

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE IMOBILE

nr. 10.378 din 30.08.2024

ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L., cu sediul în București, strada Calea Vitan, nr. 242, etajul 1, sectorul 3, telefon: 0374471189, e-mail: office@activesector3.ro, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/14752/2012, cod fiscal RO 31012790, cont RO35UGBI0000022022893 RON, deschis la Garanti Bank, reprezentata legal de domnul O

Președinte C.A., în calitate de **LOCATOR**,

și

ART DECO EXIM S.R.L. cu sediul în București, str. F. Chopin nr. 9, sc.B, ap. 28, sector 2, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului cu nr. J40/6012/1997, având codul fiscal RO 9636401, prin reprezentantul sau legal dl. P. director general, în calitate de **LOCATAR**.

Cele două părți contractante, în deplină capacitate juridică, în baza consimțământului lor liber exprimat și neviciat au convenit la încheierea și semnarea prezentului contract de închiriere (denumit în continuare și «**Contractul**») în următoarele condiții:

Cap. I OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1.1. Locatorul pune la dispoziția Locatarului un spațiu în suprafață totală de 794 mp la adresa imobilului situat în Mun. București, Bdul. Basarabia nr. 256, Sector 3.

Art. 1.2. Predarea-primirea spațiului va fi consemnată într-un proces-verbal de predare-primire, semnat de ambele părți, în care se va consemna și starea spațiului închiriat.

Art. 1.3. Procesul verbal de predare-primire, datat, semnat și ștampilat de către ambele părți se va încheia la data intrării în vigoare a prezentului contract și se constituie ca Anexa 2 la prezentul contract.

Art. 1.4. La data predării, Locatorul va preda spațiul în bună stare.

Cap. II DURATA CONTRACTULUI

Art. 2.1. Durata prezentului contract este de 12 luni, începând la data de 01.09.2024, și are valabilitate până la data de 01.09.2025.

Art. 2.2. Prezentul contract poate fi prelungit, în baza acordului de voință al ambelor părți contractante, prin încheierea și semnarea unui act adițional la prezentul contract.

Cap. III. VALOAREA CONTRACTULUI SI MODALITATEA DE PLATA

Art. 3.1. Prețul chiriei lunare va fi în valoare de **1.500 Euro/lună+TVA**, sumă ce va fi plătită în echivalent în lei, calculată la cursul oficial de schimb BNR din ziua emiterii facturii fiscale.

Art. 3.2. Factura aferenta chiriei se va emite in prima zi lucratoare pentru luna curenta cu termen de plata de 5 zile de la data emiterii facturii fiscale. In cazul in care Locatorul omite sa transmita factura pentru plata chiriei, Locatorul are obligatia sa achite pretul inchirierii pana la data de 10 a aceleiasi lunii, la valoarea stabilita in art. 3.1. Plata se va efectua la cursul oficial de schimb BNR din data efectuării plății.

Art. 3.3. Părțile pot stabili de comun acord, prin negociere, modificarea contractului cu privire la prețul serviciilor de inchiriere.

Art. 3.4. Locatarul se obliga sa suporte contravaloarea utilitatilor (energie electrica, apa, gaze, etc.) pentru imobilul inchiriat precum si a verificarilor periodice ale instalatiilor tehnice in baza facturilor emise de catre Locator in acest sens.

Art. 3.5. Valoarea finală a contractului va fi valoarea totală rezultată din calculul chiriei lunare pe durata contractuală, respectiv prețul convenit pentru îndeplinirea contractului, plătit de locatarului de către locatar.

Art. 3.6. Plata se va face în contul Locatorului, în baza facturii emise de Locator, pe numele Administrare Active Sector 3 S.R.L.

