

CONTRACT DE INCHIRIERE

23 08 2018 930

1. PARTILE CONTRACTANTE

R: F , cu domiciliul in
identificat cu CI seria , eliberat de , la data de 14.02.2006, CNP
, in calitate de Proprietar
si

Sc administrare active sector 3 srl, cu sediul in Bucuresti, Sector 3, SEDIU SOCIAL : CALEA
VITAN, NR 242, PARTER, CAMERA 6, SECTOR 3, BUCURESTI, avand Cod Unic de Inregistrare
RO31012790, inregistrat la ONRC Bucuresti sub nr. J40/14752/2012, reprezentata de
avand calitatea de, legitimata cu CI seria NR. n calitate de Chirias .

A intervenit urmatorul contract de inchiriere in urmatoarele conditii :

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. F R in calitate de PROPRIETAR, avand autoritatea de a incheia prezentul
contract de inchiriere cu Sc administrare active sector 3 srl, in calitate de CHIRIAS, avand ca
obiect imobilul (spatiu de locuit) situat in Bucuresti, Str. Aristide Pascal, nr.33 -37, et.1, ap.3,
corpul 1, Sector 3, identificat cu numar cadastral 223876-C1-U3, inscris in Cartea Funciara nr.
223876-C1-U3 a Municipiului Bucuresti, Sector 3, compus din 3 (trei) camere si dependinte
respectiv : vestibul, bucatarie, living, dormitor, hol, baie, dormitor, uscator, dressing, loggie,
balcon, cu o suprafata utila de 107,46 mp si suprafata totala de 124,48 mp si loc de parcare.

F R, in calitate de Proprietar, declara ca imobilul care se inchiriaza este
proprietatea sa exclusiva, conform contract de vanzare cumparare nr. 1338, autentificat de BNP
I A M , la data de 01.04.2015 .

Proprietarul inchiriaza si pune la dispozitia chiriasului imobilul mai sus mentionat denumit in
continuare IMOBILUL INCHIRIAT.

2.2. IMOBILUL INCHIRIAT are destinatia de locuinta de serviciu.

2.3. Procesul – verbal de predare primire – ca Anexa numarul 1 – certifica predare de catre
PROPRIETAR si primirea de catre CHIRIAS a imobilului inchiriat, descries in art. 2.1. in stare de
functionare a tuturor instalatiilor, accesoriilor si anexelor, dupa caz, in concordanta cu
destinatia lor.

Procesul verbal trebuie datat si semnat de catre ambii reprezentanti. Procesul verbal va cuprinde mentiuni referitor la starea spatiului inchiriat la momentul predarii catre Chirias precum si termene de remediere a problemelor semnalate .

3.CHIRIASUL SI MODALITATILE DE PLATA

3.1. Pentru inchirierea imobilului, CHIRIASUL va plati PROPRIETARULUI o chirie lunara in cuantum de 800 euro/luna, ce se va achita in lei, la cursul BNR din ziua platii.

3.2. Plata chiriei se va face in primele 7 zile ale lunii pentru luna in curs prin virament bancar in contul _____, deschis la _____.

Plata pentru prima luna pentru care se datoreaza chirie, respective pentru luna septembrie 2018, va fi efectuata la data semnarii procesului verbal de predare primire mentionat la art. 2.3, urmand ca plata pentru urmatoarea luna sa fie efectuata in primele 7 zile ale lunii.

3.3. La data semnarii prezentului contract se va achita contravaloarea unei luni de chirie cu titlu de garantie. Aceasta suma va fi restituita CHIRIASULUI, la cursul oficial stabilit in ziua platii, la sfarsitul perioadei contractuale pe baza procesului verbal de predare-primire prin care nu se vor constata stricacuni (altele decat uzura normala) si daca nu vor exista facturi restante.

