

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 3.130/28.12.2018

Intre următoarele părți contractante:

CARPATI ASSET MANAGEMENT S.R.L., cu sediul social în str. Chiciurei, nr. 39-45, et. 1, biroul nr. 4, sectorul 3, Bucuresti CUI RO 16984719, înregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/14479/2014, reprezentata prin B _____ Administrator, denumita in continuare **LOCATOR**

Si

Administrare Active Sector 3 S.R.L., cu sediul social în Bucuresti, Calea Vitan, nr. 242, camera A6, sectorul 3, cu adresa de corespondenta in str. Chiciurei, nr. 39-45, sectorul 3, Bucuresti, telefon: _____ e-mail: _____, înmatriculată la Oficiul Registrului Comertului Bucuresti sub nr. J40/14752/2012, CUI RO 31012790 , cont bancar cont bancar _____ deschis la banca Garantii Bank, e-mail: _____ reprezentata legal de catre _____ C _____ 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. Contractul are drept obiect închirierea unui imobil in suprafata aproximativa de 20.000 mp, în vederea desfășurării de activități specifice obiectului de activitate al Locatorului.

Suprafata inchiriata este situata in Localitatea Popesti Leordeni, Soseaua de Centura, nr. 111 Jud. Ilfov si provine din 2 (doua) loturi identificate astfel:

- (1) Suprafata de **12.000 mp** provine din Lotul 1, situat in localitatea Popesti-Leordeni, Tarla 50/1, Parcela 4, jud. Ilfov, avand nr. cadastral 121935, intabulat in Cartea Funciara nr. 121935 a localitatii Popesti Leordeni, jud. Ilfov;
- (2) Suprafata de **8.982 mp** provine din Lotul 1, situat in localitatea Popesti-Leordeni, Tarla 50/1, Parcela 5, jud. Ilfov, avand nr. cadastral 121937, intabulat in Cartea Funciara nr. 121937 a localitatii Popesti Leordeni, jud. Ilfov;

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 terenului închiriat, dotarile aferente si indexurile contoarelor aferente utilitatilor.

Art. 1.3. Scopul închirierii terenului de către Locatar îl constituie desfășurarea activității specifice Locatarului.

CAP II Durata Contractului

Art. 2.1. Prezentul contract a fost semnat astăzi, 28.12.2018, și intra în vigoare începând cu data de 01.01.2019, data semnării procesului-verbal de predare-primire și are valabilitate **5 (cinci) ani** începând cu data de 01.01.2019 până la data de 01.01.2024.

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

Art. 2.3. Locatarul declară că a văzut și verificat imobilul închiriat și confirmă că imobilul închiriat este satisfăcător și potrivit pentru scopurile sale.

CAP III. Valoarea Contractului și Modalitatea de plată

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

- i. Locatarul se obligă să plătească o **chirie lunară de 12.000 Euro + TVA.**
- ii. Chiria se achită astfel:
 - Plata se efectuează prin transfer bancar.
- iii. Factura fiscală se va emite în primele 5 zile ale lunii pentru luna în curs, având ca termen de plată 10 zile de la data emiterii acesteia. (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 Locatori. 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 receptie a imobilului;
- c) Locatarul păstrează proprietatea asupra imobilului închiriat;
- 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) să asigure accesul Locatarului pe toate drumurile aferente imobilului închiriat;
- g) 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;
- h) Locatarul are dreptul de a primi la termen și în cuantum prevăzut în prezentul contract chiria aferentă imobilului închiriat;
- i) să asigure utilitățile furnizate (energie electrică, gaze, etc.) aferente imobilului închiriat în parametrii oferiti de către furnizorul principal, precum și a verificărilor periodice a instalațiilor tehnice pe care le va refactura către Locatar.
- j) are dreptul de a oferi Locatarului o compensare a chiriei, convenită printr-un act adițional la prezentul contract dacă acesta se obligă să efectueze investiții/amenajări și îmbunătățiri ale

imobilului închiriat, cu meniunea ca pentru investițiile/amenajările și îmbunătățirile efectuate să obțină acordul sau scris.

k) locatorul garantează contra tuturor viciilor imobilului 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;

l) 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;

m) locatorul declară și garantează ca nu există niciun fel de drept de preferință la închirierea și sau vânzarea imobilului închiriat (sau a unei părți a acestuia) și ca, la Data Predării, imobilul închiriat va putea fi utilizat și ca nu va fi în vigoare niciun fel de acord, contract, promisiune, care să aibă ca obiect folosința imobilului închiriat (sau a unei părți a acestuia), cu excepția prezentului contract;

n) să respecte dreptul de preempțiune a locatarului, în condițiile agreeate în prezentul contract.

Art. 4.2. Drepturile și Obligațiile Locatarului:

a) să întrețină bunul închiriat cu diligența unui adevărat Locator 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 rezultă 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 stânjnire 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;

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

j) să suporte contravaloarea utilităților (energie electrică, apă, gaze, etc.) pentru imobilul închiriat precum și a verificărilor periodice ale instalațiilor tehnice (dacă este cazul).

Locatarul va achita toate utilitățile aferente imobilului închiriat, conform consumului efectiv înregistrat de contoarele individuale ale imobilului închiriat. Dacă locatarul plătește aceste utilități, atunci locatarul va rambursa respectivele cheltuieli locatarului, în baza cererilor acestuia însoțite de documente justificative.

