

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 3.256/11.04.2025

Capitolul I. Părțile contractante

1.1. **Administrare Active Sector 3 S.R.L.**, cu sediul social în București, Calea Vitan, nr. 242, etajul 1, sectorul 3, telefon: 0374471189, e-mail: office@activesector3.ro, 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 Director General, S denumita pe tot parcursul contractului „Locatorul”,

Și

1.2. **DDA Strategy & Consulting S.R.L.**, persoana juridică română, cu sediul în București, Intr. Epocii, nr. 30, cam. 1, sc. B, et. 6, ap. 16B, sectorul 1, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J40/2471/2024, CUI 49544471, reprezentată legal prin Administrator, A denumita pe tot parcursul contractului „Locatarul”

Făcându-se referire la semnătarii 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 50.05 mp cu destinație de birouri, mobilat corespunzător, situat în București, Calea Vitan, nr. 242, etaj 1, sector 3, conform Anexei, parte integrantă din prezentul contract, în schimbul unui preț denumit chirie.

Capitolul III. Durata contractului

3.1. Părțile convin asupra încheierii acestui contract în data de 11.04.2025, acesta urmând să producă efecte începând cu data de 14.04.2025 până la data de 14.04.2026.

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.

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 14.04.2025 și care face parte integrantă din prezentul contract.

Capitolul IV. Prețul și plata chiriei

4.1. Prețul chiriei lunare va fi în valoare de 6.4 Euro/mp + TVA (320.32 Euro/lună+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 320.32 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.

4.1.2. Factura aferenta Chiriei se va emite in primele 5 zile lucratoare pentru luna curenta. Chiria se va achita in termen de 15 zile de la data emiterii facturii fiscale. In cazul in care Locatorul omite sa transmita factura pentru plata chiriei, Locatarul are obligatia sa achite pretul inchirierii pana la data de 15 a aceleiasi lunii, la valoarea stabilita in art. 4.1. Plata se va efectua la cursul oficial de schimb BNR din data efectuării plății.

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 Locatorului, în baza facturii emise de Locator, pe numele Administrare Active Sector 3 S.R.L.

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 Locator. 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 zile de la scadență, Locatorul 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 utilități).

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 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 liberă 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 încheie contract de salubritate pentru colectarea deșeurilor municipale și al deșeurilor similare provenite din activități comerciale;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) Să permită permanent accesul Locatorului în spațiul închiriat, pentru exercitarea oricăruia dintre drepturile rezervate locatorului (examinarea spațiului, acces la centralele termice și tablourile electrice);

- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) 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, Locatorul 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;
- 13) 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 a corespunde încetării efectelor), punere în întârziere sau intervenția unei instanțe judecătorești, sub imperiul unui pact comisoriu. Totodată, locatorul va solicita Locatarului evacuarea spațiului închiriat fără somație, punere în întârziere sau intervenția unei instanțe judecătorești, Locatorul exprimându-și acordul în această privință.

Capitolul VIII. Garantii

8.1. La încheierea prezentului contract, locatarul se obliga sa achite o garantie locatorului in suma de 320.32 Euro + TVA. Plata garantiei se va efectua la cursul oficial de schimb BNR din ziua efectuării plății.

8.2. Suma de 320.32 Euro + TVA va fi restituita integral locatarului la încetarea prezentului contract, data la care se va încheia între parti procesul verbal de predare - primire a imobilului. In cazul în care, la data semnării procesului verbal de predare – primire se constata deteriorarea imobilului de catre locatar sau restante cu privire la plata chiriei sau a utilitatilor aferente perioadei inchiriate, contravaloarea aducerii imobilului la starea initiala, in afara de ceea ce a pierit sau s-a deteriorat din cauza vechimii si plata restantelor se vor deduce din garantie.

Capitolul IX. Încetarea contractului

9.1. 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 reînnoașare la data termenului reprezentând durata prezentului contract.

9.2. 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.

9.3. Locatorul deține prerogativa denunțării unilaterale înainte de expirarea duratei prezentului contract în temeiul unei notificări adresate Locatarului cu 60 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.