3.4. Chiria nu include si pretul utilitatilor (energie electrica, apa curenta, incalzire, gaz, cablu tv, canalizare, telefon, intretinere gradina, taxa de administrare, etc.), care vor fi suportate separat de catre chirias, pe baza facturilor emise de furnizorii de utilitati si servicii.

4.DURATA CONTRACTULUI

4.1. Prezentul contract intra in vigoare la data semnarii lui de catre ambele parti contractante si se incheie pe o perioada de 24 luni incepand cu 01 septembrie 2018 si pana la 31 august 2020.

4.2. La expirarii perioadei prezentului contract, durata contractului se va prelungi automat pentru o perioada de 1 an, daca nici una dintre parti nu notifica celeilalte parti incetarea contractului cu cel putin 30 de zile calendaristice inainte de data la care durata contractului ar inceta.

5. DECLARATII SI GARANTII

5.1. PROPRIETARUL, R _____ F _____ declara si garanteaza ca :

a. detine in proprietate IMOBILUL INCHIRIAT avand depline drepturi si autoritatea de a incheia acest contract;

b. acest contract si documentele care se vor emite de catre PROPRIETAR in conformitate cu acest contract de inchiriere vor reprezenta fiecare obligatiile valabile si angajamente ale PROPRIETARULUI aplicabile in conformitate cu conditiile lor .

5.2. Sc administrare active sector 3 srl declara si garanteaza ca :

- acest contract si documentele care vor fi emise de catre CHIRIAS in conformitate cu acest contract vor constitui fiecare obligatii valabile si angajamente pentru CHIRIAS.

6. OBLIGATIILE PARTILOR

6.1. Obligatiile PROPRIETARULUI

6.1.1. Sa predea CHIRIASULUI spatiul mentionat mai sus, dependintele si instalatiile in stare buna de folosinta si functionare. La predarea IMOBILULUI INCHIRIAT se va intocmi un proces-verbal, care va cuprinde si inventarul IMOBILULUI INCHIRIAT si care devine Anexa prezentului contract.

6.1.2. Sa predea catre CHIRIAS imobilul racordat la toate utilitatile necesare (energie electrica, apa rece si apa calda, gaze, incalzire centrala) achitate la zi si in stare de perfecta functionare.

6.1.3. Sa puna la dispozitia CHIRIASULUI folosinta utila si linistita a spatiului care face obiectul contractului potrivit destinatiei sale-locuinta.

6.1.4. Sa nu inchirieze spatiul din prezentul contract altor persoane fizice sau juridice sub sanctiunea platii de daune – interese catre CHIRIAS.

6.1.5. Sa garanteze pe Chirias impotriva tulburarilor de fapt si de drept provenite din fapta proprie precum si impotriva tulburarilor de drept provenite din fapta tertilor.

6.1.6. Sa garanteze pe CHIRIAS impotriva viciilor IMOBILULUI INCHIRIAT.

6.1.7. Sa intretina in bune conditii si pe proprie cheltuiala elementele structurii, ascensorul ,sisteme utilitare, de incalzire si ventilatie .

6.1.8. Sa permita CHIRIASULUI accesul liber si neintrerupt 24/24h/zi pe durata contractului.

6.1.9. Sa repare pe propria cheltuiala defectiunile survenite ca urmare a uzurii normale la instalatiile electrice , apa, gaze, canalizare si la sistemele de incalzire din interiorul spatiului inchiriat, cu exceptia celor provocate de CHIRIAS. Defectiunile care apar la prize, comutatoare, robinetele de apa, pe perioada inchirierii vor fi remediate de catre CHIRIAS, PROPRIETARUL ramanand raspunzator pentru defectiunile care apar la nivelul instalatiilor din perete.

6.2. Obligatiile CHIRIASULUI

6.2.1. Sa intrebuinteze imobilul ca un bun proprietar si potrivit destinatiei sale de spatiu de locuit.

6.2.2. Sa plateasca chiria la termen.

6.2.3. Sa plateasca cheltuielile pentru consumul de gaz si electricitate conform contoarelor aferente spatiului inchiriat, apa si serviciul de salubritate in sistem pausal precum si cheltuieli pentru parti comune (electricitate , curatenie) .

