

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 2.520/21.02.2020

Capitolul I. Părțile contractante

1.1. **ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L.**, cu sediul social în Bucuresti, Calea Vitan, nr. 242, camera A6, sectorul 3, cu adresa de corespondenta în str. Chiciurei, nr. 39-45, sectorul 3, Bucuresti, telefon: 0374471189, e-mail: office@activesector3.ro, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Bucuresti sub nr. J40/14752/2012, CUI RO 31012790, cont IBAN RO35UGBI0000022022893 RON, deschis la Banca Garanti Bank, reprezentată prin Presedinte C.A., d-nul C , denumita pe tot parcursul contractului „Locatorul”,

Și

1.2. **BRITISH HOUSE LANGUAGE CENTRE S.R.L.** cu sediul în str. Zizin, nr. 8, ap. 51, sector 3, București, CUI 37921802, cont IBAN RO35UGBI0000022022893 RON, deschis la Banca Transilvania, sucursala Pantelimon, reprezentată legal prin Administrator, d-nul T C , denumita pe tot parcursul contractului „Locatarul”

Făcându-se referire la semnatarii contractului drept Părțile,

Au convenit încheierea prezentului contract, cu respectarea următoarelor clauze:

Capitolul II. Obiectul contractului

2.1. Obiectul prezentului contract este constituit de cedarea folosintei temporare sub forma închirierii de către Locator către Locatar a spațiului cladire multifunctionala în suprafață totală de 117,84 mp cu destinație cursuri de limbi straine, situat în București, str. Jean Steriadi, nr. 17, etaj 1, sector 3, conform Anexei 1, în schimbul unui preț denumit chirie.

Capitolul III. Durata contractului

3.1. Părțile convin asupra încheierii acestui contract pentru o perioadă cuprinsa de la data de 01.04.2020 până la data de 30.05.2023.

3.2. Orice modificare privind extinderea duratei pentru care a fost încheiat prezentul contract se va putea face numai prin act adițional semnat de Părțile contractante, totodată Părțile convenind asupra faptului că la momentul expirării duratei contractului nu va opera tacita relocațiune, în raport de prevederile art. 1.810 Cod Civil.

3.3. Predarea-primirea spațiului ce face obiectul închirierii va fi consemnată în procesul-verbal de predare-primire, la data semnării contractului și care face parte integrantă din prezentul contract.

Capitolul IV. Prețul și plata chiriei

4.1. Prețul chiriei lunare va fi în valoare de 950 euro / luna (TVA inclus), sumă ce va fi plătită în echivalent în lei, până pe data de 5 a fiecărei luni următoare pentru luna următoare, calculată la cursul oficial de schimb BNR din data emiterii facturii fiscale. La valoarea contractului se adaugă costul utilităților. Dacă ultima zi de plata este o zi nelucratoare, termenul de plata se prelungește până în prima zi lucratoare.

4.3. Chiriașul va plăti în 3 zile de la data semnării prezentului contract, o **garanție**, echivalentul chiriei pe o lună, în valoare **950 Euro**, pe care, dacă la finalul perioadei de închiriere spațiul este predat în același stadiu în care le-a preluat de la Locator, mai puțin uzura normală, chiriașul va primi înapoi garanția depusă.

Locatorul va putea executa sumele constituite drept garanție, cu o notificare prealabilă transmisă Chiriașului, în scris, cu cel puțin 5 zile anterior momentului la care va fi executată garanția, în cazul în care Chiriașul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

4.4. Neîndeplinirea obligației de plată de către Locator cât privește chiria va atrage asupra acestuia sancțiunea plății de penalități contractuale de întârziere în cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere. Orice plată făcută de Locator va fi folosită pentru stingerea debitelor în ordinea cronologică a vechimii lor, indiferent de tipul debitului și de mențiunea indicată pe ordinul de plată.

4.5. Locatorului îi revine sarcina de a plăti contravaloarea utilităților pentru spațiul închiriat în imobil conform art 2.1: electricitate, gaz metan, întreținere (apă, canalizare). Utilitățile se vor achita de către Locator până pe data de 15 a lunii următoare pentru luna anterioară, în baza facturii emise de locator, la care vor fi anexate facturile emise de furnizorii de utilități. Neplata utilităților în termen de 15 zile lucrătoare de la data primirii de către Locator a facturilor, atrage după sine o penalitate de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere. În caz de neplată a acestora în termen de 15 zile de la scadență, Locatorul poate întrerupe furnizarea de utilități, după o notificare prealabilă, fără a putea fi făcut răspunzător pentru eventualele daune.

