

**CONTRACT DE INCHIRIERE****Nr. 3587/30.04.2019**

Incheiat intre:

**A. INVESTIȚII SPAȚII VERZI S3 S.R.L.**, cu sediul social în București, Sector 3, Calea Vitan nr. 154-158, Clădire administrativă, Biroul 3, cu adresa de corespondență în str. Jean Alexandru Steriadi nr. 17, Sector 3, București, telefon: \_\_\_\_\_ înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/15431/2017, CUI RO38188050, având contul nr. RO21UGBI0000022032958RON, deschis la GARANTI BANK, reprezentată legal de: \_\_\_\_\_ B. \_\_\_\_\_ având funcția de Președinte Consiliu Administrație, în calitate de **LOCATOR**

și

**B. ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L.**, cu sediul social în București, Calea Vitan, nr. 242, camera A6, sectorul 3, **cu adresa de corespondență** în str. Chiciurei, nr. 39-45, sectorul 3, București, telefon: 0374471189, e-mail: office@activesector3.ro, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/14752/2012, CUI RO 31012790, cont RO35UGBI0000022022893 deschis la Garanti Bank, reprezentată prin Președinte C.A., C \_\_\_\_\_, în calitate de **CHIRIAS**.

Cele două părți, denumite în continuare în mod colectiv „**Partile**” și în mod individual ca „**Parte**”, au convenit încheierea și semnarea prezentului contract de închiriere, denumit în continuare și „**Contractul**”, în următoarele condiții:

**CAP.I. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.1.1.** Obiectul contractului îl reprezintă închirierea de către Locator în favoarea Chiriasului, a spațiului constituit dintr-un număr de 4 camere în imobilul situat la adresa Soseaua Centura nr. 65, Popești Leordeni, jud. Ilfov, denumit în continuare „**Spatiul**”.

Destinația imobilului este aceea de spațiu de locuit/cazare. Spațiul ce face obiectul prezentului contract urmand să fie folosit de către Chirias cu destinația de spațiu de locuit/cazare.

**Art.1.2.** Spațiul menționat la art.1.1. se predă către Chirias la data încheierii prezentului contract, în stare de folosință cu dotările corespunzătoare, pe baza de Proces verbal de predare-primire semnat de către ambele părți contractante.

**CAP.II. PRETUL SI MODALITATEA DE PLATA**

**Art.2.1.** Pretul închirierii, respectiv chiria lunară, inclusiv costul aferent utilitatilor (apa, energie electrică, energie termică, salubritate, etc.), care va fi plătit de către Chirias, Locatorului este de **200 EURO /luna/camera, la care se adaugă TVA**.

**Art.2.2.** Chiria se va achita astfel:

- a) Plata chiriei se va efectua lunar în avans, pentru luna următoare. Plata chiriei pentru prima luna, se va efectua în termen de maxim 30 de zile de la data semnării prezentului contract.

- b) Factura fiscala aferenta chiriei va fi emisa, pana in data de 15 a fiecarei luni, pentru luna urmatoare;
- c) Plata se va efectua prin transfer bancar in contul Locatorului, in termen de 10 zile de la data emiterii facturii fiscale, Chiriasul avand obligatia de a transmite dovada platii efectuate la adresa de e-mail comunicata de catre Locator.
- d) Valoarea chiriei se va calcula la cursul BNR din data emiterii facturii fiscale.

### **CAP.III DURATA CONTRACTULUI**

**Art.3.1.** Prezentul contract a fost semnat astazi, 30.04.2019, si produce efecte juridice incepand cu data de 01.05.2019. Contractul se prelungeste automat in fiecare luna, pana la data de 31.01.2020, daca partile nu invoca niciun motiv de reziliere, notificarea facandu-se numai prin solicitare scrisa.

### **CAP.IV OBLIGATIILE LOCATORULUI**

**Art.4.1.** Locatorul va preda spatiul inchiriat conform obiectului contractului, in stare corespunzatoare folosintei pentru destinatia de locuinta, pe baza de proces verbal de predare – primire .

**Art.4.2.** Locatorul asigura executia lucrarilor de intretinere si reparatii necesare pentru utilizarea spatiilor de folosinta comuna a imobilului, cu exceptia cazului prevazut la art.5.5, costurile fiind suportate de catre Chirias.

**Art.4.3.** Locatorul asigura permanent efectuarea curateniei in spatiile de folosinta comuna ale imobilului si in cele exterioare, evacuand si reziduurile menajere.

**Art.4.4.** Locatorul verifica sa nu intervina nicio modificare a spatiului oferit si/sau folosirea lui in alte scopuri.

**Art.4.5.** Locatorul recupereaza imediat prejudiciul, de la data constatarii lipsurilor sau deteriorarii bunurilor din camera sau din spatiile comune, prin incasarea contravalorii acestuia si a manoperei aferente instalarii.