6.2.4. Sa efectueze reparatiile mici (locative) pe cheltuiala sa, in concordanta cu art.1802 din CODUL CIVIL .

6.2.5. Sa nu efectueze modificari interioare sau exterioare la IMOBILUL INCHIRIAT, precum si adaugiri de natura a schimba incaperile deja existente sau a instalatiilor, fara acordul prealabil scris al PROPRIETARULUI. CHIRIASUL va avea dreptul sa fixeze pe pereti decoratiuni rezonabile, corpuri de iluminat sau mobilere. Aceste modificari vor fi considerate uzura normala.

6.2.6. Sa apere IMOBILUL INCHIRIAT contra uzurparilor provenite de la terti si sa-l instiinteze in termen util despre acestea pe PROPRIETAR.

6.2.7. Sa nu ceseze drepturile sau sa subinchirieze IMOBILUL INCHIRIAT total sau partial, fara acordul prealabil scris al PROPRIETARULUI.

6.2.8. Sa predea IMOBILUL INCHIRIAT in stare in care a fost preluat de la PROPRIETAR, conform procesului-verbal de predare-primire, exceptand uzura normala. Uzura normala reprezinta uzura pe care o suporta IMOBILUL INCHIRIAT ca urmare a folosirii lui de catre CHIRIAS ca un bun proprietar, fara a fi deteriorate.

6.2.9. Sa permita PROPRIETARULUI atat verificarea starii IMOBILULUI INCHIRIAT ori de cate ori este nevoie, la solicitarea CHIRIASULUI cat si efectuarea de reparatii, inlocuiri sau restaurari dupa notificarea prealabila adresata CHIRIASULUI cu cel putin 48 de ore inainte, aceste lucrari urmand a fi efectuate in conditii in care sa deranjeze cat mai putin posibil programul CHIRIASULUI.

7. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

7.1. In cazul in care CHIRIASUL sau PROPRIETARUL nu efectueaza reparatiile care le revin potrivit prezentului contract si legii civile, partea in culpa datoreaza penalitati in cuantum de 0,25% pe fiecare zi de intarziere din valoarea chiriei lunare de la momentul notificarii.

7.2. In toate situatiile sus mentionate dupa trecerea unui termen de 1 luna din momentul notificarii debitorului obligatiei care trebuie executata , contractul se desfiinteaza de plin drept, fara a fi necesara punerea in intarziere sau alta formalitate prealabila.

7.3. Prezentul contract va fi reziliat automat, in cazul in care CHIRIASUL intarzie efectuarea oricarei plati datorate PROPRIETARULUI cu mai mult de 15 zile fata de data la care platile respective erau scadente conform contractului.

Intr-o astfel de situatie, CHIRIASUL va elibera IMOBILUL INCHIRIAT la notificarea PROPRIETARULUI si va achita toate sumele datorate PROPRIETARULUI pro-rata temporis cu perioada de utilizare a IMOBILULUI.

7.4. In situatia in care Proprietarul nu da curs notificarii CHIRIASULUI de a efectua reparatiile care cad in sarcina lui conform prezentului contract in intervalul de 20 de zile lucratoare de la data primirii notificarii, CHIRIASUL poate sa efectueze reparatiile respective in numele PROPRIETARULUI, pe cheltuiala sa, urmand sa deduca cheltuielile aferente din urmatoarea plata a chiriei.

7.5. In cazul in care contravaloarea chiriei nu este achitata la termenul prevazut in prezentul Contract, Chiriasul datoreaza Proprietarului penalitati in cuantum de 0,25% pentru fiecare zi de intarziere calculate la suma neachitata de la data scadentei pana la data achitarii efective. La aceste penalitati de intarziere se vor adauga si sumele cheltuite de Proprietar pentru incasarea sumelor restante.

