

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr.44 din data de 01.05.2018

CAPITOLUL I PARTILE CONTRACTANTE

Art. 1

Societatea ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL, persoana juridica romana, avand sediul in Mun. Bucuresti, Bdul. Basarabia nr.256 G, etaj 1, Sectorul 3, inregistrata la ORC Bucuresti, sub nr. J40/14752/2012, avand CUI: 31012790, prin Presedintele Consiliului de Administratie S. _____, cetatean roman, domiciliat in _____

posesor al CI seria _____
eliberata de _____, la data de _____, avand CNP: _____ denumita
in continuare "Locator/Proprietar"

si

Societatea CENSUS PAPER SRL, persoana juridica romana, cu sediul in Mun. Bucuresti, str.Irisului, nr.15, Camera 2, Sector 3, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului, Bucuresti sub nr J40/6219/03.05.2017, CUI:RO37487917, reprezentata prin administrator statutar B' _____ cetatean roman, domiciliata in _____

_____, la data de : _____ denumita in
continuare "chirias"

Denumite in continuare in mod colectiv „Partile” si in mod individual „Partea”,

Partile au hotarat incheierea contractului de inchiriere (denumit in continuare „Contract”) in urmatoorii termeni si conditii:

CAPITOLUL II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1

(1) Obiectul contractului consta in inchirierea imobilului, identificata ca fiind hala din beton , identificata in regim de carte funciara sub numar de carte funciara C185, a municipiului Bucuresti, nr. Topografic 214305-C15.

(2) Imobilul – hala, obiect al inchirierii, face parte din structura denumita in mod generic Uzinele Republica situata in Bucuresti, Bd. Basarabia nr. 256, Sector 3, terenurile si mijloacele fixe din care se compun Uzinele Republica, respectiv lotul I, lotul II si lotul III fiind in proprietatea exclusiva a locatorului.

CAPITOLUL III DESTINATIA BUNURILOR INCHIRIATE

Art. 1

- (1) Imobilul-hala inchiriate va fi folosite de chiras cu respectarea obiectului de activitate al societatii, astfel cum a fost acesta declarat in actul constitutiv inregistrat la Oficiul Registrului Comertului Bucuresti.
- (2) Chirasul va putea desfasura si alte activitati, cu exceptia obiectului principal de activitate prevazut in actul constitutiv numai cu acordul prealabil al locatorului.
- (3) In desfasurarea activitatii in imobilul inchiriat, chirasul se obliga sa efectueze o serie de lucrari de intretinere a imobilului precum si defrisarea si curatenia halei si a cailor de acces, instalarea retelei de electricitate, salubritatea si igienizarea interioara a imobilului.
- (4) Chirasul este direct responsabil pentru obtinerea autorizatiilor de construire precum si a oricaror alte inscrisuri necesare si obligatorii prevazute de lege in vederea efectuarii lucrarilor anterior mentionate.
- (5) Orice amenzi aplicate cu privire la efectuarea lucrarilor anterior mentionate ca urmare a nerespectarii legislatiei in vigoare urmeaza a fi suportate in mod direct de catre chiras.
- (6) Destinatia imobilului inchiriat nu va putea fi schimbata fara consimtamantul scris al locatorului.

CAPITOLUL IV DURATA

Art. 1

Termenul de inchiriere este de 1 an de zile incepand cu data de 01.05.2018, dupa semnarea contractului de catre reprezentantii ambelor parti. Cu 30 de zile inainte de expirarea contractului, la cererea chirasului, Locatorul poate prelungi contractul pentru aceeasi perioada de timp, sau perioade mai mici, convenite intre parti. Restul clauzelor contractuale urmeaza a fi de asemenea renegociate de catre reprezentantii legali ai partilor semnatare.

CAPITOLUL V CHIRIA SI MODALITATI DE PLATA

Art. 1

- (1) Chiria pentru folosirea obiectului inchirierii este de 2 euro mp plus TVA.
- (2) Suprafata imobilului inchiriat este de 250 mp.
- (3) Plata chiriei va fi efectuata lunar, pana la data de 5, inclusiv a lunii in curs pentru luna urmatoare.