Capitolul V. Drepturile și Obligațiile Locatorului

5.1. Locatorul are următoarele drepturi și obligații:

- 1) Să predea spațiul închiriat;
- 2) Să controleze modul în care este folosită și întreținută suprafața închiriată și să ia toate măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri a spațiului închiriat;
- 3) Să asigure Locatorului liberă și deplină folosință a acestuia pe toată durata contractului de închiriere;
- 4) Să asigure pe toată durata contractului liniștită și utilă folosință a bunului;
- 5) Să efectueze toate reparațiile necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare, cu excepția reparațiilor curente care cad în sarcina locatorului;
- 6) Să garanteze că spațiul nominalizat în prezentul contract nu prezintă impedimente la închiriere;

- 7) La expirarea prezentului contract sau la încetarea acestuia în orice mod, să permită Locatarului să preia toate bunurile proprii în condițiile în care acesta nu are debite restante față de Locator;
- 8) Să înregistreze contractul la organele fiscale competente, conform art. 1.798 Cod Civil.

Capitolul VI. Drepturile și obligațiile Locatarului

6.1. Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

- 1) Să folosească spațiul închiriat, conform destinației stabilite la momentul încheierii contractului;
- 2) Să plătească chiria la termenul convenit;
- 3) La sfârșitul duratei de închiriere să restituie spațiul închiriat în starea în care l-a primit, fiind considerat că l-a primit în stare foarte bună, excepție facând gradul de uzura normală rezultat în urma folosinței spațiului potrivit destinației închiriate;
- 4) Să execute în contul său lucrările de întreținere și reparații curente aferente spațiului închiriat și instalațiile care fac obiectul închirierii;
- 5) Să suporte costul lucrărilor de reparații și remediere a daunelor sau prejudiciilor produse din culpa sa; în cazul neîndeplinirii de către Locatar a obligațiilor pe care le are cu privire la întreținerea și repararea spațiului, lucrările necesare vor fi efectuate de către Locator, costul acestora însă urmând a fi suportat de către locatar;
- 6) Să respecte normele de protecția muncii, prevenirea și stingerea incendiilor în spațiul închiriat și în căile de acces către spațiul închiriat, răspunzând pentru prejudiciile create în urma incendiilor, să apere spațiul închiriat în raport de tulburări ale terților;
- 7) Să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor și să obțină toate avizele prevăzute de lege și actele normative în vigoare. Locatarul are obligația să-și asume responsabilitatea pentru orice accidente (de muncă) datorate nerespectării normelor SSM, PSI în spațiul închiriat și în căile comune de acces. Să respecte regulile urbanistice, instrucțiunile privind prevenirea și stingerea incendiilor, cât și obligațiilor legale pentru asigurarea condițiilor de protecție a muncii, să răspundă de pagubele pricinuite bunurilor de incendiu, să apere bunul închiriat împotriva oricărei atingeri provenite de la terți;
- 8) Să permită permanent accesul Locatorului în spațiul închiriat, pentru exercitarea oricăruia dintre drepturile rezervate locatorului (examinarea spațiului, acces la centralele termice și tablourile electrice); locatorul va transmite, în acest sens, o solicitare locatarului cu 4 ore anterior vizionării spațiului;
- 9) Când părțile observă, la terminarea contractului, că anumite prejudicii au fost cauzate spațiului închiriat, o persoană specializată va executa reparațiile necesare, iar Locatorul va putea obține contravaloarea acestor costuri;
- 10) Să evacueze spațiul închiriat la data încetării duratei contractului, fără somație, punere în întârziere sau intervenția unei instanțe de judecată, în caz contrar urmând să răspundă pentru daunele provocate Locatorului constituite de lipsirea acestuia de contravaloarea beneficiilor materiale rezultate din valorificarea spațiului care face obiectul prezentului contract;
- 11) La data încetării valabilității prezentului contract să radieze din evidențele Registrului Comerțului sau ale organelor fiscale sediul social sau punctele de lucru stabilite în locația

