

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 15.711/11.09.2020

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** in 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 _____, denumita pe tot parcursul contractului „Locatorul”,

Și

1.2. **ASOCIATIA CLUB SPORTIV HAPPY STAR**, cu sediul in Bucuresti, Aleea Fetesti nr. 5, bl.F3, sc.D, et.1, ap.44, sector 3, CIF 30178876, cont IBAN RO62BRDE441SV85019874410, deschis la BRD-Titan, reprezentată legal prin Administrator, dna. G _____, 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 118 mp cu destinația de promovare a activitatilor sportive in ramurile de culturism si fitness, dans sportiv, gimnastica-balet, gimnastica ritmica, majorete si fotbal, 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. Prezentul contract a fost semnat astazi 11.09.2020 si intra in vigoare incepand cu data de **21.09.2020** si este valabil pana 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.

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 este în valoare de **2.000 lei/ luna + TVA(douamiidelei)** . Chiria se va achita în avans pentru perioada cuprinsă între data semnării contractului și 31.12.2020 astfel:

Transa 1 – în termen de 3 zile de la semnarea contractului constând în: garanție pe o luna + plata în avans a chiriei pentru perioada cuprinsă între data semnării contractului și 31.10.2020

Transa 2 – până la data de 31.10.2020 pentru perioada 01.11.2020 și 31.12.2020.

Pretul este valabil până la data de 31.12.2020.

În perioada 10.12.2020 – 23.12.2020, partile contractante vor renegocia pretul chiriei și modalitatea de plată a chiriei aferent spațiului situat în București, str. Jean Steriadi, nr. 17, etaj 1, sector 3 pentru restul perioadei de închiriere, pretul va fi stabilit prin act adițional la contract.

4.2. La valoarea contractului se adaugă costul utilităților. Dacă ultima zi de plată este o zi nelucrătoare, termenul de plată se prelungește până în prima zi lucrătoare.

4.3. Chiriașul va plăti în termen de 3 zile de la data semnării prezentului contract, o **garanție**, echivalentul chiriei pe o luna, în valoare de **2.000 lei + TVA (douamiidelei)**; dacă la finalul perioadei de închiriere spațiul este predat în același stadiu în care le-a preluat de la Locatar, mai puțin uzura normală, chiriașul va primi înapoi garanția depusă.

4.4. 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.

4.5. Neîndeplinirea obligației de plată de către Locatar 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 Locatar va fi folosită pentru stingerea debitelor în ordinea cronologică a vechimii lor, indiferent de tipul debitului și de mențiunea indicată pe ordinul de plată.

4.6. Locatarului 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 Locatar până pe data de 15 a lunii următoare pentru luna anterioară, în baza facturii emise de locatar, 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 Locatar 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 Locatarului libera și deplina 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 locatarului;
- 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 Locatarului 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 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;
- 12) 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.
- 13) Să respecte cu strictețe toate prevederile legale în vigoare impuse pe perioada stării de alertă determinate de pandemia SARS COV 2.

Capitolul VII. Răspunderea contractuală

7.1. Neplata chiriei autorizează pe Locator 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 imperiului 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.

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, urmând a opera corespunzător.

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

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

8.6. 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 deplină a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

Capitolul X. Confidențialitatea, Protecția Datelor cu Caracter Personal

1. Părțile cunosc și respecta normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare, privind protecția datelor cu caracter personal.

2. Fiecare dintre parti prelucreaza datele cu caracter personal ale reprezentantilor celeilalte parti, in temeiul art. 6 din Regulamentul (EU) 2016/679, cu scopul bunei derulari a prezentului contract, indeplinirii obligatiilor legale si interesului legitim.

3. Datele cu caracter personal comunicate de parti si prelucrate conform prezentului sunt exclusiv cele necesare pentru buna desfasurare a contractului, respectiv date de identificare, date de contact, alte date necesare compatibile cu scopul declarat. Orice prelucrare suplimentară, sau în alt scop, va face obiectul unui acord separat de prelucrare a datelor, încheiat între Părți. Perioada de stocare a datelor prelucrate este corespunzătoare perioadei de derulare a contractului, cu excepția documentelor care au o altă perioadă de păstrare precizată în norme stabilite conform legislației aplicabile.

4. Părțile confirmă respectarea deplină a următoarelor prevederi, inclusiv dar fără a se limita la:

- obligația de a respecta toate drepturile persoanelor vizate respectiv dreptul la informare, acces, rectificare, ștergere, restricționare a prelucrării, portare, opoziție, de a nu fi supus niciunei decizii automate, de a fi notificat cu privire la încălcări ale securității datelor, de acces la justiție de a depune o plângere la autoritatea competentă și/sau în instanță;
- obligația de a notifica autoritatea de supraveghere competentă, în cazul în care are loc o încălcare a securității datelor cu caracter personal susceptibilă să genereze un risc ridicat pentru drepturile și libertățile persoanelor, în termen de maxim 72 de ore de la momentul în care o astfel de încălcare a securității datelor a ajuns în atenția sa, precum și persoanele vizate și celalaltă parte contractuală, fără întârzieri nejustificate.

