

CONTRACT DE INCHIRIERE IMOBILE

Nr. 19156/04.09.2023

S.C. INTERNET SI TEHNOLOGIE S3 SRL.

INTRARE Nr. 2609
IESIRE

Ziua 04 Luna 09 Anul 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., în calitate de **LOCATOR**

Si

INTERNET SI TEHNOLOGIE S3 SRL, cu sediul in Bucuresti, Calea Vitan, nr. 242, parter, biroul -6, sectorul 3, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti cu nr. J40/15452/2017, CUI RO38189005, telefon: 0310699145, e-mail: office@its3.ro, reprezentata legal prin Presedinte C.A., în 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. Locatorul pune la dispozitia Locatarului un spatiu de depozitare in imobilul situat in loc. Popești Leordeni, Splaiul Unirii nr. 15, jud. Ilfov, in suprafata de 298,5 mp.

Art.1.2. Predarea-primirea spatiului va avea loc, pe baza de Proces-verbal semnat de ambele parti, in care se va consemna si starea acestuia. Predarea – primirea spatiului se va face pana cel tarziu la data de 20.09.2023.

Art.1.3. La data predarii, Locatorul va preda spatiul in buna stare.

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

Cap.II. DURATA CONTRACTULUI

Art.2.1. Prezentul contract intra in vigoare la data semnarii acestuia de catre ambele parti si va produce efectele incepand cu data semnarii procesului verbal de predare – primire a spatiului si este valabil pana la data de 30.09.2025.

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

Art.2.3. Partile vor consemna in procesul verbal de predare- primire ca Locatarul a vazut si verificat spatiul inchiriat, ca acesta corespunde din punct de vedere structural necesitatilor sale specifice, si confirma ca spatiul inchiriat este satisfactor 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 spatiul inchiriat nu ar fi adecvat destinatiei inchirierii, dupa data semnarii procesului-verbal care atesta predarea spatiului conform solicitarilor Locatarului.

Cap. III. VALOAREA CONTRACTULUI SI MODALITATEA DE PLATA

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

(i) Locatarul se obliga sa plateasca o chirie lunara de 597 euro + TVA, compusa din:

- $298.5 \text{ mp} \times 2 \text{ euro/mp} = 597 \text{ euro}$;

(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).

- Suma se va calcula la cursul BNR valabil pentru data emiterii facturii

Primele 12 (doisprezece) luni din contract se vor achita in avans, dupa data semnarii procesului-verbal care atesta efectuarea dotarilor spatiului conform solicitarilor Locatarului.

Utilitatile necesare in spatiul inchiriat vor fi refacturate Locatarului conform indexurilor citite si consemnate in pv-urile lunare eferente acestora.

CAP.IV. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

Art.4.1. Drepturile si Obligatiile Locatarului:

a) sa predea spatiul cu toate accesoriile sale in starea in care se afla.

b) sa predea catre locatar spatiul inchiriat la termenele stipulate, cand se va intocmi un proces-verbal de receptie a acestuia.

c) locatorul pastreaza proprietatea asupra spatiului inchiriat si asupra fiecarei modificari aduse acestuia.

d) locatorul asigura reparatii sau imbunatatiri aduse spatiului de catre locatar.

e) sa asigure folosinta linistita si utila a spatiului inchiriat, pe tot timpul locatiunii

f) la incetarea prezentului contract indiferent de motivul incetarii, spatiul ce face obiectul contractului va fi restituit Locatarului in buna stare de functionare, pe baza unui proces-verbal de predare-primire incheiat si semnat de catre ambele parti contractante;

g) Locatorul are dreptul de a primi la termen si in cuantumul prevazut in prezentul contract chiria aferenta spatiului inchiriat conform clauzelor agreeate;

h) sa asigure plata urmatoarelor utilitati: energie electrica pentru spatiul inchiriat precum si a verificarilor periodice a instalatiilor tehnice(prize pamant, centrale termice, etc.) pe care le va refactura catre locatar conform art. 3.1. 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.

