

CONTRACT DE INCHIRIERE IMOBILE

Nr. 316/06.01.2023

Intre urmatoarele parti contractante:

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 Garanti Bank, Bucuresti, reprezentată legal prin O. Presedinte C.A., in calitate de **LOCATOR**

si

Algorithm Constructii S3 S.R.L., cu sediul in Bucuresti, Bd. Basarabia, nr. 256G, sector 3, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8651/08.06.2017, avand CUI 37714360, cont bancar nr. RO38UGBI0000022031718RON, deschis la Garanti Bank, reprezentata legal prin P. Presedinte C.A, in calitate de **LOCATAR**.

Cele doua parti contractante, in deplina capacitate juridica, in baza consimtamantului lor liber exprimat si neviciat au convenit la incheierea si semnarea prezentului contract de inchiriere (denumit in continuare si «**Contractul**») in urmatoarele conditii:

Cap. I OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.1. Locatorii pun la dispozitia Locatarului imobilul situat in loc. Popești Leordeni, Splaiul Unirii nr. 15, jud. Ilfov, in suprafata de 2.719 mp.

Art.1.2. Predarea-primirea imobilului va avea loc, pe baza de Proces-verbal semnat de ambele parti, in care se va consemna si starea imobilului inchiriat. Procesul verbal de predare-primire se va semna la data de 9.01.2023 (data predarii).

Art.1.3. La data predarii, Locatorii vor preda imobilului in buna stare.

Art.1.4. Scopul inchirierii imobilului de catre Locatar il constituie desfasurarea activitatii specifice Locatarului.

Cap.II. DURATA CONTRACTULUI

Art.2.1. Prezentul contract intra in vigoare la data de 9.01.2023 pana la data de 31.12.2026.

Art.2.2. Prezentul contract poate fi prelungit, in baza acordului de vointa al ambelor parti contractante, prin incheierea si semnarea unui act additional la prezentul contract (tacita relocatiune nu poate opera).

Art.2.3. Locatarul declara ca a vazut si verificat imobilul inchiriat, ca acesta corespunde din punct de vedere structural necesitatilor sale specifice, si confirma ca imobilul inchiriat este satisfacator si potrivit pentru scopurile sale.

Art.2.4. Locatarul renunta in mod specific in avans la orice disputa, pretentie sau plangere referitoare la faptul ca imobilul inchiriat nu ar fi adecvat destinatiei inchirierii.

Cap. III. VALOAREA CONTRACTULUI SI MODALITATEA DE PLATA

Art.3.1. Locatarul se obliga sa plateasca Locatorilor o chirie lunara, in quantumul si in conditiile urmatoare:

- (i) Locatarul se obliga sa plateasca o chirie lunara de euro, fara 2.719 euroTVA, compusa din:
- 2.719 mp x 1 euro/mp = 2.719 euro;

(ii) Chiria se achita astfel:

- Plata se face prin transfer bancar.
- Factura fiscala aferenta chiriei va fi emisa pana pe data de 10 a fiecarei luni.
- Chiria se va plati lunar, pana cel mai tarziu in a 20-a zi a fiecarei lunii, pentru respectiva luna (Data Scadenta). Neprimirea facturii fiscal de la Locatar nu il exonereaza pe Locatar de la plata chiriei.
- Suma se va calcula la cursul BNR din data emiterii facturii
- In cazul in care Locatarul intarzie plata sumelor datorate fata de scadenta prevazuta mai sus, Locatarul este de drept pus in intarziere fara notificare si fara nici o alta formalitate fiind obligat la plata de penalitati de intarziere in cuantum de 0,1% din valoarea Chiriei datorate, pentru fiecare zi de intarziere, calculate pana la plata integrala a Chiriei catre Locatar. Cuantumul penalitatilor nu poate depasi cuantumul debitului restant. Daca se intarzie plata, Locatorii vor notifica Locatarul cu privire la aceasta.

Primele 6 (sase) luni din contract sunt cu titlu gratuit.

