



CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 2 / 28.12.2017

Cap.I Partile contractante:

1.1 ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL, cu sediul in Basarabia, nr. 256 G, Cladirea East City Tower, etaj 7, Nr. Reg. Comertului J40/14752/2012, CUI 31012790 , cont IBAN RO35UGBI0000022022893, deschis la banca Garanti Bank, reprezentata legal prin Dl. S in calitate de administrator, denumita pe tot parcursul contractului "Locatorul",

Si

1.2. ALGORITHM RESIDENTIAL S3 SRL, cu sediul in Sectorul 3, B-dul Basarabia, nr. 256 G, Centrul de Afaceri D Center, etaj 1, Nr. Reg. Comertului J40/5481/19.04.2017, CUI 37409960, cont IBAN RO63.UGBI.0000.0220.3147.5RON, reprezentata legal prin Dl. P in calitate de presedinte al consiliului de Administratie, denumita pe tot parcursul contractului ,, Locatarul "

facandu-se referire la semnatarii contractului drept Partile,

Au convenit incheierea prezentului contract, cu respectarea urmatoarelor clauze:

Cap.II Obiectul contractului:

2.1 Obiectul prezentului contract este constituit de cedarea folosintei sub forma inchirierii de catre Locator catre Locatar a unui spatiu in suprafata totala de 205 mp, parter format din camera C3 parter, C4 parter, C5 parter, hol intrare si grupuri sanitare cu destinatie de birouri, situat in Bucuresti, Calea Vitan nr. 242, sector 3, in schimbul unui pret denumit chirie.

Cap.III Durata contractului:

3.1 Partile convin asupra incheierii acestui contract pe o perioada de 10 ani, de la data de 01.01.2018 pana la data de 02.01.2028.

3.2 Orice modificare privind extinderea duratei pentru care a fost incheiat prezentul contract se va putea face numai prin act aditional semnat de Partile contractante, totodata Partile convenind asupra faptului ca la momentul expirarii duratei contractului nu va opera tacita relocatiune, in raport de prevederile art.1810 Cod civil.

3.3. Daca Locatorul va aprecia posibila prelungirea contractului de inchiriere si dupa data de 02.01.2028, acesta va anunta in scris chiriasul cu 30 de zile inainte de aceasta data, pentru a incheia un act aditional la prezentul contract, in scopul extinderii duratei.

3.4 Predarea-primirea spatiului ce face obiectul inchirierii va fi consemnata in procesul-verbal de predare-primire, incheiat cel mai tarziu in data de 01.01.2018 si care face parte integranta din prezentul contract.

Cap.IV Pretul si plata chiriei:

4.1 Pretul chiriei lunare va fi in valoare de de **6,40 EURO/mp + TVA**, suma ce va fi platita in echivalent in lei, calculata la cursul oficial de schimb BNR din ziua platii.

4.2. Locatarul se obliga sa plateasca cu titlu de avans contravaloarea chiriei pe 12 luni in quantum de 15.360 euro + TVA, suma ce va fi platita in echivalent in lei, calculata la cursul oficial de schimb BNR din ziua platii, dupa aprobarea bugetului de venituri si cheltuieli al Algorithm Residential S3 SRL pentru anul 2018.

4.3 Pretul contractului va putea fi modificat numai prin act aditional semnat de ambele parti contractante.

4.4. Locatorul va emite factura de chirie pe data de 5 ale lunii la cursul oficial de schimb BNR din data emiterii.

4.5 Plata se va face in contul Locatorului indicat in partea introductiva a prezentului contract, IBAN RO35UGBI0000022022893, deschis la banca Garanti Bank Sucursala Unirii, in ziua de 15 a fiecarei luni in curs, in avans pentru luna ce urmeaza, pe numele Administrare Active Sector 3 SRL.

4.6 Neindeplinirea obligatiei de plata de catre Locatar cat priveste chiria, va atrage asupra acestuia sanctiunea platii de penalitati contractuale de intarziere in quantum de **0,06%** pentru fiecare zi de intarziere, penalitatile putand depasi quantumul debitului la care sunt calculate. Orice plata facuta de Locatar va fi folosita pentru stingerea debitelor in ordine cronologica a vechimii lor, indiferent de tipul debitului si de mentiunea indicata pe ordinul de plata.

4.7 La incheierea prezentului contract, Locatarul intelege sa achite Locatorului contravaloarea unei chirii lunare, cu titlu de garantie pentru respectarea obligatiilor contractuale, constituita la dispozitia Locatorului pentru acoperirea eventualelor pagube cauzate de catre Locatar in urma folosintei imobilului ori pentru a acoperi obligatii neachitate de catre Locatar, fiind restituibila Locatorului la incetarea contractului in situatia in care nu au rezultat nici un fel de prejudicii si contravaloarea primei chirii.

