

Nr. 9218 / 30.04.2020

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

### Capitolul I. Părțile contractante

1.1. **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: [activesector3@gmail.com](mailto:activesector3@gmail.com), înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/14752/2012, CUI RO 31012790, cont IBAN RO35UGBI0000022022893 RON, deschis la Banca Garanti Bank, reprezentată prin Presedinte C.A., Dl \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_, denumita pe tot parcursul contractului „Locatorul”,

Și

1.2. **Clubul Sportiv Municipal București**, cu sediul în Calea Vitan nr. 242, etaj 1, sector 3, București, CUI 22389856, cont bancar RO94TREZ24G670501200109X, deschis la Trezoreria Sectorului 3, reprezentată legal prin Dna. \_\_\_\_\_ S \_\_\_\_\_ denumita pe tot parcursul contractului „Locatarul”

Făcându-se referire la semnatarii contractului drept Părțile,

Au convenit încheierea prezentului contract, cu respectarea următoarelor clauze:

### Capitolul II. Obiectul contractului

2.1. Obiectul prezentului contract este constituit de cedarea folosinței temporare sub forma închirierii de către Locator către Locatar a unui spațiu în suprafață totală de 945 mp cu destinație de birouri, mobilat corespunzător, situat în București, Calea Vitan, nr. 242, etaj 1, sector 3, conform Anexei 1, în schimbul unui preț denumit chirie.

2.2. Clădirea beneficiază de parcare privată de minimum 100 de locuri, cu acces controlat.

### **Capitolul III. Durata contractului**

3.1. Părțile convin asupra încheierii acestui contract pe o perioadă de 8 luni, de la data de 01.05.2020 până la data de 31.12.2020, cu posibilitate de prelungire pe primele 4 luni ale anului 2021 în limita fondurilor bugetare aprobate.

3.2. Orice modificare privind extinderea duratei pentru care a fost încheiat prezentul contract se va putea face numai prin act adițional semnat de Părțile contractante, totodată Părțile convenind asupra faptului că la momentul expirării duratei contractului nu va opera tacita relocațiune, în raport de prevederile art. 1810 Cod Civil.

3.3. Predarea-primirea spațiului ce face obiectul închirierii va fi consemnată în procesul-verbal de predare-primire, încheiat cel mai târziu în data de 15.05.2020 și care face parte integrantă din prezentul contract.

### **Capitolul IV. Prețul și plata chiriei**

4.1. Prețul chiriei lunare va fi în valoare de 10 euro/mp + TVA (9.450 euro/lună+TVA), sumă ce va fi plătită în echivalent în lei, calculată la cursul oficial de schimb BNR din ziua plății. Valoarea totală a contractului este de 75.600 euro +TVA (89.964 euro cu TVA inclus), la care se adaugă costul utilităților ce vor fi calculate conform anexei nr. 2.

4.2. Prețul contractului este ferm pe toată durata contractului, cu excepția cazului în care pe parcursul derulării contractului apar circumstanțe care nu puteau fi prevăzute, în mod rezonabil, la data încheierii contractului. În această situație, contractul va putea fi modificat numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

4.3. Plata se va face în contul Locatarului deschis la Trezoreria Statului, în baza facturii emise de locatar, cel mai târziu în ziua de 15 a fiecărei luni pentru luna în curs, pe numele Administrare Active Sector 3 SRL.

4.4. Neîndeplinirea obligației de plată de către Locatar cât privește chiria va atrage asupra acestuia sancțiunea plății de penalități contractuale de întârziere în cuantum de 0,06% pentru fiecare zi de întârziere. Orice plată făcută de Locatar va fi folosită pentru stingerea debitelor în ordinea cronologică a vechimii lor, indiferent de tipul debitului și de mențiunea indicată pe ordinul de plată.