CAP.IV. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

Art.4.1. Drepturile si Obligatiile Locatarului:

- a) sa predea bunul cu toate accesoriile sale in starea in care se afla.
- b) sa predea catre locatar imobilul inchiriat la termenele stipulate, cand se va intocmi un proces-verbal de receptie a acestuia.
- c) locatorul pastreaza proprietatea asupra imobilului inchiriat si asupra fiecarei modificari aduse acestuia.
- d) locatorul nu poate fi obligat sa returneze contravaloarea niciunei reparatii sau imbunatatiri aduse imobilului de catre locatar.
- e) sa asigure folosinta linistita si utila a imobilului inchiriat, pe tot timpul locatiunii (garantia pentru tulburarile provenite din fapta proprie, din partea tertilor care invoca vreun drept asupra bunurilor, si pentru viciile ascunse);
- f) la incetarea prezentului contract indiferent de motivul incetarii, imobilul ce fac obiectul contractului vor fi restituite Locatarilor in buna stare de functionare, pe baza unui proces-verbal de predare-primire incheiat si semnat de catre ambele parti contractante;
- g) Locatorii au dreptul de a primi la termen si in cuantumul prevazut in prezentul contract chiria aferenta imobilului inchiriat;
- h) sa asigure plata utilitatilor (energie electrică, apă, gaze, etc.) pentru imobilul inchiriat precum si a verificarilor periodice a instalatiilor tehnice(prize pamant, centrale termice, etc.) pe care le va refactura catre locatar conform art. 4.2. lit. l de mai jos. Facturile privind cheltuielile enumerate anterior se vor emite pana la data de 15 a lunii pentru luna anterioara, iar data scadenta platii este de 15 zile calendaristice de la emitere.

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 conditii lucrarile de intretinere si reparatii ce-i revin, conform legislatiei in vigoare;
- c) sa plateasca chiria la termenele prevazute in prezentul contract;
- d) sa raspunda pentru orice stricaciuni produse imobilului din vina sa sau a prepusilor sai;
- e) sa nu incheie nici un contract de asociere sau asociere in participatiune care sa aiba o legatura directa sau indirecta cu folosirea imobilului inchiriat fara a avea, in toate situatiile, acordul expres si scris

al Locatarilor. Nerespectarea acestei obligatii are ca efect rezilierea de drept, fara notificare, punere in intarziere sau orice alta formalitate cu plata de daune interese de catre Locatar si obligatia acestuia de a restitui imobilul inchiriat in termen de 10 zile de la cererea Locatarilor.

f) sa permita accesul Locatarilor, in conditiile transmiterii unei notificari prealabile, pentru a efectua inspectii asupra integritatii imobilului;

g) sa execute la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere si reparatii ce ii revin;

h) sa repare orice deteriorare adusa echipamentului prin fapta proprie, datorand chiria chiar daca echipamentul este deteriorat;

i) 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;

j) să notifice locatorului orice incident intervenit pe parcursul derularii contractului si legatura cu acesta și să solicite în scris locatorului 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;

k) să nu schimbe destinația bunurilor inchiriat și să le folosească conform destinației uzuale a acestora, răspunzând pentru integritatea bunurilor cu diligența unui adevărat proprietar;

l) sa suporte contravaloarea utilitatilor (energie electrică, apă, gaze) pentru imobilul inchiriat precum si a verificarilor periodice ale instalatiilor tehnice (prize pamant, centrale termice, etc.) in baza facturilor emise de catre Locatar in acest sens;

m) in desfasurarea activitatii sale sa respecte intru totul reglementarile in vigoare pe linia sanatatii si securitatii in munca cat si pe linia situatiilor de urgenta;

n) sa asigure paza spatiului inchiriat ;

o) sa obtina toate avizele si autorizatiile necesare desfasurarii activitatii sale, conform legilor in vigoare.

p) are dreptul sa efectueze investitii/amenajari si sau imbunatatiri ale asupra spatiului inchiriat, cu acordul Locatarului, in scopul asigurarii unei folosinte corespunzatoare si a sporirii gradului de confort a imobilului.

In situatia in care potentialele investitii/amenajari si imbunatatii ce urmeaza a fi aduse asupra spatiului inchiriat implica obtinerea de avize/autorizatii, acestea vor fi in sarcina Locatarului.

