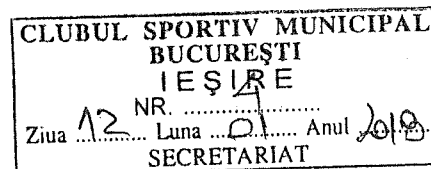


## CONTRACT DE INCHIRIERE

12 01 2018 Nr. 01 / 12.01.2018



### Cap.I Partile contractante:

**1.1 ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL**, cu sediul in Basarabia, nr. 256 G, Cladirea East City Tower, etaj 7, Nr. Reg. Comertului J40/14752/2012, CUI 31012790 , cont IBAN RO35UGBI0000022022893, deschis la banca Garanti Bank, reprezentata legal prin Dl. Sarbu Robert-Constantin in calitate de administrator, denumita pe tot parcursul contractului "Locatorul",

Si

**1.2. Clubul Sportiv Municipal Bucuresti**, in baza avizarii Consiliului Administrativ din data de 11.01.2018, avand sediul in Calea Victoriei, nr. 126, CUI 22389856, cont RO94TREZ24G670501200109X, deschis la Trezoreria Sectorului 1, reprezentata legal prin Dna. Gabriela Szabo, denumita pe tot parcursul contractului ,, **Locatarul** "

facandu-se referire la semnatarii contractului drept Partile,

Au convenit incheierea prezentului contract, cu respectarea urmatoarelor clauze:

### Cap.II Obiectul contractului:

**2.1** Obiectul prezentului contract este constituit de cedarea folosintei temporare sub forma inchirierii de catre Locator catre Locatar a unui spatiu in suprafata totala de 945 mp cu destinatie de birouri, mobilat corespunzator, situat in Bucuresti, Calea Vitan nr. 242, et. 1, sector 3, conform Anexei 1, in schimbul unui pret denumit chirie.

**2.2.** Cladirea beneficiaza de parcare privata de minim 100 de locuri, cu acces controlat si de locuri de parcare in jurul cladirii pe Splaiul Unirii si Calea Vitan.

### Cap.III Durata contractului:

**3.1** Partile convin asupra incheierii acestui contract pe o perioada de 11 luni, de la data de 01.02.2018 pana la data de 31.12.2018.

**3.2** Orice modificare privind extinderea duratei pentru care a fost incheiat prezentul contract se va putea face numai prin act aditional semnat de Partile contractante, totodata Partile convenind asupra faptului ca la momentul expirarii duratei contractului nu va opera tacita relocatiune, in raport de prevederile art.1810 Cod civil.

**3.3.** Daca una dintre parti va aprecia posibila prelungirea contractului de inchiriere si dupa data de 31.12.2018, acesta va anunta in scris cealalta parte cu minim 30 de zile inainte de aceasta data, pentru a incheia un act aditional la prezentul contract, in scopul extinderii duratei.

**3.4** Predarea-primirea spatiului ce face obiectul inchirierii va fi consemnata in procesul-verbal de predare-primire, incheiat cel mai tarziu in data de 01.02.2018 si care face parte integranta din prezentul contract.

#### **Cap.IV Pretul si plata chiriei:**

**4.1** Pretul chiriei lunare va fi in valoare de de **10 EURO/mp + TVA (9.450 EURO/luna+TVA)**, suma ce va fi platita in echivalent in lei, calculata la cursul oficial de schimb BNR din ziua platii. Valoarea totala a contractului este de **103.950 EURO+TVA.**

**4.2** Pretul contractului este ferm pe toata durata contractului, cu exceptia cazului in care pe parcursul derularii contractului apar circumstante care nu puteau fi prevazute, in mod rezonabil, la data incheierii contractului. In aceasta situatie, contractul va putea fi modificat numai prin act aditional semnat de ambele parti contractante.

**4.3** Plata se va face in contul Locatorului deschis la Trezoreria Statului, in baza facturii emise de locator, cel mai tarziu in ziua de 15 a fiecarei luni, pentru luna in curs, pe numele Administrare Active Sector 3 SRL.

