

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 22.378/27.10.2022

Capitolul I. Părțile contractante

1.1. **ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L.**, cu sediul social în Bucuresti, Calea Vitan, nr. 242, etajul 1, sectorul 3, telefon: 0374471189, e-mail: office@activesector3.ro, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Bucuresti sub nr. J40/14752/2012, CUI RO 31012790, cont IBAN RO35UGBI0000022022893 RON, deschis la Banca Garanti Bank, reprezentată prin Presedinte C.A., Dl. O , denumita pe tot parcursul contractului „Locatorul”,

Și

1.2. **SMART CITY INVEST S3 S.R.L.**, cu sediul social în Mun. București, Sectorul 3, Str. Jean Alexandru Steriadi, nr. 17, clădire multifunctionala, etaj 2, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J40/15431/2017, având CUI 38188050 reprezentată prin Presedinte C.A., C 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 imobilului compus din etaj 2 + parter în suprafață totală de 169.28 mp cu destinație de birouri, situat în București, str. Jean Steriadi, nr. 17, sector 3, conform Anexei , parte integrantă din prezentul contract, în schimbul unui preț denumit chirie.

2.2. Locatarul poate realiza toate demersurile legale pentru a stabili la adresa menționată la alin. 1 sediul social și/ sau un punct de lucru al acestuia.

Capitolul III. Durata contractului

3.1. Partile convin asupra încheierii acestui contract în data de 27.10.2022, acesta urmând să producă efecte începând cu data de 01.11.2022 (data semnării procesului-verbal de predare-primire al imobilului) și este valabil până la data de 31.05.2023.

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. 1.810 Cod Civil.

Capitolul IV. Prețul și plata chiriei

4.1. Prețul chiriei lunare va fi în valoare de 6,82 Euro/mp + TVA, sumă ce va fi plătită în echivalent în lei, calculată la cursul oficial de schimb BNR din ziua emiterii facturii fiscale. Valoarea chiriei lunare este de 1.154,48 Euro + TVA, la care se adaugă costul utilităților ce vor fi calculate conform Anexei nr. 2 - Baza de calcul privind consumul de utilitati, parte integranta din prezentul contract. Plata se va efectua la cursul oficial de schimb BNR din data emiterii facturii fiscale.

4.2. Factura aferenta Chiriei se va plăti în termen de 20 de zile de la data emiterii facturii fiscale. În cazul în care Locatarul omite să transmită factura pentru plata chiriei, Locatarul are obligația să achite prețul închirierii până la data de 21 a aceleiași luni, la valoarea stabilită în art. 4.1. Plata se va efectua la cursul oficial de schimb BNR din data efectuării plății.

4.3. 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.

4.4. Neîndeplinirea obligației de plată de către Locatar cât privește chiria va atrage asupra acestuia sancțiunea plății de penalități contractuale de întârziere în cuantum de 0,1% 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, etc.). Utilitățile se vor achita de către Locatar în termen de 15 zile de la data emiterii facturii fiscale de către Locatar. La factura fiscală 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 0,1% pentru fiecare zi de întârziere. În caz de neplată a acestora în termen de 15 de zile de la scadență, Locatarul poate

întrerupe furnizarea de utilități, după o notificare prealabilă, fără a putea fi făcut răspunzător pentru eventualele daune. (Anexa 2 – Baza de calcul privind consumul de utilitati).

Capitolul V. Drepturile și Obligațiile Locatarului

5.1. Locatarul 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 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;
- 3) Să asigure Locatarului libera și deplină folosință a acestuia pe toată durata contractului de închiriere;
- 4) Să asigure pe toată durata contractului liniștită și utilă folosință a bunului;
- 5) Să efectueze toate reparațiile necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare, cu excepția reparațiilor curente, care cad în sarcina locatarului;
- 6) Să achite taxele și impozitele aferente spațiului către autoritățile competente;
- 7) Să garanteze că spațiul nominalizat în prezentul contract nu prezintă impedimente la închiriere;
- 8) 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 Locator;
- 9) Să înregistreze contractul la organele fiscale competente, conform art. 1.798 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, 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 la data încetării duratei contractului, fără somație, punere în întârziere sau intervenția unei instanțe de judecată, 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. Neplata chiriei autorizează pe Locator să perceapă penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la valoarea chiriei și a utilităților neachitate.

7.2. În caz de neplată a chiriei timp de 10 de zile în raport de data scadenței obligației de plată, Locatorul poate exercita prerogativa denunțării unilaterale a contractului, (în temeiul unei notificări adresate Locatarului cu 10 zile înainte de data preconizată ce corespunde încetării efectelor), punere în întârziere sau intervenția unei instanțe judecătorești, sub imperiului unui pact comisoriu. Totodată, Locatorul va solicita Locatarului evacuarea spațiului închiriat fără somație, 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. Locatorul deține prerogativa denunțării unilaterale înainte de expirarea duratei prezentului contract în temeiul unei notificări adresate Locatarului cu 30 de zile înainte de data preconizată a corespunde încetării efectelor contractului, prevederile art. 7.1 și 7.2 urmând a opera corespunzător. Această clauză își pierde valabilitatea în cazul neplății chiriei, conform art. 7.2.

8.4. Locatarul deține prerogativa denunțării unilaterale înainte de expirarea duratei prezentului contract în temeiul unei notificări adresate Locatorului cu 30 de zile înainte de data preconizată a

corespunde încetării efectelor contractului, prevederile art. 7.1 și 7.2 urmând a opera corespunzător.

8.5. Încetarea contractului cu acordul ambelor părți cu înștiințare înainte cu 30 de zile.