CAP. IV DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 4.1. Drepturile și Obligațiile Locatorului:

- a) să predea bunul cu toate accesoriile sale în starea corespunzătoare destinației în vederea căreia a fost închiriat.
- b) să predea către **locatar** imobilul închiriat la termenele stipulate, când se va întocmi un proces-verbal de predare a imobilelor.
- c) **locatorul** păstrează proprietatea asupra imobilului închiriat și asupra fiecărei modificări aduse acestora, modificări efectuate numai cu acordul scris al Locatorului.
- d) să asigure folosința liniștită și utilă a imobilului închiriat, pe tot timpul locațiunii (garanția pentru tulburările provenite din fapta proprie, din partea terților care invocă vreun drept asupra bunurilor, si pentru viciile ascunse);
- e) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce-i revin, conform legislației în vigoare;
- f) la încetarea prezentului contract indiferent de motivul încetării, imobilul ce face obiectul contractului va fi restituit Locatorului în aceeași stare de funcționare ca la primire, pe baza unui proces-verbal de predare-primire încheiat și semnat de către ambele părți contractante;

g) locatorul are dreptul de a primi la termen și în cuantumul prevăzut în prezentul contract chiria aferentă imobilului închiriat;

h) să asigure plata utilităților (energie electrică, apă, etc.) pentru imobilul închiriat precum și a verificărilor periodice a instalațiilor tehnice (prize pământ, centrale termice, etc.) pe care le va refactura către locatar conform art. 4.2. lit. j de mai jos. Facturile privind cheltuielile enumerate anterior se vor emite până la data de 15 a lunii pentru luna anterioară, iar data scadentă plății este de 30 de zile calendaristice de la data emiterii acestora de către Locator.

i) lucrările de adaptare spațiului conform necesităților impuse de destinația spațiului închiriat, necesități care vor interveni ulterior încheierii contractului, se vor face prin renegocierea clauzelor prezentului contract.

Art. 4.2. Drepturile și Obligațiile Locatarului:

a) să întrețină bunul închiriat cu diligența unui adevărat proprietar și să nu efectueze niciun 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-i revin, conform legislației în vigoare;

c) să plătească chiria la termenele prevăzute în prezentul contract;

d) să răspundă pentru orice stricăciuni produse imobilelor din vina sa sau a prepușilor săi;

e) să permită Locatorului, în urma unei notificări prealabile, efectuarea inspecțiilor asupra integrității imobilelor;

f) 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;

g) să notifice locatorului orice incident intervenit pe parcursul derulării contractului și legătura 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;

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

j) să suporte contravaloarea utilităților (energie electrică, apă, paza și a altor utilități, contracte ulterior încheierii prezentului contract, de care va beneficia și Locatarul) pentru imobilul închiriat precum și a verificărilor periodice ale instalațiilor tehnice (prize pământ, centrale termice, etc.) în baza facturilor emise de către **Locator** în acest sens;

k) în desfășurarea activității sale să respecte întru totul reglementările în vigoare aplicabile în domeniul sănătății și securității în muncă cât și al situațiilor de urgență;

l) să obțină toate avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității sale, conform legilor în vigoare.

CAP. V SUBINCHIRIEREA , CESIUNEA ȘI SUBCONTRACTAREA

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, dacă nu a fost obținut acordul expres și scris al locatorului, iar nerespectarea acestei obligații are ca efect rezilierea de drept, fără notificare, punere în întârziere sau orice altă formalitate cu plată, 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 Locatorului în acest sens.

Art. 5.2 Locatorul se obligă să nu subcontracteze obiectul prezentului contract.

CAP. VI GARANTII

Art. 6.1. În termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii prezentului contract, locatarul se obliga sa achite o garantie locatorului în suma de 1.500 Euro + TVA. Plata garanției se va efectua la cursul oficial de schimb BNR din ziua efectuării plății.