4.8 Locatarului ii revine sarcina de a plati contravaloarea utilitatilor pentru imobilul inchiriat: electricitate, gaz metan, intretinere (apa, canalizare, etc.). Utilitatile se vor achita de catre Locatar pana pe data de 15 a lunii urmatoare pentru luna anterioara, in baza avizului de plata intocmit pe baza facturilor furnizorilor de utilitati, la care vor fi anexate aceste facturi. Neplata utilitatilor in termen de 5 zile lucratoare de la data primirii de catre Locatar a utilitatilor, atrage

dupa sine o penalitate de 0,06% pentru fiecare zi de intarziere. In caz de neplata a acestora in termen de 25 de zile, Locatorul poate intrerupe furnizarea de utilitati, dupa o notificare prealabila, fara a putea fi facut raspunzator pentru eventualele daune.

Cap.V Drepturile si obligatiile Locatorului:

5.1 Locatorul are urmatoarele drepturi si obligatii:

- 1) sa predea spatiul inchiriat in starea corespunzatoare scopului pentru care a fost inchiriat.
- 2) sa controleze modul in care este folosita si intretinuta suprafata inchirata si sa ia toate masurile ce se impun in vederea unei bune intretineri a spatiului inchiriat;
- 3) sa asigure Locatarului libera si deplina folosinta a acestuia pe toata durata contractului de inchiriere;
- 4) sa achite taxele si impozitele aferente spatiului catre autoritatile competente
- 5) sa garanteze ca spatiul nominalizat in prezentul contract nu prezinta impedimente la inchiriere
- 6) la expirarea prezentului contract sau la incetarea acestuia in orice mod, sa permita Locatarului sa preia toate bunurile proprii in conditiile in care acesta nu are debite restante fata de Locator
- 7) Sa inregistreze contractul la organele fiscale competente, conform Art. 1798 Cod Civil.

Cap.VI Drepturile si obligatiile Locatarului:

6.1 Locatarul are urmatoarele drepturi si obligatii:

- 1) sa foloseasca spatiul inchiriat, conform destinatiei stabilite la momentul incheierii contractului. Orice imbunatatiri, modificari structurale sau functionale aduse spatiului inchiriat se vor face cu acordul Locatarului, exprimat in scris. Acestea se vor face pe cheltuiala Locatarului si vor ramane parte integranta din spatiu, fara a se factura catre Locator. Totodata, acestea vor fi considerate bunuri proprii ale locatarului si vor intra sub incidenta punctului 5.1, alin.6.
- 2) sa plateasca chiria la termenul convenit;
- 3) la sfarsitul duratei de inchiriere sa restituie spatiul inchiriat in starea in care l-a primit, fiind considerat ca l-a primit in stare foarte buna;
- 4) sa execute in contul sau lucrarile de intretinere si reparatii curente aferente constructiei si instalatiilor care fac obiectul inchirierii;

5) sa suporte costul lucrarilor de reparatii si remediere a daunelor sau prejudiciilor produse din culpa sa; in cazul neindeplinirii de catre Locatar a obligatiilor pe care le are cu privire la intretinerea si repararea spatiului, lucrarile necesare vor fi efectuate de catre Locator, costul acestora insa urmand a fi suportat de catre *Locatar*;

6) sa respecte normele de protectia muncii, prevenirea si stingerea incendiilor in spatiul inchiriat si in caile de acces catre spatiul inchiriat, raspunzand pentru prejudiciile create in urma incendiilor, sa apere spatiul inchiriat in raport de tulburari ale tertilor

7) sa asigure functionarea in deplina siguranta a instalatiilor si sa obtina toate avizele prevazute de lege si normativele in vigoare. Locatarul are obligatia sa-si asume responsabilitatea pentru orice accidente (de munca) datorate nerespectarii normelor PM, PSI, etc. in spatiul inchiriat si in caile comune de acces. Sa respecte regulile urbanistice, instructiunile privind prevenirea si stingerea incendiilor, cat si obligatiilor legale pt asigurarea conditiilor de protectie a muncii, sa raspunda de pagubele pricinuite bunurilor de incendiu, sa apere bunul inchiriat impotriva oricarei atingeri provenite de la terti.

8) sa permita permanent accesul Locatorului in spatiul inchiriat, pentru exercitarea oricaruia dintre drepturile rezervate locatorului (examinarea spatiului, acces la centralele termice si tablourile electrice);

9) sa constituie garantia in quantum de 1 luna chirie care va fi transferata in contul Locatorului, acesta avand dreptul sa se foloseasca de aceasta suma chiar si in situatia in care Locatarul intarzie plata chiriei si/sau utilitatilor cu mai mult de 25 de zile. In acest caz, Locatorul este obligat sa completeze garantia dupa achitarea sumei restante din chirie sau utilitati;