i) asigura accesul, inclusiv auto, pentru descarcare/manipulare marfa/ utilaje

Art.4.2. Drepturile si Obligatiile Locatarului:

- a) să întrețină spațiul închiriat cu diligența unui adevărat proprietar și să nu efectueze nici un fel de acte care ar putea conduce la deteriorarea acestuia.
- b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce decurg din folosirea exclusivă a spațiului, conform legislației în vigoare;
- c) să plătească chiria la termenele prevăzute în prezentul contract;
- d) să răspundă pentru orice stricăciuni produse spațiului din vina sa sau a prepușilor săi;
- e) să nu încheie nici un contract de asociere sau asociere în participatiune care să aibă o legătură directă sau indirectă cu folosirea imobilului închiriat fără a avea, în toate situațiile, acordul expres și scris al Locatarilor. Nerespectarea acestei obligații are ca efect rezilierea de drept, fără notificare, punere în întârziere sau orice altă formalitate cu plata de daune interese de către Locatar și obligația acestuia de a restitui imobilul închiriat în termen de 10 zile de la cererea Locatarilor.
- f) să permită accesul Locatarului, în condițiile transmiterii unei notificări prealabile, pentru a efectua inspecții asupra integrității imobilului;
- g) să repare orice deteriorare adusă spațiului prin faptă proprie, datorând chiria chiar dacă spațiul este deteriorat;
- h) să restituie spațiul ce face obiectul prezentului contract la încetarea contractului din orice motive, în starea în care i-au fost predate, exceptând uzura normală;
- i) să notifice locatarului orice incident intervenit pe parcursul derulării contractului și 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 locatarul trebuie să răspundă, sub sancțiunea neluării în considerare a solicitării respective;
- j) să nu schimbe destinația spațiului închiriat și să îl folosească conform destinației uzuale al acestuia, răspunzând pentru integritatea spațiului închiriat cu diligența unui adevărat proprietar;
- k) să suporte contravaloarea următoarelor utilități: energie electrică pentru spațiul închiriat precum și a verificărilor periodice ale instalațiilor tehnice (prize pământ, centrale termice, etc.) în baza facturilor emise de către Locatar în acest sens;
- l) în desfășurarea activității sale să respecte întru totul reglementările în vigoare pe linia sănătății și securității în muncă cât și pe linia situațiilor de urgență;
- m) are dreptul să efectueze investiții/amenajări și sau îmbunătățiri asupra spațiului închiriat, cu acordul Locatarului, în scopul asigurării unei folosințe corespunzătoare și a sporirii gradului de confort al imobilului. În situația în care potențialele investiții/amenajări și îmbunătățiri ce urmează a fi aduse asupra spațiului închiriat implică obținerea de avize/autorizații, acestea vor fi în sarcina Locatarului.

CAP. V. SUBINCHIRIEREA SI CESIUNEA

Art.5.1. Subînchirierea, în tot sau în parte de către Locatar, a imobilului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere către un terț sunt în mod expres interzise prin prezenta convenție fără 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 scrisă a Locatarului în

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.

(6) In cazul rezilierii contractului din culpa Locatorului, Locatarul se obliga sa restituie spatiul 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. 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 depozedarea 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 aditional 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 limita costurilor sau pierderilor suportate de catre acesta

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 30 zile comunicat celeilalte Parti;

In cazul incetarii contractului ca urmare a denuntarii unilaterale de catre Locator, acesta are obligatia restituirii eventualei chirii achitate de catre Locatar in avans, concomitent cu semnarea procesului verbal de predare-primire a spatiului ce face obiectul prezentului Contract;

- prin acordul partilor, acord care poate interveni oricand pe parcursul executarii prezentului contract, consemnat in scris printr-un act additional la prezentul contract.
- in cazurile prevazute la art.6.2, din prezentul contract precum si in cazul in care Locatarul nu isi indeplineste orice alte obligatii stabilite in acest Contract si nu remediază (daca este posibila aceasta remediere) aceasta incalcare a obligatiilor intr-un termen de 20 (douazeci) zile calendaristice calculat de la primirea unei notificari in sensul remedierii din partea Locatorului. In toate cazurile prevazute mai sus, prezentul Contract de inchiriere va fi considerat reziliat de drept, fara interventia instantei si fara nicio alta formalitate (pact comisoriu conform prevederilor art. 1.553 din Codul Civil al Romaniei).