- 12) închiriată, Locatarul declarând în mod solemn faptul că este de acord cu radierea sediului social din evidențele Registrului Comerțului și ale altor instituții fiscale concomitent cu încetarea prezentului contract;
- 13) Să predea la momentul evacuării spațiului sistemul de alarmă, centrala termică și celelalte elemente menționate în procesul verbal de predare primire în aceeași stare în care le-a primit, aceasta fiind considerată foarte bună, în caz contrar obligându-se la readucerea lor în starea inițială de la momentul preluării spațiului, cu excepția cazurilor în care starea fizică a respectivelor elemente a fost modificată în timpul perioadei contractuale, ca urmare a uzurii normale și firești, decurgând din normala folosință, potrivit scopului și destinației lor.

Capitolul VII. Răspunderea contractuală

7.1. Neplata chiriei autorizează pe Locatar să perceapă penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la valoarea chiriei și a utilităților neachitate.

7.2. În caz de neplată a chiriei timp de 30 de zile în raport de data scadenței obligației de plată, Locatarul poate exercita prerogativa denunțării unilaterale a contractului, fără somație, punere în întârziere sau intervenția unei instanțe judecătorești, sub imperiul unui pact comisoriu. Totodată, locatarul va solicita Locatarului evacuarea spațiului închiriat fără somație, punere în întârziere sau intervenția unei instanțe judecătorești, Locatarul exprimându-și acordul în această privință.

Capitolul VIII. Încetarea contractului

8.1. Contractul de închiriere încetează de drept la data expirării termenului pentru care a fost încheiat, părțile convenind expres asupra faptului că nu va opera tacita reînnoașă la data termenului reprezentând durata prezentului contract.

8.2. Restituirea spațiului închiriat și evacuarea spațiului vor fi realizate pe cale amiabilă la momentul încetării contractului, în caz contrar urmând a opera dispozițiile art. 1.809 Cod Civil.

8.3. Locatarul deține prerogativa denunțării unilaterale înainte de expirarea duratei prezentului contract în temeiul unei notificări scrise adresate Locatarului cu cel puțin 30 de zile anterior datei preconizate a corespunde încetării efectelor contractului, prevederile art. 7.1 și 7.2, în măsura în care respectiva notificare și efectele sale, potrivit contractului dintre părți, nu sunt de natură a afecta desfășurarea anului școlar pentru copiii care beneficiază de activitate didactică în spațiul închiriat, urmând a opera corespunzător. Această clauză își pierde valabilitatea în cazul neplății chiriei, conform art. 7.2.

8.4. Locatarul deține prerogativa denunțării unilaterale înainte de expirarea duratei prezentului contract în temeiul unei notificări adresate Locatarului cu cel puțin 30 de zile anterior datei preconizate a corespunde încetării efectelor contractului, prevederile art. 7.1 și 7.2 urmând a opera corespunzător.

8.5. Încetarea contractului cu acordul ambelor părți cu înștiințare înainte cu 30 de zile.

8.6. Contractul rămâne valabil dacă Locatorul vinde sau transferă spațiul unei alte persoane fizice sau juridice.

8.7. Contractul încetează prin forță majoră sau caz fortuit.

Capitolul IX. Forța majoră

9.1. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în cazul neexecutării totale sau parțiale a obligațiilor asumate de părți.

9.2. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător -total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră.

9.3. Partea care invocă forța majoră are obligația de a aduce la cunoștința celeilalte părți printr-o notificare scrisă, în termen de 15 zile de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile în vederea limitării consecințelor lui.

9.4. Dacă în termen de 30 de zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

Capitolul X. Confidențialitatea, Protecția Datelor cu Caracter Personal

10.1. Partile vor trata detaliile contractului ca fiind confidențiale, în măsura în care o astfel de tratare nu afectează desfășurarea obligațiilor contractuale sau respectarea obligațiilor prevăzute de Lege. În acest sens, prin excepție, Locatarul este de acord ca Locatorul să-și execute obligațiile legale în conformitate cu HCL S3 nr. 121/28.03.2018

Informațiile schimbate de parti au caracter confidential si niciuna din parti nu are dreptul de a folosi aceste informatii in alt scop decat acela al realizarii prezentului contract. Fiecare Parte se angajeaza sa nu divulge, sa nu dezvaluie si sa nu furnizeze tertilor aceste informatii. În cazul în care au loc astfel de dezvaluiri către terți, iar o Parte demonstrează culpa celeilalte Parti în dezvaluirea acestor informații către terți, Partea culpabilă va fi ținută responsabilă pentru orice prejudiciu suferit de cealalta Parte, ca urmare a dezvăluirii neautorizate a unor astfel de informații.