**Art.4.6.** Locatorul asigura schimbarea lenjeriei de pat, data in folosinta Chiriasului, o data pe luna.

### **CAP.V OBLIGATIILE CHIRIASULUI**

**Art.5.1.** Chiriasul va prelua spatiul inchiriat conform obiectului contractului, in stare corespunzatoare folosintei pentru destinatia de locuinta, pe baza de proces verbal de predare – primire .

**Art.5.2.** Chiriasul se obliga sa plateasca locatorului chiria in termenii conveniti la art.2.2. din prezentul contract.

**Art.5.3.** Chiriasul se obliga cazeze in spatiul inchiriat, doar personal care sa aiba calitatea de salariati sau colaboratori ai societatii care incheie prezentul contract de inchiriere.

**Art.5.4.** Chiriasul se obliga sa foloseasca corespunzator instalatiile si spatiul de cazare, sa respecte regulamentul de ordine interioara (ROI) si normele de prevenire a incendiilor, in conformitate cu Legea 319/2006, responsabilitatea de accidente revenind in exclusivitate Chiriasului.

**Art.5.5.** Chiriasul va raspunde de distrugerea totala sau partiala a spatiului inchiriat si/sau a spatiului de folosinta comuna, daca acestea sunt determinate din culpa sa si va efectua pe cheltuiala proprie toate lucrarile de reparatii aferente.

**Art.5.6.** Chiriasul va permite periodic, administratorului imobilului, efectuarea controlului in camera inchiriată (o cheie a camerei se va pastra permanent la administratia imobilului).

**Art.5.7.** Chiriasul este obligat sa nu efectueze nicio modificare a spatiului oferit ori a instalatiilor aferente neschimbând folosinta acestora in alte scopuri.

**Art.5.8.** Chiriasul se obliga sa nu foloseasca spatiul, respectiv camera si/sau spatiile de folosinta comuna din imobil in scopuri comerciale.

**Art.5.9.** Chiriasul va anunta administratia imobilului despre aparitia eventualelor defectiuni ale instalatiilor din imobil in vederea remedierii acestora.

**Art.5.10.** Chiriasul va respecta normele de acces in imobil, normele igienico-sanitare si de paza contra incendiilor.

**Art.5.11.** Chiriasul se obliga sa asigure ordinea si curatenia in spatiul primit, sa nu arunce in jurul imobilului ambalaje si/sau resturi menajere.

**Art.5.12.** Chiriasul se obliga sa nu lipeasca afise sau anunturi decat in locul special amenajat (avizier).

**Art.5.13.** Chiriasul se obliga sa pastreze linistea in timpul orelor de odihna.

**Art.5.14.** Chiriasul trebuie sa prezinte, ori de cate ori ii este solicitata, cartea de identitate, personalului responsabil pentru administrarea imobilului.

**Art.5.15.** Chiriasului ii este interzisa uscarea rufelor in exteriorul imobilului.

**Art.5.16.** Chiriasului ii este interzisa folosirea mijloacelor improvizate de electricitate sau incalzire.

**Art.5.17.** Chiriasul ii este interzisa utilizarea aparatelor cu consum mare de energie electrica (resouri, plite electrice, masini de spalat rufe, etc ), altele decat cele din dotare.

**Art.5.18.** Contravaloarea degradarilor sau distrugerea mobilierului, cazarmamentului, constatarea unor inundatii prin folosirea necorespunzatoare a instalatiei sanitare, producerea de incendii ca urmare a folosirii improvizatiilor de incalzit, disparitia unor obiecte de inventar sau mijloace fixe, vor fi suportate de catre chirias, la sesizarea administratorului de imobil, care va prezenta aceste situatii chiriasului in cauza.

**Art.5.19.** In situatia in care chiriasul nu se prezinta in 24 de ore pentru a sesiza cele constatate de administratorul imobilului, actul de constatare se va face unilateral de catre Locator fiindu-i opozabil chiriasului, fara interventia instantelor de judecata, prin facturarea reparatiilor necesare efectuate in urma unui deviz de reparatii, chiriasul avand obligatia de a achita in termen de 10 zile de la emiterea facturii fiscale.

**Art.5.20.** In cazul in care Chiriasul doreste sa renunte la spatiul inchiriat, acesta il va notifica in scris pe Locator, cu cel putin 5 (cinci) zile inainte, in caz contrar, Locatorul va percepe in continuare chiria aferenta spatiul inchiriat, pana la data primirii notificarii de renuntare din partea Chiriasului.