9.4. Locatarul deține prerogativa denunțării unilaterale înainte de expirarea duratei prezentului contract în temeiul unei notificări adresate Locatorului cu 60 de zile înainte de data preconizată a corespunde încetării efectelor contractului, prevederile art. 7.1 și 7.2 urmând a opera corespunzător.

9.5. Încetarea contractului cu acordul ambelor părți cu înștiințare înainte cu 60 de zile.

9.6. Contractul încetează prin forță majoră sau caz fortuit.

Capitolul X. Forța majoră

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

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. 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 XI. Confidențialitatea, Protecția datelor cu caracter personal

11.1. 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. În acest sens, prin excepție, Locatarul este de acord ca Locatorul să-și execute obligațiile legale în conformitate cu HCL S3 nr. 121/28.03.2018.

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

11.3. 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.

11.4. 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

exceptia documentelor care au o alta perioada de pastrare precizata in norme stabilite conform legislatiei aplicabile.

11.5. 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, opoziție, de a nu fi supus niciunei decizii automate, de a fi notificat cu privire la încălcări ale securității datelor, de acces la justiție de a depune o plângere la autoritatea competentă și/sau în instanță;
- obligatia de a notifica autoritatea de supraveghere competentă, în cazul în care are loc o încălcare a securității datelor cu caracter personal susceptibilă să genereze un risc ridicat pentru drepturile și libertățile persoanelor, în termen de maxim 72 de ore de la momentul în care o astfel de încălcare a securității datelor a ajuns în atenția sa, precum și persoanele vizate și celălaltă parte contractuală, fără întârzieri nejustificate.

11.6. Datele personale înregistrate pot fi comunicate, la cerere, următorilor destinatari: partea care le-a furnizat, persoana vizată, instituțiile statului, organe și organisme prevăzute expres de lege.

11.7. 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 proporționale 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 XII. Litigii

12.1. 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, 11.04.2025, în 2 (doua) exemplare originale.

LOCATOR,
Administrare Active Sector 3 S.R.L.
Director General
S

LOCATAR,
DDA Strategy & Consulting S.R.L.
Administrator
A

Director Executiv
C

Director financiar
T

Juridic si Guvernanta Corporativa
N

Serviciul Administrativ, IT si Mecanizare
T

Anexa nr. 1 la
CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE
Nr. 3.256/11.04.2025

Nr. Camera	MP
C3	16.45
C4	17.35
C5	16.24
Total	50.04

LOCATOR,
Administrare Active Sector 3 S.R.L.
Director General
S

LOCATAR,
DDA Strategy & Consulting S.R.L.
Administrator
Al

Serviciul Administrativ, IT si Mecanizare
T

Anexa nr. 2 – Bază de calcul la
CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE
Nr. 3.256/11.04.2025

privind consumul de utilități pentru spațiul în suprafață de 50.04 mp
situat în Calea Vitan nr. 242, etaj 1, sectorul 3, București

Preambul:

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 folosința DDA Strategy & Consulting SRL: 50.04 mp

Cota parte din total suprafață: Suprafața închiriată/suprafață totală = $50.04/1600 \times 100 = 3.13 \%$

Cota parte din corp drept etaj 1:

Total suprafață închiriată/suprafață totală corp drept etaj 1 = $50.04 / 761.03 \times 100 = 6.58 \%$

a. GAZE NATURALE

Calcul consum gaze: conform index contor. Serie contor 004409, aferent exclusiv corp drept etaj 1

Consum facturat: Valoare consum corp drept etaj 1 x 6.58 %

b. ENERGIE ELECTRICĂ

Calcul consum energie electrică: CONFORM INDEX CONTOR Pasant

c. APĂ-CANAL

Total suprafață ocupată: 1600 mp

Calcul consum apă-canal: consum facturat total x 3.13 %

d. SALUBRITATE: 0 lei *

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

LOCATOR,
Administrare Active Sector 3 S.R.L.
Director General
S

LOCATAR,
DDA Strategy & Consulting S.R.L.
Administrator
A

Serviciul Administrativ, IT si Mecanizare
T