4.5. Locatarului îi revine sarcina de a plăti contravaloarea utilităților pentru imobilul închiriat: electricitate, gaz metan, întreținere (apă, canalizare), conform anexei nr. 2. Utilitățile se vor achita de către Locatar până pe data de 15 a lunii următoare pentru luna anterioară, în baza facturii emise de locatar, la care vor fi anexate facturile emise de furnizorii de utilități. Neplata utilităților în termen de 15 zile lucrătoare de la data primirii

de către Locatar a facturilor, atrage după sine o penalitate de 0,06% pentru fiecare zi de întârziere. În caz de neplată a acestora în termen de 15 de zile de la scadență, Locatorul poate întrerupe furnizarea de utilități, după o notificare prealabilă, fără a putea fi făcut răspunzător pentru eventualele daune.

## **Capitolul V. Drepturile și Obligațiile Locatorului**

5.1. Locatorul are următoarele drepturi și obligații:

- 1) Să predea spațiul închiriat în starea corespunzătoare scopului pentru care a fost închiriat, mobilat în totalitate, în baza solicitării locatarului, corespunzător destinației afectate prin contract;
- 2) Să asigure curățenia spațiului închiriat de 2 ori pe saptamana, precum și la cererea Locatarului, cu produsele puse la dispoziție de către Locatar;
- 3) Să controleze modul în care este folosită și întreținută suprafața închiriată și să ia toate măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri a spațiului închiriat;
- 4) Să asigure Locatarului libera și deplina folosință a acestuia pe toată durata contractului de închiriere;
- 5) Să asigure pe toată durata contractului liniștită și utila folosință a bunului;
- 6) Să efectueze toate reparațiile necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare, cu excepția reparațiilor curente, care cad în sarcina locatarului;
- 7) Să achite taxele și impozitele aferente spațiului către autoritățile competente;
- 8) Să garanteze că spațiul nominalizat în prezentul contract nu prezintă impedimente la închiriere;
- 9) La expirarea prezentului contract sau la încetarea acestuia în orice mod, să permită Locatarului să preia toate bunurile proprii în condițiile în care acesta nu are debite restante față de Locatar;
- 10) Să înregistreze contractul la organele fiscale competente, conform art. 1798 Cod Civil.

## **Capitolul VI. Drepturile și obligațiile Locatarului**

6.1. Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

- 1) Să folosească spațiul închiriat, conform destinației stabilite la momentul încheierii contractului;
- 2) Să plătească chiria la termenul convenit;
- 3) La sfârșitul duratei de închiriere să restituie spațiul închiriat în starea în care l-a primit, exceptând uzura normală a bunului, fiind considerat că l-a primit în stare foarte bună;
- 4) Să execute în contul său lucrările de întreținere și reparații curente aferente construcției și instalațiile care fac obiectul închirierii;

- 5) Să suporte costul lucrărilor de reparații și remediere a daunelor sau prejudiciilor produse din culpa sa; în cazul neîndeplinirii de către Locatar a obligațiilor pe care le are cu privire la întreținerea și repararea spațiului, lucrările necesare vor fi efectuate de către Locator, costul acestora însă urmând a fi suportat de către locatar;
- 6) Să respecte normele de protecția muncii, prevenirea și stingerea incendiilor în spațiul închiriat și în căile de acces către spațiul închiriat, răspunzând pentru prejudiciile create în urma incendiilor, să apere spațiul închiriat în raport de tulburări ale terților;
- 7) Să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor și să obțină toate avizele prevăzute de lege și actele normative în vigoare. Locatarul are obligația să-și asume responsabilitatea pentru orice accidente (de muncă) datorate nerespectării normelor SSM, PSI în spațiul închiriat și în căile comune de acces. Să respecte regulile urbanistice, instrucțiunile privind prevenirea și stingerea incendiilor, cât și obligațiilor legale pentru asigurarea condițiilor de protecție a muncii, să răspundă de pagubele pricinuite bunurilor de incendiu, să apere bunul închiriat împotriva oricărei atingeri provenite de la terți;
- 8) Să permită permanent accesul Locatorului în spațiul închiriat, pentru exercitarea oricăruia dintre drepturile rezervate locatorului (examinarea spațiului, acces la centralele termice și tablourile electrice);
- 9) Când părțile observă, la terminarea contractului, că anumite prejudicii au fost cauzate spațiului închiriat, o persoană specializată va executa reparațiile necesare, iar Locatorul va putea obține contravaloarea acestor costuri;
- 10) Să evacueze spațiul închiriat, în urma notificării prealabile transmise cu 15 zile înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în caz contrar urmând să răspundă pentru daunele provocate Locatorului constituite de lipsirea acestuia de contravaloarea beneficiilor materiale rezultate din valorificarea spațiului care face obiectul prezentului contract;
- 11) La data încetării valabilității prezentului contract să radieze din evidențele Registrului Comerțului sau ale organelor fiscale sediul social sau punctele de lucru stabilite în locația închiriată, Locatarul declarând în mod solemn faptul că este de acord cu radierea sediului social din evidențele Registrului Comerțului și ale altor instituții fiscale concomitent cu încetarea prezentului contract;
- 12) Să predea la momentul evacuării spațiului sistemul de alarmă, centrala termică și celelalte elemente menționate în procesul verbal de predare primire în aceeași stare în care le-a primit, aceasta fiind considerată foarte bună, în caz contrar obligându-se la plata acestora.