**Art.5.21.** La incetarea din orice motive a prezentului contract, chiriasul este obligat sa predea spatiul inchiriat si bunurile aferente, in totalitate si in aceeasi stare de functionare, conform procesului verbal incheiat la momentul preluarii, in caz contrar contravaloarea stricaciunilor produse spatiului si/sau a bunurilor lipsa va fi suportata de catre chirias prin plata facturii emisa in acest sens de catre Locator.

## **CAP.VI SUBINCHIRIEREA SI CESIUNEA**

**Art. 6.1.** Pe toata durata contractului, Chiriasului ii este interzisa subinchirierea in tot sau in parte, cesiunea sau orice alta forma de instrainare catre terti a spatiului inchiriat,

## **CAP.VII RASPUNDEREA CONTRACTUALA**

**Art. 7.1.** Partile vor raspunde pentru neexecutarea, executarea partiala si/sau defectuoasa si/sau cu intarziere a obligatiilor asumate.

**Art. 7.2.** Nerespectarea obligatiilor prevazute la art. 6.1., da dreptul Locatorului de a considera contractul de drept reziliat, fara a mai fi necesara vreo alta formalitate prealabila.

**Art. 7.3.** In cazul oricaror pagube aduse Locatorului, prin utilizarea necorespunzatoare a spatiului, altele decat cele datorate unei normale uzuri/deteriorari, in baza unei constatari si a unui deviz, valoarea aferenta reparatiilor vor fi facturate catre Chirias, acesta avand obligatia de a achita intr-un termen de maxim 10 zile de la data emiterii facturii fiscale.

**Art. 7.4.** In cazul in care, Chiriasul nu achita chiria in termenul stipulat la art. 2.2. lit.c) din prezentul contract, atunci acesta are obligatia de a plati penalitati in valoare de de 0,06% din valoarea chiriei



neachitate, pentru fiecare zi intarziere, pana la indeplinirea efectiva a obligatiilor. Valoarea penalitatilor nu poate depasi debitul asupra caruia au fost calculate.

**Art. 7.5.** Nerespectarea obligatiilor asumate prin prezentul contract de catre Chirias, in mod culpabil si repetat, da dreptul Locatorului de a considera contractul de drept reziliat si de a pretinde plata de daune-interese, fara a mai fi necesara punerea in intarziere ori vreo alta formalitate prealabila.

## **CAP.VIII LITIGII**

**Art. 8.1.** Orice neintelegeri intre parti care pot aparea pe durata de valabilitate a prezentului contract in legatura cu incheierea, interpretarea, executarea si/sau incetarea lui se vor solutiona pe cale amiabila. In cazul in care neintelegerile persista, litigiul va fi solutionat de instantele competente de la sediul social al Locatorului.

## **CAP.IX. INCETAREA EFECTELOR CONTRACTULUI**

**Art. 9.1.** Contractul de inchiriere va inceta in urmatoarele cazuri:

- a) la expirarea termenului pentru care a fost incheiat;
- b) prin denuntarea unilaterala a acestuia de catre Locator, in baza unui preaviz scris de 30 zile comunicat Chiriasului;
- c) prin acordul partilor, acord care poate interveni oricand pe parcursul executării prezentului contract, consemnat in scris printr-un act aditional la prezentul contract.
- d) in cazurile nerespectarii obligatiilor asumate prin prezentul contract precum si in cazul in care Chiriasul nu isi indeplineste orice alte obligatii stabilite in acest Contract si nu remediază (daca este posibila aceasta remediere)

**Art. 8.2.** Contractul de inchiriere incetează de plin drept, fără punerea in intarziere prin notificare, in cazul in care spatiului inchiriat piere in totalitate sau este distrus/deteriorat de așa maniera in cat nu mai poate fi folosit conform destinației sale, de la data producerii acestor evenimente.

**Art. 8.3.** Contractul de inchiriere incetează de plin drept, fără punerea în intarziere prin notificare, în cazul în care oricare dintre spatiile inchiriate, face obiectul unei executări silite la care este supus Locatorul, Chiriasul asumându-și obligația de a preda Locatorului bunul inchiriat în termen de maxim 30 zile calendaristice de la data notificării. In aceasta situatie, prezentul Contract de inchiriere va fi considerat reziliat de drept, fără intervenția instanței si fără nicio alta formalitate (pact comisoriu conform prevederilor art. 1.553 din codul civil al României).

## **CAP.IX FORTA MAJORA.**

**Art. 9.1.** Cazurile de forta majora, așa cum sunt enumerate si definite prin lege, se anunța in termen de 48 ore si se dovedesc in termen de 15 zile de la apariție, cu documente justificative sau extrase de presa cuprinzând știri asupra evenimentului. Forța majora exonerează de executarea obligatiilor contractuale partea afectata, cu exceptia obligatiilor scadente la data apariției evenimentului de forță majora.