8. FORTA MAJORA

8.1. Exceptand cazurile care nu au prevazut in mod expres altfel, nici una din partile prezentului contract nu va fi raspunzatoare pentru neexecutarea la termen si /sau in mod corespunzator, total sau partial, a ori careia din obligatiile care ii incumba in baza prezentului contract , daca neexecutare obligatiei respective a fost cauzata de un eveniment imprezibil la data incheierii contractului si ale carui consecinte sunt de neilaturat de catre partea care il invoca.

8.2. Nici una din partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau / si de executarea in mod necorespunzator – total sau partial – a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, asa cum este definita in lege.

8.3. Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti, in termen de maxim 3 zile producerea evenimentului si sa ia toate masurile posibile si sa le comunice in scris celeilalte parti , in vedere limitarii consecintelor lui.

Daca in termen de 30 de zile de la producere, evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa-si notifice incetare de plin drept al prezentului contract fara ca vreuna dintre ele sa pretinde daune –interese.

9. INCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Presentul contract inceteaza : de drept, fara notificare prealabila si fara a mai fi necesara interventia unei instante judecatoresti in conformitate cu pactul comisoriu instituit de art. 1553 din Codul Civil, in cazul in care una dintre parti :

9.2. Isi incalca ori care dintre obligatiile sale, altele decat cele de la art.3.1., dupa ce a fost avertizata, printr-o notificare scrisa adresata cu cel putin 10 zile inainte de data la care rezilierea ar produce efecte, de catre cealalta parte, ca o noua nerespectare a acestora va duce la rezolutiunea prezentului contract ;

9.4. In cazul in care Chiriasul intarzie efectuarea oricarei plati datorate PROPRIETARULUI cu mai mult de 15 zile fata de data la care platile respective erau scadente conform contractului ;

9.5. Cesioneaza drepturile si obligatiile sale prevazute de prezentul contract fara acordul celeilalte parti ;

9.5. Rezilierea prezentului contract nu va avea niciun efect asupra obligatiilor deja scadente intre partile contractante.

10. LITIGII

10.1. Orice litigiu rezultat din inchirierea sau executarea prezentului contract va fi solutionat pe cale amiabila de catre partile contractante.

In cazul imposibilitatii solutionarii litigiului prin aceasta modalitate, partile vor putea sa se adreseze instantelor de judecata competente din Bucuresti.

11.DISPOZITII FINALE

11.1. Orice amendamente sau modificari la prezentul contract sunt valabile numai in scris, semnate de ambele parti.

PROPRIETAR :

CHIRIAS :

Proprietar

Chirias

F R

Sc administrare lactive sector 3 srl

ACT ADITIONAL nr. 1 din 26.10.2018
la
Contractul de inchiriere
nr. 930 din 23.08.2018

Încheiat între:

RADULESCU FLORIN, cu domiciliul in Bucuresti, str. Voronet, nr. 14, bl. D8, sc.2, et.3, ap.30, sector 3, identificat cu CI seria RR nr. 375409, eliberat de SPCEP S3, la data de 14.02.2006, CNP 1650726344258, **in calitate de Proprietar**,

Si

ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L., cu sediul in Bucuresti, sectorul 3, Calea Vitan, nr. 242, parter, camera 6, avand Cod Unic de Inregistrare RO31012790, inregistrat la ONRC Bucuresti sub nr. J40/14752/2012, reprezentata de Florentin Corbuleanu, Presedinte C.A., **in calitate de Chirias**,

Părțile au convenit modificarea Contractului de închiriere, astfel:

Art. 1. Contractul de inchiriere nr. 930 din 23.08.2018 **inceteza** cu acordul partilor incepand cu data de **01.11.2018**.

Prezentul Act Adicional s-a încheiat astăzi, 26.10.2018, în două (2) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR
Florin Radulescu



CHIRIAS
Administrare Active Sector 3 S.R.L.
PREȘEDINTE C.A.
CORBULEANU FLORENTIN,