CAP. V. SUBINCHIRIEREA SI CESIUNEA

Art.5.1. Subînchirierea, în tot sau în parte de către Locatar, a imobilului inchiriat sau cesiunea contractului de închiriere către un terț sunt în mod expres interzise prin prezenta convenție fara acordul Locatarului, iar nerespectarea acestei obligații are ca efect rezilierea de drept, fără notificare, punere în întârziere sau orice altă formalitate cu plata de către Locatar de daune interese și obligația acestuia de a restitui imobilul închiriat în termen de maxim 5 (cinci) zile calendaristice de la cererea scrisa a Locatarului în acest sens.

CAP.VI. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art.6.1. Partile vor raspunde pentru neexecutarea, executarea partiala si/sau defectuoasa si/sau cu intarziere a obligatiilor asumate.

Art.6.2. (1) In cazul neexecutarii (totale sau partiale) si/sau al executarii necorespunzatoare ori cu intarziere a oricareia dintre obligatiile asumate de parti, partea prejudiciata ii va pune in vedere partii in culpa, printr-o notificare scrisa, indeplinirea prestatiei/prestatiilor cu obligatia partii in culpa de a plati penalitati de 0,1% pe zi de intarziere calculate asupra valorii lunare a chiriei, incepind cu data receptionarii notificarii de catre partea in culpa.

(2) Oricand, dupa expirarea unui termen de 30 de zile calendaristice calculate de la data primirii de catre partea in culpa a notificarii mentionate la punctul (1) si daca partea in culpa nu si-a indeplinit obligatia/obligatiile, partea prejudiciata poate rezilia de plin drept prezentul contract, fara punere in intarziere, desfiintarea sa rezultand din simplul fapt al neexecutarii obligatiilor prevazute la Cap.IV din

prezentul contract, in baza unei simple notificari de reziliere comunicate partii in culpa, cu obligatia acestuia de a plati partii prejudiciate daunele interese in conditiile mai jos mentionate.

(3) Daunele interese pe care partea in culpa se obliga sa le plateasca partii prejudiciate in cazul rezilierii prezentului contract, sunt egale cu prejudiciul real si dovedit;

(4) Daunele interese mai sus mentionate se achita in termen de 20 zile calendaristice de la data primirii notificarii de reziliere de catre partea in culpa.

(5) Cuantumul expres al daunelor interese va fi prevazut de catre partea prejudiciata prin notificarea de reziliere a prezentului contract.

(6) In cazul rezilierii contractului din culpa Locatorilor, Locatarul se obliga sa restituie imobilul inchiriat si sa le predea Locatorilor pe baza unui proces verbal de predare- primire in termen de 10 zile calendaristice de la data transmiterii notificarii de reziliere de catre Locatar.

Art.6.3. In cazul in care Locatarul nu achita chiria in conditiile si in termenii stabiliti la articolul 3.1. din prezentul contract, aceasta atrage plata unor penalitati de intarziere de 0,1% pe zi intarziere, calculate la valoarea sumei datorate, incepand cu ziua imediat urmatoare datei scadentei.

Daca dupa expirarea unui termen de 15 de zile lucratoare de la data scadentei Locatarul nu achita chiria, Locatorii pot rezilia de plin drept prezentul contract, fara a mai fi necesara punerea in intarziere, desfiintarea sa rezultand din simplul fapt al neexecutarii obligatiei mentionata mai sus, in baza unei simple notificari scrise comunicata Locatarului, cu obligatia Locatarului de a plati Locatorilor chiria corespunzatoare intervalului de timp scurs pana la predarea imobilului pe baza de proces verbal de predare-primire si penalitatile de intarziere calculate pana la data semnarii procesului verbal de predare-primire a bunurilor, respectiv a predarii efective a imobilului, prevederile art. 8.4 de mai jos fiind aplicabile in mod corespunzator.

Art.6.4. Neplata chiriei timp de 3 luni conduce la rezilierea contractului si depozitarea silita a Locatarului de bunuri fara somatie sau notificare, prezentul contract constituind titlu executoriu in aceasta privinta.

Neachitarea stricaciunilor provocate, nerespectarea obligatiilor privind intretinerea si folosirea necorespunzatoare a bunurilor inchiriat, conduce la rezilierea contractului.

