

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. 159/15.01.2019

Intre următoarele părți contractante:

ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L., cu sediul social în Bucuresti, Calea Vitan, nr. 242, parter, camera A6, sectorul 3, cu adresa de corespondenta in str. Chiciurei, nr. 39-45, sectorul 3, Bucuresti, telefon: _____, e-mail: office@activesector3.ro, înmatriculată la Oficiul Registrului Comertului Bucuresti sub nr. J40/14752/2012, CUI RO 31012790, cont IBAN _____ deschis la BRD Sucursala Academiei, Bucuresti, reprezentată prin Președinte C.A., DI Florentin _____ denumita in continuare **LOCATOR**

Si

INVESTITII SPATII VERZI S3 S.R.L., societate română cu sediul social în București, sectorul 3, Calea Vitan, nr. 154-158, Cladire administrativa, Biroul 3, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/15431/2017, având CUI RO38188050 reprezentată legal de Simona _____, Presedinte C.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 următoarele imobile situate in **Oraș Popești-Leordeni, Splaiul Unirii nr. 15, jud. Ilfov**, denumite in continuare in mod colectiv **Imobilul**:

terenul intravilan in suprafata de 10.000 mp, impreuna cu constructiile edificate pe acesta C1 – „Hala B” si C2 „Hala A”, conform schitei – Amplasare si delimitare Imobil, constituite in Anexa 1 parte integranta din prezentul Contract.

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.

CAP II Durata Contractului

Art. 2.1. Prezentul contract intra in vigoare de la data semnării sale si are valabilitate pana la data de 15.01.2024.

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 relocățiune nu poate opera).

Art. 2.3. Locatarul declara ca a văzut si confirma ca imobilul închiriat este satisfăcător si potrivit pentru scopurile sale.

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

CAP III. Valoarea Contractului si Modalitatea de plata

Art. 3.1. Locatarul se obliga sa plătească Locatorului o chirie lunara, in cuantumul si in condițiile următoare:

3.1.1 Locatarul se obliga sa plătească o **chirie lunara** in valoare de **6.000 Euro**, la care se adaugă TVA.

3.1.2 Chiria se achita astfel:

- Plata se efectua prin transfer bancar;
- Factura fiscala aferenta chiriei va fi emisa pana pe data de 5 a fiecărei luni, pentru luna urmatoare;
- Chiria se va plăti in termen de 15 de zile de la data emiterii facturii fiscale (Data Scadenta);
- Valoarea chiriei se va calcula la cursul BNR din data emiterii facturii.

3.1.3 In cazul in care Locatarul întârzie plata sumelor datorate fata de scadenta prevăzută mai sus, Locatarul este de drept pus in întârziere fără notificare si fără nici o alta formalitate fiind obligat la plata de penalități de întârziere in cuantum de 0,1% din valoarea Chiriei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, calculate pana la plata integrala a Chiriei către Locatori. Cuantumul penalităților nu poate depăși cuantumul debitului restant.

CAP IV. Drepturile si Obligațiile Parților

Art. 4.1. Drepturile si Obligațiile Locatorului:

- a) sa predea bunul cu toate accesoriile sale in starea corespunzătoare destinației in vederea căreia a fost închiriat;
- b) sa predea către locatar imobilul închiriat la termenele stipulate, când se va întocmi un proces-verbal de receptie a imobilului;
- c) locatorul păstrează proprietatea asupra imobilului închiriat si asupra fiecărei modificări aduse acestuia;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii,
- e) sa asigure folosința liniștita si utila a imobilului închiriat, pe tot timpul locațiunii (garanția pentru tulburările provenite din fapta proprie, din partea terților care invoca vreun drept asupra bunurilor, si pentru viciile ascunse);
- f) la încetarea prezentului contract indiferent de motivul încetării, imobilul ce face obiectul contractului va fi restituit Locatorului in aceeași stare de funcționare ca la primire, pe baza unui proces-verbal de predare-primire încheiat si semnat de către ambele părți contractante;
- g) locatorul are dreptul de a primi la termen si in cuantumul prevăzut in prezentul contract chiria aferenta imobilului închiriat;
- h) 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 in cursul locațiunii;

i) pentru lucrările de reparatii efectuate asupra bunului pe durata locațiunii la solicitarea locatarului, privind igienizarea, reconfigurarea, revopsirea etc., locatarul se obliga sa-l despăgubeasca pe locator pentru contravaloarea acestora, in cazul in care acestea au fost efectuate de catre locator;

j) locatorul se obliga sa execute si sa finalizeze lucrari de reparatii necesare destinației in vederea căreia spatiul a fost închiriat in termen de 45 de zile lucratoare de la data intrarii in vigoare a prezentului contract;

k) locatarul se obliga sa echipeze/doteze functional spatiul cu rafturi metalice (50 de bucati), in valoare de 162.000 lei. Toate aceste bunuri necesare functionarii spatiului vor fi furnizate de catre locator locatarului in baza documentelor fiscale si a unui proces verbal de predare primire;

l) sa aiba acces netulburat pe toate drumurile aferente imobilului inchiriat.

Art. 4.2. Drepturile si Obligatiile 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) sa execute la timp si in bune condiții lucrările de întreținere si reparații ce-i revin, conform legislației in vigoare, respectiv reparațiile locative curente a căror necesitate rezulta din folosința obișnuita a bunului.

c) sa plătească chiria, garantia la termenele prevăzute in prezentul contract;

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

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

f) sa permită Locatorilor sa 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 si 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 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) sa suporte contravaloarea eventualelor cheltuieli administrative in baza facturilor emise de către Administrare Active Sector 3 S.R.L. in acest sens;

k) sa suporte contravaloarea utilităților (energie electrică, apă, etc.) pentru imobilul închiriat precum si a verificărilor periodice ale instalațiilor tehnice (prize pământ, centrale termice, etc.). Partile vor stabili modalitatea de calcul a utilitatilor prin act aditional.

l) 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 în vigoare. 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 spațiului închiriat, cu acordul Locatorului, in scopul asigurării unei folosințe corespunzătoare si a sporirii gradului de confort a imobilului. Componenta, tipul si termenul de finalizare ale investiției vor fi convenite printr-un act adițional la prezentul contract si se vor recepționa de către Locator la finalul lucrării, urmând ca aceasta sa intre in patrimoniul Locatorului.

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).

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. Pârțile 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 Locatorilor, Locatarul se obliga sa restituie imobilele închiriate si sa le predea Locatorilor 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 celelalte 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 Locatorilor chiria corespunzătoare intervalului de timp scurs pana la data predării 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 depozitarea 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, cat si de către Locator, in baza unui preaviz scris de 90 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 (daca 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 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 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 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 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 Locatarului.

Art. 9.5. Locatarul 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 15.01.2019, 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.,

Florentin

LOCATAR,
Investitii Spatii Verzi S3 S.R.L.

Presedinte C.A.,

Simona

Anexa 1 - Amplasare si delimitare Imobil

Contract de Inchiriere

Nr. 159/15.01.2019

SPLAIUL UNIRII

ACCES IN
INCINTA