În măsura în care este posibil, locatarul are dreptul, dar nu și obligația, să încheie contracte de furnizare de utilități în mod direct cu furnizorii aleși de acesta. Costurile utilităților aferente imobilului închiriat sunt datorate de către locatar de la Data Predării.

Locatarul va refactura locatarului costul utilităților, lunar, locatarul urmând să facă plata, în contul locatarului, în termen de 30 de zile de la data la care a primit factura și documentele justificative corespunzătoare.

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;

n) are dreptul sa efectueze investiții/amenajări si îmbunătățiri ale imobilului închiriat in scopul asigurării unei folosințe corespunzătoare si a sporirii gradului de confort a imobilului, numai cu acordul scris al Locatarului.

p) la sfarsitul perioadei de inchiriere, dar nu mai tarziu de 2 luni, Locatarul va radia sediul social si/sau punctul de lucru constituit in imobilul inchiriat, si va preda Locatarului o copie a inregistrarii de mentiuni aferenta radierii obtinuta de la autoritatile competente (ONRC);

s) sa puna la dispozitia Locatarului documentele de construire ale imobilelor edificate pe imobilul inchiriat (Autorizatie de constructie nr. 97/07.05.2010), anexata prezentului contract.

t) dreptul de optiune: Locatarul are un drept de optiune cu privire la achizitia imobilului inchiriat, inclusiv a punctului trafo care asigura energia electrica pentru constructiile amplasate pe imobilul inchiriat. In acest sens, Locatarul va putea comunica Locatarului, oricand pe Durata Inchirierii, intentia sa de achizitie a imobilului inchiriat (inclusiv a punctului trafo care asigura energia electrica pentru constructiile amplasate pe imobilul inchiriat). Partile urmand sa negocieze cu buna-credinta termenii si conditiile unei astfel de achizitii.

Indiferent de stadiul/rezultatul negocierilor dintre Parti cu privire la Oferta de cumparare, Locatarul are, pe o perioada de 5 ani, un drept de preemtiune la cumpararea Imobilului inchiriat, inclusiv a postului trafo care asigura energia electrica pentru constructiile amplasate pe imobilul inchiriat, la pret egal, drept pe care il poate exercita in termen de 60 de zile de la data la care Locatarul isi anunta intentia de vanzare si comunica pretul oferit de un tert. Pentru clarificare, Locatarul nu-si poate manifesta intentia de vanzare catre un tert in perioada de 5 ani.

CAP. V. Subînchirierea si Cesiunea

Art. 5.1. Subînchirierea, în tot sau în parte de către Locatar, a imobilului închiriat către un terț este permisa doar cu acordul scris al Locatarului.

Art. 5.2. Subînchirierea, în tot sau în parte de către Locator, a imobilului închiriat către un terț este permisa doar cu acordul scris al Locatarului.

CAP. VI. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 6.1. Partile 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 recepționarii notificării de către partea in culpa.

Art. 6.3. In cazul in care Locatarul nu achita chiria si celelalte 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 părțile 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 365 zile comunicat Locatarului;

- prin acordul părților, acord care poate interveni oricând pe parcursul executării prezentului contract, consemnat în scris printr-un act adițional la prezentul contract.

Art. 8.2. Contractul de închiriere încetează de plin drept, fără punerea în întârziere prin notificare, în cazul în care bunul închiriat piere în totalitate sau este distrus/deteriorat de așa manieră încât nu mai poate fi folosit conform destinației sale, de la data producerii acestor evenimente. Dacă imposibilitatea folosirii bunului este numai parțială, locatarul poate, după împrejurări, să ceară reducerea proporțională a chiriei.

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 această situație, prezentul Contract de închiriere va fi considerat reziliat de drept, fără intervenția instanței și fără nicio altă 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 majoră, așa cum sunt enumerate și definite prin lege, se anunță în termen de 48 ore și se dovedesc în termen de 15 zile de la apariție, cu documente justificative sau extrase de presă cuprinzând știri asupra evenimentului. Forța majoră exonerează de executarea obligațiilor contractuale partea afectată, cu excepția obligațiilor scadente la data apariției evenimentului de forță majoră.

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 pe e-mail, fax sau prin poșta 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 consideră primit de către destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această 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. Partile agreează notarea prezentului contract în Cartea Funciară a imobilului, locatarul urmând să îndeplinească și să suporte contravaloarea formalităților de publicitate imobiliară. La sfârșitul perioadei de închiriere, dar nu mai târziu de 2 luni, locatarul va îndeplini și va suporta contravaloarea formalităților de publicitate imobiliară.

Art. 9.5. 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 persistă, litigiul va fi soluționat de instanțele competente de la sediul social al Locatarului.

Art. 9.6. (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;
- 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. 9.7. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română. Prezentul contract s-a încheiat și semnat într-un număr de 2 (două) exemplare astăzi, 28.12.2018, ambele cu aceeași forță obligatorie pentru părți, fiecareia revenindu-i câte 1 (unu) exemplar original.

LOCATOR,

CARPATI ASSET MANAGEMENT S.R.L.,

Administrator,

B



LOCATAR,

ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L.,

Presedinte C.A.,

1 C