**Art. 9.2.** Daca durata fortei majore depaseste 30 de zile, partea interesata poate opune celeilalte incetarea de plin drept a prezentului contract, in baza unei simple notificări, incetarea contractului producându-și efectele de la data notificării, fără efectuarea nici a unei alte formalități.

## **CAP.X. PROTECTIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL:**

1. Părțile trebuie să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare, privind protecția datelor cu caracter personal.

2. Părțile sunt conștiente de faptul că normele europene din Regulamentul 679/2016 se aplică oricărui operator de date sau imputernicit situat în Uniunea Europeană și oricărei persoane care prelucrează date cu caracter personal ale persoanelor vizate situate în Uniunea Europeană sau care le furnizează servicii. Prin urmare, Părțile confirmă respectarea deplină a următoarelor prevederi, inclusiv dar fără a se limita la:

- capacitatea de a respecta drepturile persoanelor vizate privind ștergerea, corectarea sau transferul informațiilor personale;
- informarea în caz de breșă de date a tuturor destinatarilor relevanți, într-un interval maxim de 72 ore și, în cazul Prestatorului nu mai târziu de 24 ore de la momentul în care o astfel de încălcare a securității datelor a ajuns în atenția acestuia,
- îndeplinirea tuturor îndatoririlor obligatorii privind documentarea conformării cu Regulamentul 679/2016.

3. Părțile pot utiliza datele personale ale semnatarilor în limita contractului pe care îl au încheiat, acesta fiind baza legală a prelucrării orice prelucrare suplimentară sau în alt scop face obiectul unui acord separat de prelucrare a datelor, încheiat între Părți. De asemenea perioada de stocare a datelor personale prelucrate prin contract este limitată la perioada corespunzătoare realizării obiectului principal al contractului.

4. Datele cu caracter personal schimbate între Părți nu pot deveni accesibile sau comunicate unor terțe părți neautorizate sau puse la dispoziție spre utilizare într-un alt mod. Prin urmare, Părțile vor lua toate măsurile tehnice și în special organizatorice necesare, în ceea ce privește obligațiile asumate prin această clauză:

- vor împiedica persoanele neautorizate să obțină acces la sistemele de prelucrare a datelor cu care sunt prelucrate sau utilizate datele cu caracter personal;
- vor preveni utilizarea fără autorizație a sistemelor de prelucrare a datelor;
- se vor asigura că persoanele care au dreptul să utilizeze un sistem de prelucrare a datelor au acces numai la datele la care au Drept de acces și că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în cursul prelucrării sau utilizării și după stocare;
- se vor asigura că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în timpul transmiterii electronice sau transportului și că este posibil să verifice și să stabilească către care organisme se dorește să se efectueze transferul datelor cu caracter personal prin mijloace de transmitere a datelor;
- se vor asigura că pot verifica și stabili dacă și de către cine au fost introduse, modificate sau eliminate datele cu caracter personal în/din sistemele de prelucrare a datelor;
- se vor asigura că, în cazul unei acțiuni de prelucrare a datelor cu caracter personal, datele sunt prelucrate strict în conformitate cu prezentul contract încheiat între Părți;
- se vor asigura că datele cu caracter personal sunt protejate de distrugere sau pierdere accidentală se vor asigura că datele colectate în scopuri diferite pot fi prelucrate separat.

## **CAP.XI CLAUZE FINALE**

**Art. 11.1.** Orice modificare a prezentului contract, se poate face numai în baza acordului de voință a celor două părți contractante, acord consemnat în scris printr-un act adițional la prezentul contract.

**Art. 11.2.** Chiriasul autorizeaza Locatorul privind dreptul acestuia de a face publice clauzele prezentului contract prin publicarea acestora pe site-ul propriu si implicit de a prelucra datele cu caracter personal in raport cu obligatiile contractuale si ale Regulamentului U.E. 679/2016.

**Art. 11.3.** Chiriasul garanteaza pentru personalul cazat, cu privire la respectarea de catre acestia a regulamentului de ordine interioara a cazarii in imobil si se obliga sa retraga dreptul de folosinta acelor persoane fizice care distrug bunurile Locatorului sau tulbura linistea publica.

**Art. 11.4.** Legea aplicabila prezentului contract este legea romana.

Prezentul contract s-a încheiat si semnat într-un număr de 2 (doua) exemplare, ambele cu aceeași forță obligatorie pentru părți, fiecareia revenindu-i cate 1 (unu) exemplar original.

**LOCATOR,  
INVESTITII SPATII VERZI S3 S.R.L.**

**Presedinte C.A.**

B.

**CHIRIAS,  
ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L.**

**Presedinte C.A.**

C

**Sef Serviciu Achizitii, Ofertare  
si Aprovizionare**

N]