Art. 2

Plata chiriei se va face fie in numerar la sediul Proprietarului fie intr-unul din conturile bancare deschide pe numele Proprietarului:

- contul locatorului nr.

deschis la Banca Garanti Bank-

Agentia Unire 

Art. 3

Neplata a doua chirii succesive va fi considerata o incalcare materiala a acestui contract pentru care proprietarul poate rezilia de drept contractul fara alte formalitati, chirasul fiind de drept in intarziere din momentul neplatii chiriei la termenul mentionat in prezentul capitol.

CAPITOLUL VI GARANTIE

Art.1

- (1) La incheierea acestui contract, chirasul achita anticipat proprietarului, chiria aferenta primei luni .Suma de 500 Euro, plus TVA ,in echivalentul in lei ,la cursul de schimb valutar de referinta al BNR, din data facturarii platii, reprezentand contravaloarea garantiei ce va fi restituita integral chirasului la incetarea prezentului contract, data la care se va incheia de catre parti un proces verbal de predare-primire.

CAPITOLUL VII PLATA CONSUMURILOR SI SERVICIILOR

Art. 1

- (1) Pe langa plata chiriei, chirasul se obliga sa plateasca lunar, pana la finele lunii in curs, consumul de apa rece, apa calda, energie electrica, energie termica, gaze naturale, abonamentul telefonic precum si orice alte utilitati contractate in vederea desfasurarii activitatii acestuia.
- (2) Pentru neplata la termen a sumelor aferente consumurilor si serviciilor, locatorul poate rezilia prezentul contract fara alte formalitati, chirasul fiind obligat sa elibereze si sa predea spatiul inchiriat si sa achite toate obligatiile de plata rezultate din contract, chirasul fiind de drept in intarziere din momentul neplatii utilitatilor la data de scadenta.

CAPITOLUL VIII INTERDICTIA SUBINCHIRIERII SAU A CESIUNII

Art. 1

- (1) Pe toata durata contractului, chirasului ii este interzisa subinchirierea, cesiunea sau orice alta forma de instrainare catre terti a bunurilor inchiriate. Valabilitatea operatiunii este conditionata de obtinerea in prealabil a acordului Proprietarului.
- (2) Instalarea de antene pentru receptionarea de semnale audio-vizuale se pot face doar cu acordul locatorului, pe cheltuiala chirasului, acesta din urma avand obligatia sa obtinasi celelalte avize necesare si sa plateasca taxele si costul abonamentelor conform reglementarilor legale.
- (3) Chirasul va putea monta firme sau reclame doar cu acordul locatorului si numai dupa obtinerea avizului organelor locale.

CAPITOLUL IX

OBLIGATIILE PARTILOR CONTRACTANTE

Art. 1

Locatorul se obliga:

- sa predea bunurile ce formeaza obiectul inchirierii, la data semnarii contractului de catre reprezentantii ambelor parti, in stare de folosinta dupa incheierea unui proces - verbal de predare - primire in doua exemplare;
- sa asigure folosinta bunurilor inchiriate pe toata durata contractului;
- sa garanteze pe chiras contra pierderii totale sau partiale a bunului, contra viciilor sau contra tulburarii folosintei terenului.

Art. 2

Chiriasul se obliga:

- sa achite chiria;
- sa foloseasca bunurile inchiriate numai in scopul in care i-au fost inchiriate;
- sa exploateze bunurile inchiriate ca un bun proprietar, evitand degradarea lor;
- sa suporte costul lucrarilor de reparatii a instalatiilor comune, in cazul in care aceste lucrari se datoresc folosirii si exploatarii necorespunzatoare de catre chirias, a bunurilor inchiriate;
- sa evite impiedicarea sau tulburarea folosintei, in bune conditii, a celorlalti proprietari vecini prin depozitarea de obiecte sau materiale in spatiul de folosinta comuna, prin organizarea de activitati care produc zgomote;
- sa respecte regulile urbanistice, instructiunile privind prevenirea incendiilor
- sa asigure functionarea in deplina siguranta a instalatiilor si sa obtina toate avizele prevazute de lege si normativele in vigoare (aviz PSI, aviz sanitar, aviz de protectia mediului etc.);
- sa raspunda de pagubele pricinuite bunurilor de incendiu, daca nu va dovedi ca incendiul a provenit din caz fortuit, forta majora sau dintr-un defect de constructie;
- sa apere bunul inchiriat impotriva oricarei atingeri provenita de la un tert asupra proprietatii sau posesiei bunului;
- sa plateasca utilitatile consumate;
- la expirarea duratei prezentului contract sa restituie bunurile
- dotarea spatiilor inchiriate cu mijloace de stingere a incendiilor este in sarcina chiriasului.