Partile sunt de acord cu prelucrarea datele cu caracter personal strict necesare pentru derularea prezentului contract, cu respectarea intru totul a Regulamentului U.E.679/2016 si a prevederilor legale aplicabile.

10.2. Partile convin sa respecte normele si obligatiile impuse de dispozitiile in vigoare, privind protectia datelor cu caracter personal.

10.3. Partile sunt constiente de faptul ca normele europene din Regulamentul 679/2016 se aplica oricarui operator de date sau imputernicit situat in Uniunea Europeana si oricarei persoane care prelucreaza date cu caracter personal ale persoanelor vizate situate in Uniunea Europeana sau care le furnizeaza servicii.

Prin urmare, Partile confirma respectarea deplina a urmatoarelor prevederi, inclusiv dar fara a se limita la:

- capacitatea de a respecta drepturile persoanelor vizate privind stergerea, corectarea sau transferul informatiilor personale;
- informarea in caz de bresa de date a tuturor destinatarilor relevanti, intr-un interval maxim de 72 ore;
- indeplinirea tuturor indatoririlor obligatorii privind documentarea conformarii cu Regulamentul 679/2016.

10.4. Partile pot utiliza datele personale ale semnatarilor in limita contractului pe care il au incheiat, acesta fiind baza legala a prelucrarii, orice prelucrare suplimentara sau in alt scop face obiectul unui acord separat de prelucrare a datelor, incheiat intre Parti. De asemena perioada de stocare a datelor personale prelucrate prin contract este limitata la perioada corespundenta realizarii obiectului principal al contractului si la perioadele corespunzatoare prevazute de prevederile legale..

10.5. Datele cu caracter personal schimbate intre Parti nu pot deveni accesibile sau comunicate unor terte parti neautorizate sau puse la dispozitie spre utilizare intr-un alt mod. Prin urmare, Partile vor lua toate masurile tehnice si in special organizatorice necesare, in ceea ce priveste obligatiile asumate prin aceasta clauza:

- vor impiedica persoanele neautorizate sa obtina acces la sistemele de prelucrare a datelor cu care sunt prelucrate sau utilizate datele cu caracter personal;
- vor preveni utilizarea fara autorizatie a sistemelor de prelucrare a datelor;
- se vor asigura ca persoanele care au dreptul sa utilizeze un sistem de prelucrare a datelor au acces numai la datele la care au Drept de acces si ca datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fara autorizatie in cursul prelucrarii sau utilizarii si dupa stocare;
- se vor asigura ca datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fara autorizatie in timpul transmiterii electronice sau transportului si ca este posibil sa verifice si sa stabileasca catre care organisme se doreste sa se efectueze transferul datelor cu caracter personal prin mijloace de transmitere a datelor;
- se vor asigura ca pot verifica si stabili daca si de catre cine au fost introduse, modificate sau eliminate datele cu caracter personal in/din sistemele de prelucrare a datelor;
- se vor asigura ca, in cazul unei actiuni de prelucrare a datelor cu caracter personal, datele sunt prelucrate strict in conformitate cu prezentul contract incheiat intre Parti;
- se vor asigura ca datele cu caracter personal sunt protejate de distrugere sau pierdere accidentala se vor asigura ca datele colectate in scopuri diferite pot fi prelucrate separat

Capitolul XI. Litigii

11.1. În situația intervenirii unor neînțelegeri, părțile vor încerca rezolvarea pe cale amiabilă a oricărui element de dispută legat de derularea prezentului contract. În situația în care acest lucru nu va fi posibil, părțile urmează a se adresa instanțelor de judecată de drept comun competente.

Prezentul contract a fost încheiat și semnat astăzi, 21.02.2020, în 4 (patru) exemplare originale, și produce efecte începând cu data de 01.04.2020.

LOCATOR,

Administare Active Sector 3 S.R.L.

PREȘEDINTE C.A.

I C

LOCATAR,

British House Language Centre S.R.L.

ADMINISTRATOR

T