Art. 6.2. Suma de 1.500 Euro + TVA va fi restituită integral locatarului la încetarea prezentului contract, data la care se va încheia între parti procesul verbal de predare - primire a imobilului. În cazul în care, la data semnării procesului verbal de predare – primire se constată deteriorarea imobilului de către locatar sau restante cu privire la plata chiriei sau a utilitatilor aferente perioadei închiriate, contravaloarea aducerii imobilului la starea inițială, în afara de ceea ce a pierit sau s-a deteriorat din cauza vechimii și plata restantelor se vor deduce din garanție.

Art. 6.3. În cazul în care Locatarul nu achită garanția în perioada specificată la punctul 6.1, contractul este reziliat de drept, fără obligația de notificare sau îndeplinire a oricărei formalități de către Locator. Locatarul va preda Locatorului imobilul ce face obiectul contractului în aceeași stare de funcționare ca la primire, pe baza unui proces-verbal de predare-primire încheiat și semnat de către ambele părți contractante.

CAP. VII RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 7.1. Părțile vor răspunde pentru neexecutarea, executarea parțială și/sau defectuoasă și/sau cu întârziere a obligațiilor asumate.

Art. 7.2. (1) În cazul neexecutării (totale sau parțiale) și/sau al executării necorespunzătoare ori cu întârziere a oricăreia dintre obligațiile asumate de părți, partea prejudiciată îi va pune în vedere părții în culpă, printr-o notificare scrisă, îndeplinirea prestației/prestațiilor cu obligația părții în culpă de a plăti penalități de 0,1% pe zi de întârziere calculate asupra valorii lunare a chiriei, începând cu data recepționării notificării de către partea în culpă.

(2) Oricând, după expirarea unui termen de 30 de zile calendaristice, calculate de la data primirii de către partea în culpă a notificării menționate la punctul (1), și dacă partea în culpă nu și-a îndeplinit obligația/obligațiile, partea prejudiciată poate rezilia de plin drept prezentul contract, fără punere în

întârziere, desființarea sa rezultând din simplul fapt al neexecutării obligațiilor prevăzute la Cap.IV din prezentul contract, în baza unei simple notificări de reziliere comunicate părții în culpă, cu obligația acestuia de a plăti părții prejudiciate daunele interese în condițiile mai jos menționate.

(3) Daunele interese pe care partea în culpă se obligă să le plătească părții prejudiciate în cazul rezilierii prezentului contract, sunt egale cu prejudiciul real și dovedit;

(4) Daunele interese mai sus menționate se achită în termen de 20 zile calendaristice de la data primirii notificării de reziliere de către partea în culpă.

(5) Cuantumul expres al daunelor interese va fi prevăzut de către partea prejudiciată prin notificarea de reziliere a prezentului contract.

(6) În cazul rezilierii contractului din culpa Locatorului, Locatarul se obligă să restituie imobilul închiriat și să îl predea Locatorului pe baza unui proces verbal de predare - primire în termen de 10 zile calendaristice de la data transmiterii notificării de reziliere de către Locatar.

Art. 7.3. În cazul în care Locatarul nu achită chiria în condițiile și în termenii stabiliți la articolul 3.1. din prezentul contract, aceasta atrage plata unor penalități de întârziere de 0,1% pe zi întârziere, calculate la valoarea sumei datorate, începând cu ziua imediat următoare datei scadenței.

Dacă după expirarea unui termen de 15 de zile lucrătoare de la data scadenței Locatarul nu achită chiria, Locatorul poate rezilia de plin drept prezentul contract, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, desființarea sa rezultând din simplul fapt al neexecutării obligației menționată mai sus, în baza unei simple notificări scrise comunicată Locatarului, cu obligația Locatarului de a plăti Locatorului chiria corespunzătoare intervalului de timp scurs până la predarea imobilului pe bază de proces verbal de predare-primire și penalitățile de întârziere calculate până la data semnării procesului verbal de predare-primire a bunurilor, respectiv a predării efective a imobilului, prevederile art. 8.4 de mai jos fiind aplicabile în mod corespunzător.

Art. 7.4. Neplata chiriei timp de 3 luni conduce la rezilierea contractului fără somație sau notificare, prezentul contract constituind titlu executoriu în această privință.

