

# CONTRACT DE INCHIRIERE IMOBILE

Nr. 1806/02.05.2018

Intre urmatoarele parti contractante:

**A.D.P.B. S.A.** cu sediul social în BUCURESTI, str. CALEA VITAN nr. 154 - 158, Sector 3, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului BUCURESTI sub nr. J40/9601/1997, cod fiscal nr. 10020943, având contul nr. RO56RNCB0074009223070001 deschis la BCR SECTOR 3, reprezentată de LUNGU VASILE cu funcția de Director General, in calitate de **LOCATOR**

si

**INVESTITII SPATII VERZI S3 S.R.L.**, cu sediul social în BUCURESTI, str. CALEA VITAN nr. 154 - 158, sector 3, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului BUCURESTI sub nr. J40/15431/2017, CUI 38188050, având contul nr. RO21UGBI0000022032958RON, deschis la GARANTI BANK, reprezentata de NEDELIA NICOLAE - avand functia de ADMINISTRATOR 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.** Alin.(1) Locatorii pun la dispozitia Locatarului urmatoarele imobile:

- **cladire administrativa - punct control+birouri cu o suprafata de 80 mp,** situate in Calea Vitan 154-158, Sector 3, Bucuresti.

Alin. (2) Locatarul poate realiza toate demersurile legale pentru a stabili la adresa mentionata la Alin. (1) sediul social si/sau un punct de lucru al acestuia.

**Art.1.2.** Predarea-primirea imobilelor va avea loc, pe baza de Proces-verbal semnat de ambele parti, in care se va consemna si starea imobilelor inchiriate.

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

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

## Cap.II. DURATA CONTRACTULUI

**Art.2.1.** Prezentul contract intra in vigoare de la data semnarii acestuia si are valabilitate 2 (doi) ani.

**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 imobilele inchiriate, ca acestea corespund din punct de vedere structural necesitatilor sale specifice, si confirma ca imobilele inchiriate sunt satisfacatoare si potrivite pentru scopurile sale.

**Art.2.4.** Locatarul renunta in mod specific in avans la orice disputa, pretentie sau plangere referitoare la faptul ca imobilele inchiriate nu ar fi adecvate destinatiei inchirierii.

## Cap. III. VALOAREA CONTRACTULUI SI MODALITATEA DE PLATA

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

(i) Locatarul se obliga sa plateasca o chirie lunara de 440 euro, la care se adauga TVA, compusa din:

- **cladire administrativa - punct control+birouri cu o suprafata de 80 mp = 440 euro,** la care se adauga **cheltuielile de intretinere si administrare a spatiilor comune (80 mp) = 16 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, pentru luna in curs.
- Chiria se va plati in termen de 30 de zile de la data emiterii facturii fiscale (Data Scadenta).

- Valoarea chiriei 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 Locatori. Cuantumul penalitatilor nu poate depasi cuantumul debitului restant. Daca se intarzie plata, Locatorii vor notifica Locatarul cu privire la aceasta.

#### **CAP.IV. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR**

##### **Art.4.1. Drepturile si Obligatiile Locatarului:**

- a) sa predea bunul cu toate accesoriile sale in starea corespunzatoare destinatiei in vederea careia a fost inchiriat.
- b) sa predea catre **locatar** imobilele inchiriate la termenele stipulate, cand se va intocmi un proces-verbal de receptie a imobilelor.
- c) **locatarul** pastreaza proprietatea asupra imobilelor inchiriate si asupra fiecarei modificari aduse acestora.
- d) **locatarul** nu poate fi obligat sa returneze contravaloarea niciunei reparatii sau imbunatatiri aduse imobilelor de catre locatar.
- e) sa asigure folosinta linistita si utila a imobilelor inchiriate, 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, imobilele ce fac obiectul contractului vor fi restituite Locatorilor in aceeasi stare de functionare ca la primire, 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 imobilelor inchiriate;
- h) sa asigure plata utilitatilor (energie electrică, apă, gaze) pentru imobilele inchiriate 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.
- i) are dreptul de a oferi Locatarului o compensare a chiriei, convenita printr-un act aditional la prezentul contract, daca acesta se obliga sa efectueze investitii/amenajari si imbunatatiri ale spatiului inchiriat, conf. Art. 4.2., lit. p.

