

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr.45 din data de 15.07.2018

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

eliberata de _____ avand CNP: _____ denumita
in continuare "Locator/Proprietar "

si

Societatea IDEAL MOB PROSPER S.R.L-D, persoana juridica romana, cu sediul in Sat Cojasca, Com. Cojasca, Strada Principala, Nr.280, Jud. Dambovita, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului, Dambovita sub nr J15/1071/12.07.2017, CUI: 37956576, reprezentata prin administrator statutar S cetatean roman, domiciliata in

eliberat de _____, la data de : _____ posesor al C.I., seria _____
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 urmatorii termeni si conditii:

CAPITOLUL II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1

(1) Obiectul contractului consta in inchirierea spatiului in suprafata de 131.5 mp indicat in planul anexa 1 cu litera A si denumit in continuarea contractului << Spatiul A >> situat in incinta halei din beton, SC REPUBLICA SA, LOT Nr. 3 , identificata in regim de carte funciara sub numar de carte funciara 201765, a municipiului Bucuresti, nr. Cadastral 201765.

(2) SPATIUL A – , 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) SPATIUL A va fi folosit de chirias cu respectarea obiectului de activitate al societatii, astfel cum a fost acesta declarat in actul constitutiv .

(2) Chiriasul va putea desfasura si alte activitati care exced obiectului de activitate al societatii numai cu acordul prealabil al locatorului.

(3) In desfasurarea activitatii in SPATIUL A , chiriasul se obliga sa efectueze o serie de lucrari de intretinere a acestuia precum si amenajarea pe cheltuiala proprie a acestuia precum si defrisarea si curatenia halei si a cailor de acces, instalarea retelei de electricitate, salubritizarea si igienizarea interioara a imobilului.

(4) Chiriasul 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 chirias.

(6) Destinatia SPATIUL A inchiriat nu va putea fi schimbata fara consimtamantul scris al locatorului.

CAPITOLUL IV

DURATA

Art. 1

Prezentul contract se incheie azi 15.07.2018 pentru o durata de un 1 an de zile incepand cu data de 01.08.2018 pana la data de 31.07.2019 . Proprietarul acorda chiriasului un termen de 15 zile dupa semnarea contractului de catre reprezentantii ambelor parti pentru amenajarea spatiului. Cu 30 de zile inainte de expirarea contractului, la cererea chiriasului, 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 m² plus TVA.

(2) Suprafata imobilului inchiriat este de 131.5m².

(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 deschise pe numele Proprietarului:

CAPITOLUL IX

OBLIGATIILE PARTILOR CONTRACTANTE

Art. 1

Locatorul se obliga:

- sa predea SPATIUL A 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 SPATIULUI inchiriat 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 SPATIUL A numai in scopul pentru care a fost inchiriat;
- sa exploateze SPATIUL inchiriat ca un bun proprietar, evitand degradarea lui;
- 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 SPATIULUI inchiriat;
- 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 SPATIUL A
- 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 SPATIUL A inchiriat numai locatorului, sau imputernicitilor acestuia pe baza de proces-verbal.
- (2) La data incetarii sau rezilierii contractului chirasul preda SPATIUL A in starea in care l-a primit.
- (3) Un exemplar al procesului - verbal de predare a SPATIULUI 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 SPATIULUI inchiriat, 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 unilaterală;
- ajungerea la termen;
- rezilierea unilaterală a contractului pentru neexecutare;
- pact comisoriu.
- forta majora.

Art. 2

Chirasul 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 30 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 îndreptăţit să considere prezentul contract reziliat de plin drept, fără a fi necesară notificarea prealabilă a celeilalte părţi, intervenţia vreunei instanţe judecătoreşti sau o altă procedură prealabilă sau termen de graţie, prezenta clauză reprezentând **pact comisoriu**, în toate cazurile în care constată neexecutarea culpabilă de către chirias a oricăreia dintre următoarele obligaţii contractuale, fiind de drept în întârziere din momentul scadenţei obligaţiei.

- a. Neplata în termen a contravalorii chiriei;
- b. Neplata în termen a utilităţilor contractate de către chirias;
- c. Utilizarea imobilului în alt scop şi cu altă destinaţie în lipsa obţinerii în prealabil a acordului proprietarului, precum şi cesiunea drepturilor /obligaţiilor ce derivă din contract sau a contractului în sine în lipsa obţinerii în prealabil a acordului Proprietarului;

CAPITOLUL XIII FORTA MAJORA

Art. 1

(1) Forta majora exonerează de răspundere părţile, în cazul neexecutării parţiale sau totale a obligaţiilor asumate prin prezentul contract. Prin forta majora se înţelege un eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi insurmontabil, apărut după încheierea contractului şi care împiedică părţile să execute total sau parţial obligaţiile asumate.

(2) Părtea care invocă forta majora are obligaţia să o aducă la cunoştinţa celeilalte părţi, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariţie, iar dovada fortei majore se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariţie.

(3) Părtea care invocă forta majora are obligaţia să aducă la cunoştinţa celeilalte părţi încetarea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.

(4) Dacă aceste împrejurări şi consecinţele lor durează mai mult de 6 (şase) luni, fiecare partener poate renunţa la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părţi nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-şi onora toate obligaţiile până la această dată.

Art. 2

Locatorul nu răspunde pentru nici o cauză de forta majora care ar împiedica folosinţa spaţiului închiriat şi are dreptul, şi în asemenea cazuri, la chirie redusă proporţional cu capacitatea de întrebuinţare a terenului, în situaţia în care acesta din urmă solicită menţinerea contractului de închiriere. În situaţia în care chiriasul nu mai solicită menţinerea contractului de închiriere, acesta nu mai datorează chirie pe perioada cât a fost împiedicat în folosinţa spaţiului închiriat neputând însă solicita despăgubiri pentru nefolosinţa parţială sau totală a bunului închiriat întrucât locatorul nu poate răspunde în situaţii 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.

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 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 30 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 30 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.

Prezentul contract s-a incheiat azi , 15.07.2018 , in doua exemplare , cate un exemplar pentru fiecare parte.

LOCATOR
ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL
prin Presedintele Consiliului de Administratie

SA

DIRECTOR ECONOMIC

M

CHIRIAS
IDEAL MOB PROSPER S.R.L-D administrator
ST
/