## **Capitolul VII. Răspunderea contractuală**

7.1. La expirarea celor 30 de zile de la data scadenței, Locatorul poate exercita prerogativa denunțării unilaterale a contractului, printr-o notificare acordând un termen de preaviz de 15 zile.

7.2. În caz de neplata a chiriei timp de 30 de zile în raport de data scadenței obligației de plată, și dacă Locatarul nu a achitat obligațiile de plată în termen de 15 zile calendaristice de la data la care a fost somat în scris de către Locator, Locatorul poate exercita prerogativa denunțării unilaterale a contractului, fără somatie, punere în întârziere sau intervenția unei instanțe judecătorești, sub imperiul unui pact comisoriu. Totodată, Locatorul va solicita Locatarului evacuarea spațiului închiriat fără somatie, punere în întârziere sau intervenția unei instanțe judecătorești, Locatarul exprimându-și acordul în această privință.

### **Capitolul VIII. Încetarea contractului**

8.1. Contractul de închiriere încetează de drept la data expirării termenului pentru care a fost încheiat, părțile convenind expres asupra faptului că nu va opera tacita relocațiune la data termenului reprezentând durata prezentului contract.

8.2. Restituirea spațiului închiriat și evacuarea spațiului vor fi realizate pe cale amiabilă la momentul încetării contractului, în caz contrar urmând a opera dispozițiile art. 1809 Cod Civil.

8.3. Locatarul deține prerogativa denunțării unilaterale înainte de expirarea duratei prezentului contract în temeiul unei notificări adresate Locatorului cu 90 de zile înainte de data preconizată a corespunde încetării efectelor contractului, prevederile art. 7.1 și 7.1 urmând a opera corespunzător.

8.4. Contractul rămâne valabil dacă Locatorul vinde sau transferă spațiul unei alte persoane fizice sau juridice.

8.5. Contractul încetează prin forță majoră sau caz fortuit.

### **Capitolul IX. Forța majoră**

9.1. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în cazul neexecutării totale sau parțiale a obligațiilor asumate de părți.

9.2. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător -total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră.

9.3. Partea care invocă forța majoră are obligația de a aduce la cunoștința celeilalte părți, în termen de 15 zile de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile în vederea limitării consecințelor lui.

9.4. Dacă în termen de 30 de zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

## Capitolul X. Confidențialitatea

10.1. Părțile convin ca pe toată perioada de valabilitate a prezentului contract să nu divulge, să nu furnizeze sau să utilizeze informații în legătură cu prezentul contract sau cu negocierile purtate, în alt scop decât cel pentru realizarea obiectului prezentului contract.

## Capitolul XI. Litigii

11.1. În situația intervenirii unor neînțelegeri, părțile vor încerca rezolvarea pe cale amiabilă a oricărui element de dispută legat de derularea prezentului contract. În situația în care acest lucru nu va fi posibil, părțile urmează a se adresa instanțelor de judecată de drept comun competente.

