

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 582/01.02.2019

Intre următoarele părți contractante:

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: înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Bucuresti sub nr. J40/14752/2012, CUI RO 31012790, cont IBAN deschis la BRD Sucursala Academiei, Bucuresti, reprezentată prin Presedinte C.A., DI I Ci denumita in continuare **LOCATOR**

Si

DOINA PROD S.R.L., persoana juridica romana, cu sediul in Mun. Bucuresti, Aleea Postavarul, nr. 7, bl. C6, sc. 2, et. 1, ap. 16, sectorul 3, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Bucuresti sub nr. J40/6233/2004, CUI RO 16341888, reprezentata legal prin asociat si administrator Ci in calitate de **LOCATAR**

Cele doua părți contractante, in deplina capacitate juridica, in baza consimțământului lor liber exprimat si neviciat au convenit la încheierea si semnarea prezentului contract de închiriere, denumit in continuare si <Contractul>, in următoarele condiții:

CAP. I Obiectul Contractului:

Art. 1.1. Locatorul pune la dispoziția Locatarului următorul imobil-teren:

- (1) Terenul situat in Bucuresti, Bdul. Basarabia, nr. 256, sectorul 3, ce face parte din Lotul nr. 4, avand suprafata de 20 mp;
- (2) Locatarul poate realiza toate demersurile legale pentru a stabili la adresa menționata la alin.(1) sediul social si/sau un punct de lucru al acestuia.

Art. 1.2. Predarea/primirea imobilului va avea loc, pe baza de Proces Verbal semnat de catre ambele părți contractante, in care se va consemna si starea imobilului închiriat.

Art. 1.3. La data predării, Locatorii vor preda imobilul in buna stare.

Art. 1.4. Scopul închirierii imobilelor de către Locatar îl constituie desfășurarea activității specifice Locatarului.

CAP II Durata Contractului

Art. 2.1. Prezentul contract intra in vigoare de la data semnării sale si are valabilitate pana la data de 01.02.2020.

Art. 2.2. Prezentul contract poate fi prelungit, in baza acordului de voința al ambelor părți Contractante, prin încheierea si semnarea unui act adițional la prezentul contract (tacita relocațiune nu poate opera).

Art. 2.3. Locatarul declara ca a văzut și verificat imobilul închiriat, ca acesta corespunde din punct de vedere structural necesităților sale specifice, și confirmă ca imobilul închiriat este satisfăcător și potrivit pentru scopurile sale.

Art. 2.4. Locatarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii prezentului contract și pe care locatarul nu le-a reclamat.

CAP III. Valoarea Contractului și Modalitatea de plată

Art. 3.1. Locatarul se obligă să plătească Locatorului o chirie lunară, în cuantum și în condițiile următoare:

- i. Locatarul se obligă să plătească o **chirie lunară** în valoare de **14,40 Euro/mp**, la care se adaugă TVA.
- ii. Locatarul va plăti în 15 zile de la data semnării prezentului contract, o garanție, echivalentul chiriei pe o lună, în valoare 288 Euro plus TVA, care va fi restituită în termen de 3 (trei) luni de la finalul perioadei de închiriere, dacă spațiul este predat în același stadiu în care le-a preluat de la Locator, mai puțin uzura normală. În cazul în care Locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale, Locatorul va putea executa sumele constituite drept garanție, fără nicio formalitate prealabilă.
- iii. Chiria se achită astfel:
 - Plata se efectuează prin transfer bancar.
 - Factura fiscală aferentă chiriei va fi emisă până pe data de 5 a fiecărei luni, pentru luna următoare.
 - Chiria se va plăti în termen de 15 zile de la data emiterii facturii fiscale (Data Scadentă).
 - Valoarea chiriei se va calcula la cursul BNR din data emiterii facturii.
- iv. În cazul în care Locatarul întârzie plata sumelor datorate față de scadența prevăzută mai sus, Locatarul este de drept pus în întârziere fără notificare și fără nici o altă formalitate fiind obligat la plata de penalități de întârziere în cuantum de 0,1% din valoarea Chiriei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, calculate până la plata integrală a Chiriei către Locatori. Cuantumul penalităților nu poate depăși cuantumul debitului restant.