Art. 3

In cazul in care locatorul vinde bunul care formeaza obiectul prezentului contract cumparatorul, chiar daca nu s-a obligat in acest sens, este obligat, sa respecte contractul de inchiriere, contract incheiat inainte de vanzarea avand ca obiect bunul inchiriat (daca contractul de inchiriere este incheiat pe o perioada mai mare de 3 ani, el trebuie transcris, inainte de transcrierea contractului de vanzare-cumparare, pentru a fi opozabil tertilor).

CAPITOLUL X MODALITATEA DE RESTITUIRE

Art.1

- (1) La incetarea prezentului contract de inchiriere, chirasul va preda bunurile inchiriate numai locatorului, sau imputernicitilor acestuia pe baza de proces-verbal.
- (2) La data incetarii sau rezilierii contractului chirasul preda imobilul cu imbunatatirile aduse, ce devin imobile prin destinatie, si revin proprietarului. Cedarea investitiei se face prin proces verbal de predare primire cantitativ-valoric.
- (3) Un exemplar al procesului - verbal de predare a bunurilor se inmaneaza chirasului dupa achitare, acesta constituind documentul care atesta stingerea obligatiilor contractuale.
- (4) In caz de absentare, chirasul se obliga ca inainte de plecare, sa desemneze in scris si pe raspunderea sa un imputernicit in prezenta caruia locatorul sa inlature eventualele defectiuni sau avarii care s-ar produce in acest interval. In caz contrar, chirasul va raspunde integral de eventualele pagube produse bunurilor inchiriate, vecinilor si partilor comune.

CAPITOLUL XI RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 1

- (1) In caz de neexecutare sau de executare necorespunzatoare a obligatiilor contractuale, partea in culpa va plati daune-interese.
- (2) In caz de executare cu intarziere a obligatiei de plata a chiriei, locatorul va plati penalitati in cuantum de 0.1 % din suma datorata pentru fiecare zi de intarziere.

CAPITOLUL XII INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 1

Prezentul contract inceteaza prin:

- acordul de vointa al partilor;
- denuntare unilaterala;
- ajungerea la termen;
- rezilierea unilaterala a contractului pentru neexecutare;
- pact comisoriu.
- forta majora.

Art. 2

Chiriasul accepta ca, in caz de neexecutare, executare cu intarziere in mod repetat sau executare defectuoasa a obligatiilor sale ce decurg din prezentul contract, Proprietarul are dreptul de a rezilia unilateral contractul prin simpla comunicare a unei „Declaratii de Reziliere”, dupa ce in prealabil a acordat partii in culpa un termen de 15 zile calendaristice in care sa incerce remedierea sau sa isi indeplineasca obligatiile restante, partea in culpa aflandu-se de drept in intarziere prin simplul fapt al neexecutarii, din momentul scadentei obligatiei neexecutate.

Art. 3

Proprietarul este indreptatit a considera prezentul contract reziliat de plin drept, fara a fi necesara notificarea prealabila a celeilalte parti, interventia vreunei instante judecatoresti sau o alta procedura prealabila sau termen de gratie, prezenta clauza reprezentand **pact comisoriu**, in toate cazurile in care constata neexecutarea culpabila de catre chirias a oricareia dintre urmatoarelor obligatiile contractuale, fiind de drept in intarziere din momentul scadentei obligatiei.

- a. Neplata in termen a contravalorii chiriei;
- b. Neplata in termen a utilitatilor contractate de catre chirias;
- c. Utilizarea imobilului in alt scop si cu alta destinatie in lipsa obtinerii in prealabil a acordului proprietarului, precum si cesiunea drepturilor /obligatiilor ce deriva din contract sau a contractului in sine in lipsa obtinerii in prealabil a acordului Proprietarului;

Art.4

Partile sunt de acord ca doar Proprietarul poate denunta unilateral contractul, printr-o notificare prealabila de 30 de zile, in cazul in care apreciaza ca contractul de inchiriere si-a pierdut utilitatea.

