

CONTRACT DE INCHIRIERE

S.C. Academia
Nr. INIR 589
zi. 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,
inmatriculată 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., Dl C denumita in continuare **LOCATOR**

Si

SC Prod Com Anghel S.R.L., persoana juridica romana, cu sediul in Bucuresti, sector 4, Sos. Berceni, 1 inmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Bucuresti sub nr. J40/5653/1991, CUI RO 384033, reprezentata legal prin administrator A 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:

- (1) Imobil situat in Mun. Bucuresti, Bdul Basarabia, nr. 256, sector 3, identificat in regim de carte funciara sub nr. Topografic 214489, avand suprafata de 35 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 si dotarile aferente spatiului .

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 Locatarului 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 504,00 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 Parților

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) să 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 Locatarului 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) Locatarul are dreptul de a primi la termen și în cuantumul prevăzut în prezentul contract chiria aferentă imobilului închiriat;
- i) locatarul 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 locatarul 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 locatarului, 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 să aibă, în toate situațiile, acordul expres și scris al Locatarilor. 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 Locatarilor.
- f) să permită Locatarilor 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 locatarului orice incident intervenit pe parcursul derulării contractului și legătura cu acesta și să solicite în scris locatarului luarea oricăror măsuri care sunt în sarcina acestuia din urmă, menționând expres în încheierea solicitării termenul de 5 zile în care locatarul 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) în desfășurarea activității sale să respecte întru totul reglementările în vigoare pe linia sănătății și a securității în munca cât și pe linia situațiilor de urgență;
- m) să obțină toate avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității sale, conform legilor învigorare. În cazul în care sunt necesare alte lucrări, modificări ale imobilului, pentru a respecta legislația în domeniul situațiilor de urgență, costurile acestor modificări se vor suporta de către Locatar;
- n) are dreptul să efectueze investiții/amenajări și îmbunătățiri ale spațiului închiriat, cu acordul Locatarului, în scopul asigurării unei folosințe corespunzătoare și a sporirii gradului de confort a imobilului. Componenta, tipul și termenul de finalizare ale investiției vor fi convenite printr-un act adițional la prezentul contract și se vor recepționa de către Locatar la finalul lucrării, urmând ca aceasta să intre în patrimoniul Locatarului.
- p) în cazul în care, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatarului, iar acesta din urmă, deși în cunoștința, nu ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar, pe cheltuielile locatarului. În caz de urgență, locatarul îl poate înștiința pe locatar și după începerea reparațiilor, dobânzile la sumele avansate neputând curge decât de la data înștiințării.
- r) la sfârșitul perioadei de închiriere Locatarul va radia sediul social și/sau punctul de lucru constituit în imobilul închiriat, și va preda Locatarului o copie a înregistrării de mențiuni aferente radierii obținute de la autoritățile competente (ONRC);
- s) să pună la dispoziția Locatarului documentele de construire ale imobilelor (autorizație de construcție și planurile clădiri);

CAP. V. Subînchirierea și Cesiunea

Art. 5.1. Subînchirierea, în tot sau în parte de către Locatar, a imobilelor închiriate către un terț este permisă doar în baza unei solicitări scrise transmise Locatarului care la rândul său poate sau nu să fie de acord cu aceasta. În cazul în care Locatarul este de acord cu subînchirierea, Locatarul va comunica, în scris, numele terțului căruia îi subînchiriază împreună cu toate detaliile spațiului aferent.

CAP.VI. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 6.1. Pârțile vor răspunde pentru neexecutarea, executarea parțială și/sau defectuoasă și/sau cu întârziere a obligațiilor asumate.

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

(2) Oricând, după expirarea unui termen de 30 de zile calendaristice calculate de la data primirii de către partea în culpa a notificării menționate la punctul (1) și dacă partea în culpa nu și-a

îndeplinit obligația/obligațiile, partea prejudiciată poate rezilia de plin drept prezentul contract, fără punere în întârziere, desființarea sa rezultând din simplul fapt al neexecutării obligațiilor prevăzute la Cap. IV din prezentul contract, în baza unei simple notificări de reziliere comunicate părții în culpa, cu obligația acestuia de a plăti părții prejudiciate daunele interese în condițiile mai jos menționate;

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

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

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

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

Art. 6.3. În cazul în care Locatarul nu achită chiria și celelalte costuri în condițiile și în termenii stabiliți la articolul 3.1. din prezentul contract, aceasta atrage plata unor penalități de întârziere în valoare de 0,1% pe zi întârziere, calculate la valoarea sumei datorate, începând cu ziua imediat următoare datei scadentei. Dacă după expirarea unui termen de 15 zile lucrătoare de la data scadentei Locatarul nu achită chiria Locatarii pot rezilia de plin drept prezentul contract, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, desființarea sa rezultând din simplul fapt al neexecutării obligației menționate mai sus, în baza unei simple notificări scrise comunicată Locatarului, cu obligația Locatarului de a plăti Locatarilor chiria corespunzătoare intervalului de timp scurs până la data predării imobilului pe baza de proces verbal de predare/primire și penalitățile de întârziere calculate până 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 în mod corespunzător.

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

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

(3) În situațiile prevăzute în prezentul articol 6.4. Contractul va fi considerat reziliat de drept, fără intervenția instanței, fără acordarea unei perioade de grație și 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 în baza acordului de voință acelor două părți contractante, acord consemnat în scris printr-un act adițional la prezentul contract.

Art. 7.2. Locatarul se obliga să îl despăgubească pe Locator pentru orice pagubă sau cost de orice altă natură rezultate dintr-o încălcare sau violare de către Locatar a oricăreia dintre clauzele prezentului Contract, exceptând cazul în care acestea sunt rezultatul culpei Locatarului sau a unui caz de forță majoră. Totodată Locatarul se obliga să îl despăgubească pe Locator în contul oricăror cheltuieli rezonabile (inclusiv onorarii legale) și costuri sau pierderi suportate de către

aceasta din urma ca o consecința directă a nerespectării de către Locatar a oricăreia dintre obligațiile asumate în prezentul Contract.

CAP. VIII. INCETAREA EFECTELOR CONTRACTULUI

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

- la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu au convenit prelungirea lui în 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.

obligățiilor 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 deplin 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 recomandată cu confirmare de primire la adresele indicate în preambulul prezentului contract. În cazul în care oricare din documentele mai sus menționate se transmite prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, acesta se consideră primit de către destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare. Oricare dintre documentele menționate la primul alineat al prezentului articol nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt transmise și 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 persistă, 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,
SC Prod Com Anghel S.R.L.

Administrator
A