Art.8.2. Contractul de inchiriere inceteaza de plin drept, fara punerea in intarziere prin notificare, in cazul in care bunul inchiriat piere in totalitate sau este distrus/deteriorat de asa maniera incat nu mai poate fi folosit conform destinatiei sale, de la data producerii acestor evenimente.

Art.8.3. Contractul de inchiriere incetează de plin drept, fără punerea în întârziere prin notificare, în cazul în care spatiul inchiriat face obiectul unei executari silite la care este supus Locatorul, Locatarul asumându-și obligația de a preda Locatorului bunul inchiriat în termen de maxim 5 (cinci) zile calendaristice de la data notificării. In aceasta situatie, prezentul Contract de inchiriere va fi considerat reziliat de drept, fara interventia instantei si fara nicio alta formalitate (pact comisoriu conform prevederilor art. 1.553 din Codul Civil al Romaniei).

Art. 8.4. In cazul incetarii prezentului contract din orice motive, Locatarul se obliga sa predea Locatorului imobilul inchiriat in termen de 3 zile de la data incetarii Contractului (**cu exceptia** cazurilor prevazute la art.5.1 si la art. 8.3 care vor prevala asupra dispozitiilor prezentei clauze), perioada pentru care Locatarul datoreaza chirie.

CAP. IX. CONFIDENTIALITATE. PROTECTIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Părțile 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, prin exceptie, Partile se autorizeaza reciproc să-și execute obligațiile legale în conformitate cu HCL S3 nr. 121/28.03.2018.

1. Părțile cunosc și respecta normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare, privind protecția datelor cu caracter personal.
2. 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.
3. Datele cu caracter personal comunicate de parti si prelucrate conform prezentului contract sunt exclusiv cele necesare pentru buna desfasurare a acestuia, 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 exceptia documentelor care au o alta perioada de pastrare precizata in norme stabilite conform legislatiei aplicabile.
4. 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 incalcare 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 sa genereze un risc ridicat pentru drepturile si libertatile persoanelor, in termen de maxim 72 de ore de la momentul in care o astfel de încălcare a securității datelor a ajuns în atenția sa, precum si persoanele vizate si celalta parte contractuala, fara intarzieri nejustificate.
5. 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.
6. 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,

Cap. IX. FORTA MAJORA. CLAUZE FINALE

Art.9.1. Cazurile de forta majora, asa cum sunt enumerate si definite prin lege, se anunta in termen de 48 ore si se dovedesc in termen de 15 zile de la aparitie, cu documente justificative sau extrase de presa cuprinzand stiri asupra evenimentului. Forta majora exonereaza de executarea obligatiilor contractuale partea afectata, cu exceptia obligatiilor scadente la data aparitiei evenimentului de forta 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 notificari, incetarea contractului producându-si efectele de la data notificarii, fara efectuarea nici a unei alte formalitati.

Art.9.3. Toate documentele reprezentand comunicari, notificari, adrese, preavize etc. emise de catre parti, in temeiul prevederilor prezentului contract, se vor transmite prin posta cu scrisoare recomandata cu confirmare de primire la adresele indicate in preambulul prezentului contract.

In cazul in care oricare din documentele mai sus mentionate se transmite prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire, acesta se considera primit de catre destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta 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, 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.

O

Serviciul Economic si de gestiune

T:

Serviciul Administrativ

M

Serviciul Jurid

N

LOCATAR

Internet si Tehnologie S3 S.R.L.,

Presedinte C.A.

Director General Adjunct

C

C