Neachitarea stricăciunilor provocate, nerespectarea obligațiilor privind întreținerea și folosirea necorespunzătoare a bunurilor închiriate, conduce la rezilierea contractului.

CAP. VIII CLAUZE SPECIALE

Art. 8.1. 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. 8.2 Propunerea Tehnica si Financiara are caracter obligatoriu, clauzele sale completându-se cu cele convenite de Părți prin prezentul Contract.

Art. 8.3 Anexele prezentului Contract fac parte integrantă din acesta.

Art. 8.4. Anexele contractului sunt:

- Anexa 1 – Planul de amplasament si RLV-ul spatiului inchiriat in suprafata de 794 mp

- Anexa 2 – Procesul verbal de predare-primire
- Orice acte adiționale la contract, dacă părțile contractante vor consimți să semneze astfel de documente.

CAP. IX. ÎNCETAREA EFECTELOR CONTRACTULUI

Art. 9.1. Contractul de închiriere va înceta într-unul din următoarele cazuri:

- la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu au convenit prelungirea lui în condițiile prevăzute la art. 2.2 din prezentul contract;
- prin denunțarea unilaterală a acestuia atât de către Locatar, cât și de către Locator, în baza unui preaviz scris de 15 zile, comunicat celeilalte Părți; În cazul încetării contractului ca urmare a denunțării unilaterale de către Locator, acesta are obligația de semnare a procesului verbal de predare-primire a bunurilor ce fac obiectul prezentului Contract;
- prin acordul părților, 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. 7.2, art.9.2, art. 9.3 și art.10.2 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 30 (treizeci) de 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.

Art. 9.2. Contractul de închiriere încetează 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. 9.3. Contractul de închiriere încetează de plin drept, fără punerea în întârziere prin notificare, în cazul în care oricare dintre bunurile închiriate face obiectul unei executari silite la care este supus Locatorul, Locatarul asumându-și obligația de a preda Locatorului bunul închiriat în termen de maxim 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data notificării.

Art. 9.4. În cazul încetării prezentului contract din orice motive, acesta din urma se obligă să predea Locatorilor imobilele închiriate în termen de 30 zile de la data încetării Contractului (**cu excepția** cazurilor prevăzute la art.5.1 și la art. 9.3 care vor prevala asupra dispozițiilor prezentei clauze), perioada pentru care Locatarul datorează chirie.

Cap. X. FORȚA MAJORĂ. CLAUZE FINALE

Art. 10.1. 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 știri asupra evenimentului. Forța majoră exonerează de executarea obligațiilor

contractuale partea afectată, cu excepția obligațiilor scadente la data apariției evenimentului de forță majoră.

Art. 10.2. 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. 10.3. Toate documentele reprezentând comunicări, notificări, adrese, preavize etc. emise de către părți, în temeiul prevederilor prezentului contract, se vor transmite prin poștă cu scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresele indicate în preambulul prezentului contract și/sau pe e-mail cu confirmare de primire. 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 menționate la primul alineat al prezentului articol nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt transmise și confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

Art. 10.4. Orice neînțelegeri între părți care pot apărea pe durata de valabilitate a prezentului contract în legătură cu încheierea, interpretarea, executarea și/sau încetarea lui, se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care neînțelegerile persistă, litigiul va fi soluționat de instanțele competente.

Art. 10.5. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Prezentul contract s-a încheiat și semnat într-un număr de 2 (două) exemplare, astăzi, 30.08.2024, ambele cu aceeași forță obligatorie pentru părți, fiecareia revenindu-i câte 1 (unu) exemplar original.

LOCATOR,
Presedinte C.A.,
O,

LOCATAR,
Director General
P

Serviciul Economic si de Gestiune,
T

Serviciul Juridic si Guvernanta Corporativa
N

Serviciul Administrare Patrimoniu
N