CAP IV. Drepturile și Obligațiile Partilor

Art. 4.1. Drepturile și Obligațiile Locatorului:

- a) să predea bunul cu toate accesoriile sale în starea corespunzătoare destinației în vederea căreia a fost închiriat;
- b) să predea către locatar imobilul închiriat la termenele stipulate, când se va întocmi un proces-verbal de recepție a imobilului;
- c) Locatorul păstrează proprietatea asupra imobilului închiriat și asupra fiecărei modificări aduse acestuia;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite;

e) sa asigure folosința liniștită și utilă a imobilului închiriat, pe tot timpul locațiunii (garanția pentru tulburările provenite din fapta proprie, din partea terților care invocă vreun drept asupra bunurilor, și pentru viciile ascunse);

f) la încetarea prezentului contract indiferent de motivul încetării, imobilul ce face obiectul contractului va fi restituit Locatorului în aceeași stare de funcționare ca la primire, pe baza unui proces-verbal de predare-primire încheiat și semnat de către ambele părți contractante;

g) Locatorul are dreptul de a primi la termen și în cuantumul prevăzut în prezentul contract chiria aferentă imobilului închiriat;

i) locatorul garantează contra tuturor viciilor spațiului care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locațiunii;

j) dacă locatorul nu înlătură viciile în cel mai scurt termen, locatarul are dreptul la o scădere proporțională a chiriei. În cazul în care viciile sunt atât de grave încât, dacă le-ar fi cunoscut, locatarul nu ar fi luat bunul în locațiune, el poate rezilia contractul, în condițiile legii;

k) pentru lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii cu acordul prealabil al locatorului, acesta este obligat să-l despăgubească pe locatar pentru contravaloarea acestora.

Art. 4.2. Drepturile și Obligațiile Locatarului:

a) să întrețină bunul închiriat cu diligența unui adevărat proprietar și să nu efectueze nici un fel de acte care ar putea conduce la deteriorarea acestuia;

b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce-i revin, conform legislației în vigoare, respectiv reparațiile locative curente a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului.

c) să plătească chiria, garanția la termenele prevăzute în prezentul contract;

d) să răspundă pentru orice stricăciuni produse imobilului din vina sa sau a prepușilor săi;

e) să nu încheie nici un contract de asociere sau asociere în participațiune care să aibă o legătură directă sau indirectă cu folosirea imobilelor închiriate fără a avea, în toate situațiile, acordul expres și scris al Locatorilor. Nerespectarea acestei obligații are ca efect rezilierea de drept, fără notificare, punere în întârziere sau orice altă formalitate cu plata de daune interese de către Locatar și obligația acestuia de a restitui imobilele închiriate în termen de 10 zile de la cererea Locatorilor.

f) să permită Locatorilor să efectueze inspecții asupra integrității imobilului, fără însă ca prin aceste inspecții să cauzeze locatarului o stânjenire nejustificată a folosinței bunului.

g) să restituie bunurile ce fac obiectul prezentului contract la încetarea contractului din orice motive, în starea în care i-au fost predate, exceptând uzura normală;

h) să notifice locatorului orice incident intervenit pe parcursul derulării contractului și legătura cu acesta și să solicite în scris locatorului luarea oricăror măsuri care sunt în sarcina acestuia din urmă, menționând expres în încheierea solicitării termenul de 5 zile în care locatorul trebuie să răspundă, sub sancțiunea neluării în considerare a solicitării respective;

i) să nu schimbe destinația bunurilor închiriate și să le folosească conform destinației uzuale acestora, răspunzând pentru integritatea bunurilor cu diligența unui adevărat proprietar;

j) să suporte contravaloarea eventualelor cheltuieli administrative în baza facturilor emise de către Administrare Active Sector 3 S.R.L. în acest sens;