**4.4** Neindeplinirea obligatiei de plata de catre Chirias cat priveste chiria, va atrage asupra acestuia sanctiunea platii de penalitati contractuale de intarziere in cuantum de **0,06%** pentru fiecare zi de intarziere.

Orice plata facuta de Locatar va fi folosita pentru stingerea debitelor in ordine cronologica a vechimii lor, indiferent de tipul debitului si de mentiunea indicata pe ordinul de plata.

**4.5** Locatarului ii revine sarcina de a plati contravaloarea utilitatilor pentru imobilul inchiriat: electricitate, gaz metan, intretinere (apa, canalizare, etc.). Utilitatile se vor achita de catre Locatar pana pe data de 15 a lunii urmatoare pentru luna anterioara, in baza facturii emise de locator, la care vor fi anexate facturile emise de furnizorii de utilitati. Neplata utilitatilor in

termen de 15 de zile lucratoare de la data primirii de catre Locatar a utilitatilor, atrage dupa sine o penalitate de 0,06% pentru fiecare zi de intarziere. In caz de neplata a acestora in termen de 30 de zile de la scadenta, Locatorul poate intrerupe furnizarea de utilitati, dupa o notificare prealabila, fara a putea fi facut raspunzator pentru eventualele daune.

## **Cap.V Drepturile si obligatiile Locatorului:**

### **5.1 Locatorul are urmatoarele drepturi si obligatii:**

- 1) sa predea spatiul inchiriat in starea corespunzatoare scopului pentru care a fost inchiriat, mobilat in totalitate, in baza solicitarii locatarului, corespunzator destinatiei afectate prin contract
- 2) sa controleze modul in care este folosita si intretinuta suprafata inchirziata si sa ia toate masurile ce se impun in vederea unei bune intretineri a spatiului inchiriat;
- 3) sa asigure Locatarului libera si deplina folosinta a acestuia pe toata durata contractului de inchiriere;
- 4) sa asigure pe toata durata contractului linistita si utila folosinta a bunului
- 5) sa efectueze toate reparatiile necesare pentru a mentine bunul in stare corespunzatoare de intrebuintare, cu exceptia reparatiilor curente, care cad in sarcina locatarului
- 6) sa achite taxele si impozitele aferente spatiului catre autoritatile competente
- 7) sa garanteze ca spatiul nominalizat in prezentul contract nu prezinta impedimente la inchiriere
- 8) la expirarea prezentului contract sau la incetarea acestuia in orice mod, sa permita Locatorului sa preia toate bunurile proprii in conditiile in care acesta nu are debite restante fata de Locator
- 9) Sa inregistreze contractul la organele fiscale competente, conform Art. 1798 Cod Civil.