CAPITOLUL XIII FORTA MAJORA

Art. 1

(1) Forta majora exonereaza de raspundere partile, in cazul neexecutarii partiale sau totale a obligatiilor asumate prin prezentul contract. Prin forta majora se intelege un eveniment independent de vointa partilor, imprezibil si insurmontabil, aparut dupaincheierea contractului si care impiedica partile sa execute total sau partial obligatiile asumate.

(2) Partea care invoca forta majora are obligatia sa o aduca la cunostinta celeilalte parti, in scris, in maximum 5 (cinci) zile de la aparitie, iar dovada fortei majore se va comunica in maximum 15 (cincisprezece) zile de la aparitie.

(3) Partea care invoca forta majora are obligatia sa aduca la cunostinta celeilalte parti incetarea cauzei acesteia in maximum 15 (cincisprezece) zile de la incetare.

(4) Daca aceste imprejurari si consecintele lor dureaza mai mult de 6 (sase) luni, fiecare partener poate renunta la executarea contractului pe mai departe. In acest caz, nici una din parti nu are dreptul de a cere despagubiri de la cealalta parte, dar ele au indatorirea de a-si onora toate obligatiile pana la aceasta data.

Art. 2

Locatorul nu raspunde pentru nici o cauza de forta majora care ar impiedica folosinta spatiului inchiriat si are dreptul, si in asemenea cazuri, la chirie redusa proportional cu capacitatea de intrebuintare a terenului, in situatia in care acesta din urma solicita mentinerea contractului de inchiriere. In situatia in care chirasul nu mai solicita mentinerea contractului de inchiriere, acesta nu mai datoreaza chirie pe perioada cat a fost impiedicat in folosinta spatiul inchiriat neputand insa solicita despagubiri pentru nefolosinta partiala sau totala a bunului inchiriat intrucat locatorul nu poate raspunde in situatii de forta majora.

CAPITOLUL XIV

LITIGII

Art.1

(1) Litigiile care se vor naste din prezentul contract sau in legatura cu prezentul contract, inclusiv cele referitoare la validitatea, interpretarea, executarea sau desfiintarea lui vor fi solutionate pe cale amiabila.

(2) Orice litigiu decurgand din sau in legatura cu acest contract, inclusiv referitor la incheierea, executarea ori desfiintarea lui, se va solutiona de instantele competente din Bucuresti

CAPITOLUL XV

ALTE CLAUZE

Art. 1

(1) Drepturile si obligatiile reciproce ale partilor, fixate prin prezentul contract, vor fi completate si modificate de actele normative ce vor apare ulterior semnarii prezentului contract.

(2) Noi, partile contractante, ne obligam sa inregistram prezentul contract de inchiriere la autoritatile competente.

Prezentul contract s-a incheiat astazi, 01.05.2018, in 2 (doua) exemplare, cate un exemplar pentru fiecare parte contractanta.

XVI. REZILIEREA CONTRACTULUI

In cazul in care fara justificare una dintre partile contractului de inchiriere nu isi executa obligatiile nascute din prezentul contract, cealalta parte are dreptul sa solicite rezilierea, cu daune de interese daca este cazul.

Rezilierea contractului de inchiriere opereaza la cererea chirasului, cu conditia notificarii prealabile prin scrisoarea cu confirmare de primire, a proprietarului cu cel putin 30 de zile inainte si cu plata la zi a chiriei si a cheltuielilor curente (gaze, curent electric, apa, salubritate, etc...), pana la rezilierea efectiva a contractului si eliberarea imobilului ocupat.

Realizarea contractului de inchiriere opereaza la cererea proprietarului, cu conditia notificarii prealabile a chirasului cu cel putin 15 zile inainte, prin scrisoare cu confirmare de primire

In cazul in care proprietarul nu respecta termenul de preaviz de 30 de zile precizat mai sus, chirasului i se va restitui cu titlul de daune interese dublul garantiei suplimentare platite pana la data rezilierii.

In cazul in care chirasul nu respecta termenul de preaviz de 15 zile precizat mai sus, proprietarul este in drept sa retina suma platita pana la aceea data de catre chiras cu titlul de garantie.

Incetarea prezentului contract nu va avea efect asupra obligatiilor deja scadente intre partile contractante.

LOCATOR
ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL
prin Presedintele Consiliului de Administratie
S

CHIRIAS
SC CENSUS PAPER SRL
administrator
B

DIRECTOR ECONOMIC
M