In situatiile prevazute in prezentul articol 6.4. Contractul va fi considerat reziliat de drept, fara interventia instantei, fara acordarea unei perioade de gratie si fara nicio alta formalitate (pact comisoriu conform prevederilor art. 1.553 din Codul Civil al Romaniei).

CAP. VII. CLAUZE SPECIALE

Art.7.1. Orice modificare a prezentului contract, se poate face numai in baza acordului de vointa a celor doua parti contractante, acord consemnat in scris printr-un act additional la prezentul contract.

Art. 7.2. Locatarul se obliga sa il despagubeasca pe Locator pentru orice paguba sau cost de orice alta natura rezultate dintr-o incalcare sau violare de catre Locatar a oricareia dintre clauzele prezentului Contract, exceptand cazul in care acestea sunt rezultatul culpei Locatorului sau a unui caz de forta majora. Totodata, Locatarul se obliga sa il despagubeasca pe Locator in contul oricaror cheltuieli rezonabile (inclusiv onorarii legale) si costuri sau pierderi suportate de catre aceasta din urma ca o consecinta directa a nerespectarii de catre Locatar a oricareia dintre obligatiile asumate in prezentul Contract.

CAP. VIII. INCETAREA EFECTELOR CONTRACTULUI

Art.8.1. Contractul de inchiriere va inceta intr-unul din urmatoarele cazuri:

- la expirarea termenului pentru care a fost incheiat, daca partile nu au convenit prelungirea lui in conditiile prevazute la art. 2.2 din prezentul contract;
- prin denuntarea unilaterala a acestuia atat de catre Locatar, cat si de catre Locator, in baza unui preaviz scris de 15 zile comunicat celeilalte Parti;

În cazul încetării contractului ca urmare a denunțării unilaterale de către Locatar, acesta are obligația restituirii eventualei chirii achitate de către Locatar în avans, concomitent cu semnarea procesului verbal de predare-primire a bunurilor ce fac obiectul prezentului Contract;

- prin acordul partilor, 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).

Art.8.2. Contractul de închiriere încetează deplin drept, fără punerea în întârziere prin notificare, în cazul în care bunul închiriat pierde în totalitate sau este distrus/deteriorat de așa manieră încât nu mai poate fi folosit conform destinației sale, de la data producerii acestor evenimente.

Art.8.3. Contractul de închiriere încetează deplin 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 5 (cinci) 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 imobilul închiriat în termen de 3 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.

În cazul în care Locatarul nu preda bunurilor conform celor de mai sus (cu excepția cazului în care Locatarul continuă reținerea bunurilor în temeiul unui alt acord scris cu Locatorul), fără a prejudicia orice altă formă de despăgubire la care este îndreptățit Locatorul, acesta din urmă va avea dreptul să perceapă o sumă pentru fiecare zi de întârziere în predarea bunurilor față de termenele prevăzute în prezentul Contract, echivalentă cu o dată și jumătate (150%) suma Chiriei zilnice. Această sumă va fi datorată și platibilă proporțional pentru fiecare zi de reținere a bunurilor fără drept până la momentul predării efective a bunurilor de către Locatar. Orice astfel de sumă calculată potrivit prevederilor mai sus menționate neplatită de Locatar va produce penalități de întârziere în cuantum de 0,1% aplicate la suma datorată, până la momentul achitării.

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 stiri asupra evenimentului. Forță 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 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 parti, în temeiul prevederilor prezentului contract, se vor transmite prin poșta 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 mentionate la primul aliniat al prezetului articol nu se iau in considerare de nici una dintre parti, daca nu sunt transmise si confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute la alineatele precedente.

Art.9.4. 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.

Art.9.5. Legea aplicabila prezentului contract este legea romana.

Prezentul contract s-a incheiat si semnat intr-un numar de 2 (doua) exemplare astazi 6.01.2023, ambele cu aceeasi forta obligatorie pentru parti, fiecareia revenindu-i cate 1 (un) exemplar original.

LOCATOR

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

C



LOCATAR

Algorithm Constructii S3 S.R.L.,
Presedinte C.A.

P