## **Cap.VI Drepturile si obligatiile Locatarului:**

### **6.1 Locatarul are urmatoarele drepturi si obligatii:**

- 1) sa foloseasca spatiul inchiriat, conform destinatiei stabilite la momentul incheierii contractului.
- 2) sa plateasca chiria la termenul convenit;
- 3) la sfarsitul duratei de inchiriere sa restituie spatiul inchiriat in starea in care l-a primit, fiind considerat ca l-a primit in stare foarte buna;
- 4) sa execute in contul sau lucrarile de intretinere si reparatii curente aferente constructiei si instalatiilor care fac obiectul inchirierii;
- 5) sa suporte costul lucrarilor de reparatii si remediere a daunelor sau prejudiciilor produse din culpa sa; in cazul neindeplinirii de catre Locatar a obligatiilor pe care le are cu privire la intretinerea si repararea spatiului, lucrarile necesare vor fi efectuate de catre Locator, costul acestora insa urmand a fi suportat de catre *Locatar*;
- 6) sa respecte normele de protectia muncii, prevenirea si stingerea incendiilor in spatiul inchiriat si in caile de acces catre spatiul inchiriat, raspunzand pentru prejudiciile create in urma incendiilor, sa apere spatiul inchiriat in raport de tulburari ale tertilor
- 7) sa asigure functionarea in deplina siguranta a instalatiilor si sa obtina toate avizele prevazute de lege si actele normativele in vigoare. Locatarul are obligatia sa-si asume responsabilitatea pentru orice accidente (de munca) datorate nerespectarii normelor PM, PSI, etc. in spatiul inchiriat si in caile comune de acces. Sa respecte regulile urbanistice, instructiunile privind prevenirea si stingerea incendiilor, cat si obligatiilor legale pt asigurarea conditiilor de protectie a muncii, sa raspunda de pagubele pricinuite bunurilor de incendiu, sa apere bunul inchiriat impotriva oricarei atingeri provenite de la terti.
- 8) sa permita permanent accesul Locatorului in spatiul inchiriat, pentru exercitarea oricaruia dintre drepturile rezervate locatorului (examinarea spatiului, acces la centralele termice si tablourile electrice);
- 9) cand partile observa, la terminarea contractului, ca anumite prejudicii au fost cauzate spatiului inchiriat, o persoana specializata va executa reparatiile necesare, iar Locatorul va avea putea obtine contravaloarea acestor costuri.
- 10) sa evacueze spatiul inchiriat la data incetarii duratei contractului, fara somatie, punere in intarziere sau interventia unei instante de judecata, in caz contrar urmand sa raspunda pentru daunele provocate Locatorului constituite de lipsirea acestuia de contravaloarea beneficiilor materiale rezultate din valorificarea spatiului care face obiectul prezentului contract ;

11) la data incetarii valabilitatii prezentului contract sa radieze din evidentele Registrului Comertului sau ale organelor fiscale sediul social sau puncte de lucru stabilite in locatia inchiriata, Locatarul declarand in mod solemn faptul ca este de acord cu radierea sediului social din evidentele Registrului Comertului si ale altor institutii fiscale concomitent cu incetarea prezentului contract.

12) Sa predea la momentul evacuarii spatiului sistemul de alarma, centrala termica si celelalte elemente mentionate in procesul verbal de predare-primire in aceeași stare in care le-a primit, aceasta fiind considerata foarte buna, in caz contrar obligandu-se la plata acestora.

### **Cap.VII Raspunderea contractuala:**

**7.1** Neplata chiriei autorizeaza pe Locator sa perceapa penalitati de intarziere de 0,06% pentru fiecare zi de intarziere, calculate la valoarea chiriei si a utilitatilor neachitate.

**7.2** In caz de neplata a chiriei timp de 30 de zile in raport de data scadentei obligatiei de plata, Locatorul poate exercita prerogativa denuntarii unilaterale a contractului, fara somatie, punere in intarziere sau interventia unei instante judecatoresti, deci sub imperiul unui pact comisoriu de grad IV. Totodata, Locatorul va solicita Locatarului evacuarea spatiului inchiriat fara somatie, punere in intarziere sau interventia unei instante judecatoresti, Locatarul exprimandu-si acordul in aceasta privinta.

### **Cap.VIII Incetarea contractului:**

**8.1** Contractul de inchiriere inceteaza de drept la data expirarii termenului pentru care a fost incheiat, partile convenind expres asupra faptului ca nu va opera tacita relocatiune la data termenului reprezentand durata prezentului contract.

**8.2** Restituirea spatiului inchiriat si respectiv evacuarea spatiului va fi realizata pe cale amiabila la momentul incetarii contractului, in caz contrar urmand a opera dispozitiile art.1809 Cod civil.

**8.3** Locatorul detine prerogativa denuntarii unilaterale inainte de expirarea duratei prezentului contract in temeiul unei notificari adresate Locatarului cu 90 de zile inainte de data preconizata a corespunde incetarii efectelor contractului, prevederile art.7.1 si 7.2 urmand a opera corespunzator. Aceasta clauza isi pierde valabilitatea in cazul neplatii chiriei, conform Art. 7.2.

**8.4** Locatarul detine prerogativa denuntarii unilaterale inainte de expirarea duratei prezentului contract in temeiul unei notificari adresate Locatorului cu 90 de zile inainte de data preconizata a corespunde incetarii efectelor contractului, prevederile art.7.1 si 7.2 urmand a opera corespunzator.