- k) in desfășurarea activității sale sa respecte intru totul reglementările in vigoare pe linia sănătății si a securității in munca cat si pe linia situațiilor de urgenta;
- m) sa obțină toate avizele si autorizațiile necesare desfășurării activității sale, conform legilor învigorare. In cazul in care sunt necesare alte lucrări, modificări ale imobilului, pentru a respecta legislația in domeniul situațiilor de urgenta, costurile acestor modificări se vor suporta de către Locator;
- n) are dreptul sa efectueze investiții/amenajări si îmbunătățiri ale terenului închiriat, cu acordul Locatorului, in scopul asigurării unei folosințe corespunzătoare.
- p) in cazul in care, se ivește nevoia unor reparații care sunt in sarcina locatorului, iar acesta din urmă, deși in cunoștința, nu ia de îndată masurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar, pe cheltuiala locatorului. In caz de urgenta, locatarul îl poate înștiința pe locator si după începerea reparațiilor, dobânzile la sumele avansate neputând curge decât de la data înștiințării.
- r) la sfarsitul perioadei de inchiriere Locatarul va radia sediul social si/sau punctul de lucru constituit in imobilul inchiriat, si va preda Locatorului o copie a inregistrarii de mentiuni aferenta radierii obtinuta de la autoritatile competente (ONRC);
- s) sa puna la dispozitia Locatarului documentele de construire ale imobilelor (autorizatie de constructie si planurile cladiri);

CAP. V. Subînchirierea si Cesiunea

Art. 5.1. Subînchirierea, în tot sau în parte de către Locatar, a imobilelor închiriate către un terț este permisa doar in baza unei solicitări scrise transmise Locatorului care la rândul sau poate sau nu sa fie de acord cu aceasta. In cazul in care Locatorul este de acord cu subînchirierea, Locatarul va comunica, in scris, numele terțului căruia ii subînchiriază împreuna cu toate detaliile spațiului aferent.

CAP.VI. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 6.1. Părțile vor răspunde pentru neexecutarea, executarea parțiala si/sau defectuoasa si/sau cu întârziere a obligațiilor asumate.

Art. 6.2. (1) In cazul neexecutării (totale sau parțiale) si/sau al executării necorespunzătoare ori cu întârziere a oricăreia dintre obligațiile asumate de părți, partea prejudiciata ii va pune in vedere părții inculpa, printr-o notificare scrisa, îndeplinirea prestației/prestațiilor cu obligația părții in culpa de a plăti penalități de 0,1% pe zi de întârziere calculate asupra valorii lunare a chiriei, începând cu data recepționarii notificării de către partea in culpa.

(2) Oricând, după expirarea unui termen de 30 de zile calendaristice calculate de la data primirii de către partea in culpa a notificării menționate la punctul (1) si daca partea in culpa nu si-a îndeplinit obligația/obligațiile, partea prejudiciata poate rezilia de plin drept prezentul contract, fără punere in întârziere, desființarea sa rezultând din simplul fapt al neexecutării obligațiilor prevăzute la Cap. IV din prezentul contract, in baza unei simple notificări de reziliere comunicate părții in culpa, cu obligația acestuia de a plăti părții prejudiciate daunele interese in condițiile mai jos menționate;

(3) Daunele interese pe care partea in culpa se obliga sa le plătească părții prejudiciate in cazul rezilierii prezentului contract, sunt egale cu prejudiciul real si dovedit;



(4) Daunele interese mai sus menționate se achita in termen de 20 zile calendaristice de la data primirii notificării de reziliere de către partea in culpa;

(5) Cuantumul expres al daunelor interese va fi prevăzut de către partea prejudiciata prin notificarea de reziliere a prezentului contract;

(6) In cazul rezilierii contractului din culpa Locatarilor, Locatarul se obliga sa restituie imobilele închiriate si sa le predea Locatarilor pe baza unui proces verbal de predare-primire in termen de 5 zile calendaristice de la data transmiterii notificării de reziliere de către Locator;