10) cand partile observa, la terminarea contractului, ca anumite prejudicii au fost cauzate spatiului inchiriat, o persoana specializata va executa reparatiile necesare, iar Locatorul va retine contravaloarea acestor costuri din garantia oferita de Locatar. Garantia poate fi folosita si daca exista la sfarsitul perioadei contractuale anumite facturi de utilitati neplatite-inclusiv acele facturi ce sosesc dupa iesirea din spatiu, insa aferente perioadei contractuale;

11) sa evacueze spatiul inchiriat la data incetarii duratei contractului, fara somatie, punere in intarziere sau interventia unei instante de judecata, in caz contrar urmand sa raspunda pentru daunele provocate Locatorului constituite de lipsirea acestuia de contravaloarea beneficiilor materiale rezultate din valorificarea spatiului care face obiectul prezentului contract ;

12) la data incetarii valabilitatii prezentului contract sa radieze din evidentele Registrului Comertului sau ale organelor fiscale sediul social sau puncte de lucru stabilite in locatia inchiriată, Locatarul declarand in mod solemn faptul ca este de acord cu radierea sediului social din evidentele Registrului Comertului si ale altor institutii fiscale concomitent cu incetarea prezentului contract

Cap.VII Raspunderea contractuala:

7.1 Neplata chiriei autorizeaza pe Locator sa perceapa penalitati de intarziere de 0,06% pentru fiecare zi de intarziere, calculate la valoarea chiriei si a utilitatilor. Cuantumul penalitatilor poate depasi valoarea sumei la care se aplica.

7.2 In caz de neplata a chiriei timp de 30 de zile in raport de data scadentei obligatiei de plata, Locatorul poate exercita prerogativa denuntarii unilaterale a contractului, fara somatie, punere in intarziere sau interventia unei instante judecatoresti, deci sub imperiul unui pact comisoriu de grad IV. Totodata, Locatorul va solicita Locatarului evacuarea spatiului inchiriat fara somatie, punere in intarziere sau interventia unei instante judecatoresti, Locatarul exprimandu-si acordul in aceasta privinta.

Cap.VIII Incetarea contractului:

8.1 Contractul de inchiriere inceteaza de drept la data expirarii termenului pentru care a fost incheiat, partile convenind expres asupra faptului ca nu va opera tacita relocatiune la data termenului reprezentand durata prezentului contract.

8.2 Restituirea spatiului inchiriat si respectiv evacuarea spatiului va fi realizata pe cale amiabila la momentul incetarii contractului, in caz contrar urmand a opera dispozitiile art.1809 Cod civil.

8.3 Locatorul detine prerogativa denuntarii unilaterale inainte de expirarea duratei prezentului contract in temeiul unei notificari adresate Locatarului cu 90 de zile inainte de data preconizata a corespunde incetarii efectelor contractului, prevederile art.7.1 si 7.2 urmand a opera corespunzator. Aceasta clauza isi pierde valabilitatea in cazul neplatii chiriei, conform Art. 7.2, caz in care denuntarea unilaterala, rezilierea contractului si evacuarea spatiului poate avea loc si in primii 3 (trei) ani de la data inceperii perioadei contractuale.

8.4 Locatarul detine prerogativa denuntarii unilaterale inainte de expirarea duratei prezentului contract in temeiul unei notificari adresate Locatorului cu 90 de zile inainte de data preconizata a corespunde incetarii efectelor contractului, prevederile art.7.1 si 7.2 urmand a opera corespunzator.

8.5 Incetarea contractului cu acordul ambelor parti cu instiintare inainte cu 90 de zile.

8.6 Contractul ramane valabil daca Locatorul vinde sau transfera spatiul unei alte persoane fizice sau juridice.

8.7. Prezentul contract intra in vigoare numai dupa sustinerea si aprobarea acestuia in cadrul A.G.A., respectiv Consiliul local Sector 3 prin Hotarare de Consiliu Local al Sectorului 3 (in calitate de Asociat majoritar) . In situatia in care nu va fi aprobat, contractul se reziliaza de plin drept, fara a fi necesar nici o notificare in prealabil, partile fiind puse in situatia anterioara.

Cap.IX Litigii:

9.1 In situatia intervenirii unor neintelegeri, partile vor incerca rezolvarea pe cale amiabila a oricarui element de disputa legat de derularea prezentului contract. In situatia in care acest lucru nu va fi posibil, Partile urmeaza a se adresa instantelor de judecata de drept comun, competenta teritoriala fiind determinata de locatia sediului social al Locatorului.

Prezentul contract a fost incheiat si semnat astazi, 28.12.2017 , in patru (4) exemplare originale, fiecare parte atestand ca se afla in posesia a cate unui exemplar original, fiind anulate orice alte conventii anterioare ale partilor cu privire la spatiul inchiriat.

LOCATOR,
PRESEDINTE C.A.
S,

LOCATAR,
PRESEDINTE C.A.
P

DIRECTOR ECONOMIC
CONTABIL
M

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,
P

DIRECTOR TEHNIC,
T.

AGENT CONTRACTĂRI ȘI ACHIZIȚII,
N.