligatorie pentru parti, fiecareia revenindu-i cate 1 (un) exemplar original.

**LOCATOR,
PRESEDINTE C.A.**

**LOCATAR,
DIRECTOR GENERAL**

DIRECTOR ECONOMIC