**8.5** Incetarea contractului cu acordul ambelor parti cu instiintare inainte cu 90 de zile.

**8.6** Contractul ramane valabil daca Locatorul vinde sau transfera spatiul unei alte persoane fizice sau juridice.

## **Cap. IX Forta majora**

**9.1** Forta majora exonereaza partile de raspundere in cazul neexecutarii totale sau partiale a obligatiilor asumate de parti

**9.2** Niciuna dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea in mod corespunzator-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.

**9.3** Partea care invoca forta majora are obligatia de a aduce la cunostinta celeilalte parti, in termen de 15 zile de la producerea evenimentului si sa ia toate masurile in vederea limitarii consecintelor lui.

**9.4** Daca in termen de 30 de zile de la producere, evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa isi notifice incetarea de plin drept a prezentului contract fara ca vreuna dintre ele sa sa pretinda daune-interese.

## **Cap. X Confidentialitatea**

**10.1** Partile convin ca pe toata perioada de valabilitate a prezentului contract sa nu divulge, sa nu furnizeze sau sa utilizeze informatii in legatura cu prezentul contract sau cu negocierile purtate, in alt scop decat cel pentru realizarea obiectului prezentului contract.

## **Cap.XI Litigii:**

**10.1** In situatia intervenirii unor neintelegeri, partile vor incerca rezolvarea pe cale amiabila a oricarui element de disputa legat de derularea prezentului contract. In situatia in care acest lucru nu va fi posibil, Partile urmeaza a se adresa instantelor de judecata de drept comun, competenta teritoriala fiind determinata de locatia sediului social al Locatorului.

Prezentul contract a fost incheiat si semnat astazi, 12.01.2018, in patru (4) exemplare originale, fiecare parte atestand ca se afla in posesia a cate unui exemplar original, fiind anulate orice alte conventii anterioare ale partilor cu privire la spatiul inchiriat si contine un numar de 9 (noua) pagini.

**LOCATOR,**

**ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3**

PRESEDINTE C.A.

SARBU ROBERT CONSTANTIN

DIRECTOR ECONOMIC

M

**LOCATAR,**

**CLUBUL SPORTIV MUNICIPAL BUCURESTI**

~~DIRECTOR GENERAL,~~

GABRIELA SZABO

~~DIRECTOR ECONOMIC~~

B

C

N

CONSILIER JURIDIC

D

O, (M)

## Anexa 1 la contractul de inchiriere

Nr. 01 / 12.01.2018

Camera C	Recapitulatie	Suprafata m2
1	Birou	12.09
2	Birou	14.36
3	Sala	16.45
4	Birou	17.34
5	Birou	16.24
6	Birou	9.98
7	Birou	20.22
8	Birou	11.29
9	Birou	41.39
10	Birou	108.33
11	Birou	15.33
12	Birou	67.04
13	Birou	69.72
14	Birou	58.92
15	Birou	108.09
16	Birou	31.18
17	Birou	33.3
18	Birou 1/2	64.27
22	Bucatarie	10.07
23	Grup sanitar	9.16
24	Grup sanitar	9.66
25	Grup sanitar	16.36
26	Hol	11.33
27	Hol	133.29
28	Hol	16.62
29	Hol	14.26
30	Centrala term	8.71

Suprafata utila = 1	945
---------------------	-----



LOCATOR,

ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3

PRESEDINTE C.A.

SARBU ROBERT CONSTANTIN

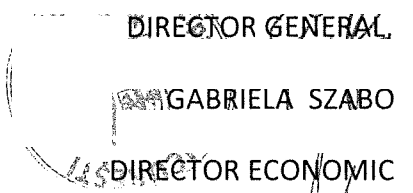
DIRECTOR ECONOMIC

M

I

LOCATAR,

CLUBUL SPORTIV MUNICIPAL BUCURESTI

 DIRECTOR GENERAL  
GABRIELA SZABO  
DIRECTOR ECONOMIC

B

C

N

CONSILIER JURIDIC

D

( O )

M