8.6. 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 invovă 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, Protecția datelor cu caracter personal

10.1. Partile vor trata detaliile contractului ca fiind confidențiale, în măsura în care o astfel de tratare nu afectează desfășurarea obligațiilor contractuale sau respectarea obligațiilor prevăzute de Lege. In acest sens, partile sunt de acord sa-si execute obligatiile legale in conformitate cu HCL S3 nr. 121/28.03.2018.

10.2. Părțile cunosc și respecta normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare, privind protecția datelor cu caracter personal.

10.3. Fiecare dintre parti prelucreaza datele cu caracter personal ale reprezentantilor celeilalte parti, in temeiul art. 6 din Regulamentul (EU) 2016/679, cu scopul bunei derulari a prezentului contract, indeplinirii obligatiilor legale si interesului legitim.

10.4. Datele cu caracter personal comunicate de parti si prelucrate conform prezentului sunt exclusiv cele necesare pentru buna desfasurare a contractului, respectiv date de identificare, date de contact, alte date necesare compatibile cu scopul declarat. Orice prelucrare suplimentară, sau în alt scop, va face obiectul unui acord separat de prelucrare a datelor, încheiat între Părți. Perioada de stocare a datelor prelucrate este corespunzătoare perioadei de derulare a contractului, cu excepția documentelor care au o alta perioada de pastrare precizata în norme stabilite conform legislatiei aplicabile.

10.5. Părțile confirmă respectarea deplină a următoarelor prevederi, inclusiv dar fără a se limita la:

- obligatia de a respecta toate drepturile persoanelor vizate respectiv dreptul la informare, acces, rectificare, stergere, restrictionare a prelucrării, portare, opozitie, de a nu fi supus niciunei decizii automate, de a fi notificat cu privire la incalcarile ale securitatii datelor, de acces la justitie de a depune o plangere la autoritatea competenta si/sau in instanta;
- obligatia de a notifica autoritatea de supraveghere competenta, in cazul in care are loc o incalcare a securitatii datelor cu caracter personal susceptibila să genereze un risc ridicat pentru drepturile și libertățile persoanelor, in termen de maxim 72 de ore de la momentul în care o astfel de încălcare a securității datelor a ajuns în atenția sa, precum si persoanele vizate si celalta parte contractuala, fara intarzieri nejustificate.

10.6. Datele personale inregistrate pot fi comunicate, la cerere, urmatorilor destinatari: partea care le-a furnizat, persoana vizata, institutiile statului, organe si organisme prevazute expres de lege.

10.7. 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, deliberat sau accidental. Prin urmare, Părțile vor lua toate măsurile tehnice și organizatorice adecvate și proportionale în raport cu operațiunile de prelucrare, în ceea ce privește obligațiile asumate prin această clauză:

- vor împiedica persoanele neautorizate să obțină acces la date cu caracter personal și la sistemele de prelucrarea datelor cu care sunt prelucrate sau utilizate datele cu caracter personal;

- vor preveni utilizarea fără autorizație a datelor cu caracter personal și 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 corespunzător 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;
- 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.

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, 27.10.2022, în 2 (doua) exemplare originale, ambele cu aceeași forță obligatorie pentru parti, fiecaruia revenindu-i câte un exemplar.

LOCATOR,

Administrare Active Sector 3 S.R.L.

Președinte C.A.

O

LOCATAR,

Smart City Invest S3 S.R.L.

Președinte: A

C

Anexa nr. 1 la
CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE
Nr. 22.378/27.10.2022

	Recapitulatie	Suprafata m2
Etaj 2	Birou 1	15.65
	Birou 2	21.36
	Birou 3	18.01
	Birou 4	27.69
	Hol 1	8.45
	Hol 2	2.53
	Grup Sanitar 1	8.89
	Grup Sanitar 2	6.39
	Camera 1	9.03
Parter	Spatiu Depozitare	44.94
	Grup Sanitar 1	6.34
Total General		169.28

LOCATOR,
Administrare Active Sector 3 S.R.L.
Presedinte C.A.

O

LOCATAR,
Smart City Invest S3 S.R.L.
Presedinte C.A.

C

V -

**Anexa nr. 2 – Bază de calcul la
CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE**

Nr. 22.378/27.10.2022

**privind consumul de utilități pentru spațiul în suprafață de 169.28 mp
situat în București, str. Jean Steriadi, nr. 17, sector 3**

Preambul:

Total suprafață inchiriata a imobilului: 301.27 mp

Total suprafață inchiriata racordată la gaze naturale: 301.27 mp

Total suprafață inchiriata racordată la energia electrică: 301.27 mp

Total suprafață în folosința Smart City Invest S3 S.R.L.: 169.28 mp

Cota parte din total suprafață: $\text{Suprafata inchiriată/suprafață totală} = 169.28/301.27 \times 100 = 56.19 \%$

a. GAZE NATURALE

Calcul consum gaze: conform index contor. Serie contor 4001919900, aferent exclusiv corp drept etaj 1

Consum facturat consum facturat total x 56.19 %

b. ENERGIE ELECTRICĂ

Calcul consum energie electrică: CONFORM INDEX CONTOR

c. APĂ-CANAL

Total suprafață ocupată: 169.28 mp

Calcul consum apă-canal: consum facturat total x 56.19 %

d. SALUBRITATE: 0 lei *

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

*Pentru spatiile comune utilizate de chiriasi calculul utilitatilor consumate se va face proportional cu suprafata inchiriata.

LOCATOR,

Administrare Active Sector 3 S.R.L.

Presedinte C.A.

0

LOCATAR,

Smart City Invest S3 S.R.L.

Președinte

C