Art. 6.3. In cazul in care Locatarul nu achita chiria si celelate costuri in condițiile si in termenii stabiliți la articolul 3.1. din prezentul contract, aceasta atrage plata unor penalități de întârziere in valoare de 0,1% pe zi întârziere, calculate la valoarea sumei datorate, începând cu ziua imediat următoare datei scadentei. Daca după expirarea unui termen de 15 de zile lucrătoare de la data scadentei Locatarul nu achita chiria Locatorii pot rezilia de plin drept prezentul contract, fără a mai fi necesara punerea in întârziere, desființarea sa rezultând din simplul fapt al neexecutării obligației menționata mai sus, in baza unei simple notificări scrise comunicata Locatarului, cu obligația Locatarului de a plăti Locatarilor chiria corespunzătoare intervalului de timp scurs pana la data predarii imobilului pe baza de proces verbal de predare/primire si penalitățile de întârziere calculate pana la data semnării procesului verbal de predare/primire a bunurilor, respectiv a predării efective a imobilului, prevederile art. 8.4 de mai jos fiind aplicabile in mod corespunzător.

Art. 6.4. (1) Neplata chiriei timp de o luna conduce la rezilierea contractului si depozedarea silita a Locatarului, de bunurile care fac obiectului acestui contract, fără somație sau notificare, prezentul contract constituind titlu executoriu in aceasta privința.

(2) Neachitarea stricăciunilor provocate, nerespectarea obligațiilor privind întreținerea si folosirea necorespunzătoare a bunurilor închiriate, conduce la rezilierea contractului.

(3) In situațiile prevăzute in prezentul articol 6.4. Contractul va fi considerat reziliat de drept, fără intervenția instanței, fără acordarea unei perioade de gratie si fără nicio alta formalitate (pact comisoriu conform prevederilor art. 1.553 din Codul Civil al României).

CAP. VII Clauze Speciale

Art. 7.1. Orice modificare a prezentului contract, se poate face numai in baza acordului de voința acelor doua părți contractante, acord consemnat in scris printr-un act adițional la prezentul contract.

Art. 7.2. Locatarul se obliga sa îl despăgubească pe Locator pentru orice paguba sau cost de orice alta natura rezultate dintr-o încălcare sau violare de către Locatar a oricăreia dintre clauzele prezentului Contract, exceptând cazul in care acestea sunt rezultatul culpei Locatarului sau a unui caz de forța majora. Totodată Locatarul se obliga sa îl despăgubească pe Locator in contul oricăror cheltuieli rezonabile(inclusiv onorarii legale) si costuri sau pierderi suportate de către aceasta din urma ca o consecința directa a nerespectării de către Locatar a oricăreia dintre obligațiile asumate in prezentul Contract.

CAP. VIII. INCETAREA EFECTELOR CONTRACTULUI

Art. 8.1. Contractul de închiriere va înceta in următoarele cazuri:

- la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, daca părțile nu au convenit prelungirea lui in condițiile prevăzute la art. 2.2 din prezentul contract;

- prin denunțarea unilaterală a acestuia atât de către Locatar, cât și de către Locator, în baza unui preaviz scris de 30 zile comunicat celeilalte părți;
- prin acordul părților, acord care poate interveni oricând pe parcursul executării prezentului contract, consemnat în scris printr-un act adițional la prezentul contract.
- în cazurile prevăzute la art. 6.2, art.6.3, art.6.4, art.8.2, art. 8.3 și art. 9.2 din prezentul contract precum și în cazul în care Locatarul nu își îndeplinește orice alte obligații stabilite în acest Contract și nu remediază (dacă este posibilă această remediere) această încălcare a obligațiilor într-un termen de 20 (douăzeci) zile calendaristice calculat de la primirea unei notificări în sensul remedierii din partea Locatorului. În toate cazurile prevăzute mai sus, prezentul Contract de închiriere va fi considerat reziliat de drept, fără intervenția instanței și fără nicio altă formalitate (pact comisoriu conform prevederilor art. 1.553 din Codul Civil al României).

În cazul încetării contractului ca urmare a denunțării unilaterale de către Locator sau Locatar, în cazul în care sunt stinse toate debitele aflate în sarcina Locatarului, Locatorul are obligația restituirii eventualei chirii/garanții achitate de către Locatar în avans, concomitent cu semnarea procesului verbal de predare/primire a bunurilor care fac obiectul prezentului Contract.