*Prezentul contract a fost încheiat și semnat astăzi, 30.04.2020 în 2 (două) exemplare originale, fiecare parte atestând că se află în posesia a câte unui exemplar original, fiind anulate orice alte convenții anterioare ale părților cu privire la spațiul închiriat și conține un număr de 6 (șase) pagini.*

**LOCATOR,**

**LOCATAR,**

**ADMINISTARE ACTIVE**

**CLUBUL SPORTIV MUNICIPAL BUCUREȘTI**

**SECTOR 3 SRL**

PREȘEDINTE C.A.

DIRECTOR GENERAL









p. SERVICIUL ECONOMIC

L

CLU	
VIZAT	ativ
Anul 20 <u>20</u> luna <u>04</u> ziua <u>30</u>	

CONSILIER JURIDIC

O.

Anexa nr 1 la contractul de închiriere nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Camera C	Recapitulație	Suprafața m2
1	Birou	12.09
2	Birou	14.36
3	Sala	16.45
4	Birou	17.34
5	Birou	16.24
6	Birou	9.98
7	Birou	20.22
8	Birou	11.29
9	Birou	41.39
10	Birou	108.33
11	Birou	15.33
12	Birou	67.04
13	Birou	69.72
14	Birou	58.92
15	Birou	108.09
16	Birou	31.18
17	Birou	33.3
18	Birou ½	64.27
22	Bucătărie	10.07
23	Grup sanitar	9.16
24	Grup sanitar	9.66
25	Grup sanitar	16.36
26	Hol	11.33
27	Hol	133.29
28	Hol	16.62
29	Hol	14.26
30	Centrala termică	8.71

LOCATOR,

LOCATAR,

ADMINISTRARE ACTIVE

CLUBUL SPORTIV MUNICIPAL BUCUREȘTI

SECTOR 3 SRL

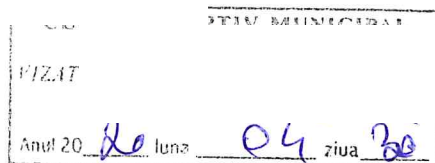
PREȘEDINTE C.A.



DIRECTOR GENERAL

S:

p. SERVICIUL ECONOMIC



L

CONSILIER JURIDIC

O.

**Anexa nr. 2 – Bază de calcul**  
**privind consumul de utilități pentru spațiul în suprafață de 945 mp**  
**situat în Calea Vitan nr. 242, sectorul 3, București**

Total suprafață în imobil: 1600 mp

Total suprafață racordată la gaze naturale: 1600 mp

Total suprafață racordată la energia electrică: 1600 mp

Total suprafață în folosință: 945 mp

Cota parte: total suprafață închiriată/suprafață totală =  $945/1600 \times 100 = 59,06\%$

Cota parte calcul gaze: Corp drept etaj: total suprafață închiriată/suprafață totală corp drept etaj =  $666,52/845,92 \times 100 = 78,79\%$

a. **GAZE NATURALE**

Total suprafață încălzită ocupată: 1600 mp

Calcul consum gaze: conform index contoare

- Corp curb etaj consum facturat total x 100% serie contor 004360
- Corp drept etaj consum facturat total x 78,79% serie contor 004409

b. **ENERGIE ELECTRICĂ**

Total suprafață iluminată ocupată de 1600 mp

Calcul consum energie electrică: CONFORM INDEX CONTOARE

c. **APĂ-CANAL**

Total suprafață ocupată: 1600 mp

Calcul consum apă-canal: consum facturat total x 59,06%

d. **SALUBRITATE: 0 lei**

Se va încheia contract individual de către locatar cu firma de salubritate.

**LOCATOR,**

**ADMINISTRARE ACTIVE**

**SECTOR 3 SRL**

**PREȘEDINTE C.A.**

I C



**LOCATAR,**

**CLUBUL SPORTIV MUNICIPAL BUCUREȘTI**

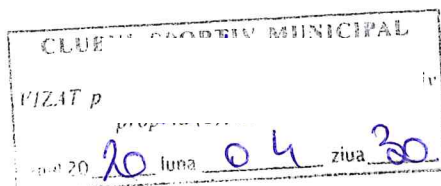
**DIRECTOR GENERAL**

S



**p. SERVICIUL ECONOMIC**

L



**CONSILIER JURIDIC**

OA