##### **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 imobilelor 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 imobilelor inchiriate fara a avea, in toate situatiile, acordul expres si scris al Locatorilor. 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 imobilele inchiriate in termen de 10 zile de la cererea Locatorilor.
- f) sa permita Locatorilor, in urma unei notificari prealabile, pentru a efectua inspectii asupra integritatii imobilelor;
- 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 închiriate și să le folosească conform destinației uzuale a acestora, răspunzând pentru integritatea bunurilor cu diligența unui adevărat proprietar;

l) să suporte contravaloarea utilitatilor (energie electrică, apă, gaze) pentru imobilele închiriate precum și a verificărilor periodice ale instalațiilor tehnice (prize pământ, centrale termice, etc.) în baza facturilor emise de către ADPB S.A. în acest sens;

m) în desfășurarea activității sale să respecte întru totul reglementările în vigoare pe linia sănătății și securității în munca cât și pe linia situațiilor de urgență;

n) să asigure paza spațiului închiriat;

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

p) are dreptul să efectueze investiții/amenajări și îmbunătățiri ale spațiului închiriat, cu acordul Locatorului, în scopul asigurării unei folosințe corespunzătoare și a sporirii gradului de confort a imobilului. Componenta, tipul și termenul de finalizare ale investiției vor fi convenite printr-un act adițional la prezentul contract și se vor recepționa de către Locator la finalul lucrării, urmând ca aceasta să intre în patrimoniul Locatorului.

q) să suporte cota parte din cheltuielile de întreținere și administrare aferente spațiilor comune (paza, curățenie, iluminat, s.a.m.d.) în valoare de 0,2 euro/mp.

## **CAP. V. SUBINCHIRIEREA ȘI CESIUNEA**

**Art.5.1.** Subînchirierea, în tot sau în parte de către Locatar, a imobilelor închiriate sau cesiunea contractului de închiriere către un terț sunt în mod expres interzise prin prezenta convenție, 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 imobilele închiriate în termen de maxim 5 (cinci) zile calendaristice de la cererea scrisă a Locatorului în acest sens.

## **CAP.VI. RASPUNDEREA CONTRACTUALA**

**Art.6.1.** Partile vor răspunde pentru neexecutarea, executarea parțială și/sau defectuoasă și/sau cu întârziere a obligațiilor asumate.

**Art.6.2. (1)** În cazul neexecutării (totale sau parțiale) și/sau al executării necorespunzătoare ori cu întârziere a oricăreia dintre obligațiile asumate de partii, partea prejudiciată îi va pune în vedere părții în culpa, printr-o notificare scrisă, îndeplinirea prestației/prestațiilor cu obligația părții în culpa 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 culpa.

**(2)** Oricând, după expirarea unui termen de 30 de zile calendaristice calculate de la data primirii de către partea în culpa a notificării menționate la punctul (1) și dacă partea în culpa nu și-a îndeplinit obligația/obligatiile, 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 culpa, cu obligația acestuia de a plăti părții prejudiciate daunele interese în condițiile mai jos menționate.

**(3)** Daunele interese pe care partea în culpa 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 culpa.

**(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 Locatorilor, Locatarul se obligă să restituie imobilele închiriate și să le predea Locatorilor 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.6.3.** 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 scadentei.

Dacă după expirarea unui termen de 15 de zile lucrătoare de la data scadentei Locatarul nu achită chiria, Locatorii pot rezilia de plin drept prezentul contract, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, desființarea sa rezultând din simplul fapt al neexecutării obligației menționate mai sus, în baza unei simple notificări scrise

comunicata Locatarului, cu obligatia Locatarului de a plati Locatorilor chiria corespunzatoare intervalului de timp scurs pana la predarea imobilelor 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 imobilelor, prevederile art. 8.4 de mai jos fiind aplicabile in mod corespunzator.

**Art.6.4.** Neplata chiriei timp de o luna 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 inchiriate, 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 Locatar 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 Locatarului sau a unui caz de forta majora. Totodata, Locatarul se obliga sa il despagubeasca pe Locatar 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 Locatar, in baza unui preaviz scris de 15 zile comunicat celeilalte Parti;

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

- prin acordul partilor, acord care poate interveni oricand pe parcursul executarii prezentului contract, consemnat in scris printr-un act aditional la prezentul contract.
- in cazurile prevazute la art.6.2, art.6.3, art.6.4, art.8.2, art. 8.3 si art.9.2 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 posibilă această remediere) această incalcare a obligatiilor intr-un termen de 20 (douazeci) zile calendaristice calculat de la primirea unei notificari in sensul remedierii din partea Locatarului. 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 oricare dintre bunurile închiriate face obiectul unei executari silita la care este supus Locatarul, Locatarul asumându-și obligația de a preda Locatarului bunul închiriat 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, acesta din urma se obliga sa predea Locatarilor imobilele inchiriate in termen de 30 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. 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 02.05.2018, ambele cu aceeasi forta obligatorie pentru parti, fiecareia revenindu-i cate 1 (unu) exemplar original.

**LOCATOR**  
**S.C. ADPB S.A.**

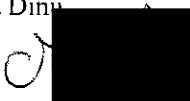
Director General  
Vasile Lungu



Director Adjunct  
Dana Dobrescu



Sef Contabil  
Cornelia Dinu



Sef Serviciu Administrativ  
Preda Ion

Consilier Juridic  
Valentin Nedelcu



**LOCATAR**  
**S.C. INVESTITII SPATII VERZI S3 S.R.L.**