Art. 8.2. Contractul de închiriere încetează de plin drept, fără punerea în întârziere prin notificare, în cazul în care bunul închiriat piere în totalitate sau este distrus/deteriorat de așa manieră în care nu mai poate fi folosit conform destinației sale, de la data producerii acestor evenimente. Dacă imposibilitatea folosirii bunului este numai parțială, locatarul poate, după împrejurări, să ceară reducerea proporțională a chiriei. Atunci când bunul este doar deteriorat, locațiunea continuă, fiind aplicabile dispozițiile art. 4.2 litera p).

Art. 8.3. Contractul de închiriere încetează de plin drept, fără punerea în întârziere prin notificare, în cazul în care oricare dintre bunurile închiriate face obiectul unei executări silite la care este supus Locatorul, Locatarul asumându-și obligația de a preda Locatorului bunul închiriat în termen de maxim 30 zile calendaristice de la data notificării. În această situație, prezentul Contract de închiriere va fi considerat reziliat de drept, fără intervenția instanței și fără nicio altă formalitate (pact comisoriu conform prevederilor art. 1.553 din codul civil al României).

Art. 8.4. În cazul încetării prezentului contract din orice motive, acesta din urmă se obligă să predea Locatorilor imobilele închiriate în termen de 5 zile de la data încetării Contractului (cu excepția cazurilor prevăzute la art. 5.1 și la art. 8.3 care vor prevala asupra dispozițiilor prezentei clauze), perioada pentru care Locatarul datorează chirie.

Cap. IX. FORTA MAJORA. CLAUZE FINALE

Art. 9.1. Cazurile de forță majoră, așa cum sunt enumerate și definite prin lege, se anunță în termen de 48 ore și se dovedesc în termen de 15 zile de la apariție, cu documente justificative sau extrase de presă cuprinzând știri asupra evenimentului. Forța majoră exonerează de executarea obligațiilor contractuale partea afectată, cu excepția obligațiilor scadente la data apariției evenimentului de forță majoră.

Art. 9.2. Dacă durata forței majore depășește 30 de zile, partea interesată poate opune celeilalte încetarea de plin drept a prezentului contract, în baza unei simple notificări, încetarea contractului producându-și efectele de la data notificării, fără efectuarea nici a unei alte formalități.

Art. 9.3. Toate documentele reprezentând comunicări, notificări, adrese, preavize etc. emise de către părți în temeiul prevederilor prezentului contract, se vor transmite prin posta cu scrisoare

recomandata cu confirmare de primire la adresele indicate in preambulul prezentului contract. In cazul in care oricare din documentele mai sus menționate se transmite prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire, acesta se considera primit de către destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe aceasta confirmare. Oricare dintre documentele menționate la primul alineat al prezentului articol nu se iau in considerare de nici una dintre părți, daca nu sunt transmise si confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

Art. 9.4. Orice neînțelegeri între părți care pot apărea pe durata de valabilitate a prezentului contract în legătura cu încheierea, interpretarea, executarea și/sau încetarea lui se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care neînțelegerile persista, litigiul va fi soluționat de instanțele competente de la sediul social al Locatorului.

Art. 9.5. Locatorul autorizează Locatarul privind dreptul acestuia de a face publice clauzele prezentului contract prin publicarea acestora pe site-ul propriu și implicit de a prelucra datele cu caracter personal în raport cu obligațiile contractuale și ale Regulamentului U.E. 679/2016.

Art. 9.6. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română. Prezentul contract s-a încheiat și semnat într-un număr de 2 (două) exemplare astăzi 01.02.2019, ambele cu aceeași forță obligatorie pentru părți, fiecareia revenindu-i câte 1 (unu) exemplar original.

LOCATOR,
Administrare Active Sector 3 S.R.L.

Presedinte C.A.
C



LOCATAR,
Doina Prod S.R.L.

Administrator
C