

CONTRACT DE INCHIRIERE IMOBILE

Nr. 2446/19.06.2018

Intre următoarele părți contractante:

1. **ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC BUCURESTI (A.D.P.B.) S.A.**, cu sediul social in Bucuresti, str. Calea Vitan, nr. 154 – 158, sectorul 3, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului Bucuresti sub nr. J40/9601/1997, cod fiscal nr. 10020943, având contul bancar nr. RO56RNCB0074009223070001 deschis la BCR sectorul 3, reprezentata legal de catre Florentin Corbuleanu, cu funcția de Președinte CA, in calitate de **LOCATOR**

Si

2. **PC-COOLERS S.R.L.**, cu sediul social in Bucuresti, str. Matei Basarab, nr. 98, bloc 86, scara 2, etaj 3, apartament 40, sectorul 3, înregistrata la Oficiul Registrului Comerțului Bucuresti sub nr. J40/1005/2005, cod fiscal nr. RO 17141667, având contul bancar nr. RO03 BTRL 0440 1202 W659 26XX, deschis la BTRL Agenția Stefan cel Mare, reprezentata legal de catre Bogdan Bistreanu cu funcția de administrator, in calitate de **LOCATAR**.

Cele doua părți contractante, in deplina capacitate juridica, in baza consimțământului lor liber exprimat si neviciat au convenit la încheierea si semnarea prezentului contract de închiriere, denumit in continuare si <Contractul>, in următoarele condiții:

CAP. I OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1.1. Aliniatul (1) Locatorul pune la dispoziția Locatarului următorul imobil:

- Birouri administrative, cu o suprafața de 600 mp, situate in Calea Vitan 154 – 158, sectorul 3, Bucuresti. Ulterior încheierii contractului, suprafețele închiriate pot fi modificate in baza unui act adițional, care va face parte integranta din prezentul contract.

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

Art. 1.2. Predarea/primirea imobilului va avea loc, pe baza de Proces Verbal semnat de catre ambele părți contractante, in care se va consemna si starea imobilului închiriat, doatarile aferente spatiului si indexurile contoarelor aferente utilitatilor.

Art. 1.3. La data predării, Locatorii vor preda imobilul in buna stare.

Art. 1.4. Scopul închirierii imobilelor de către Locatar îl constituie desfășurarea activității specifice Locatarului.

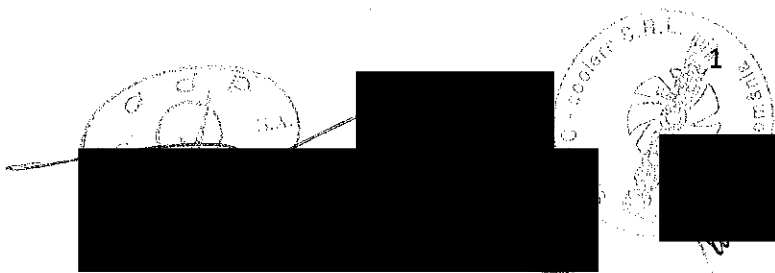
CAP II DURATA CONTRACTULUI

Art. 2.1. Prezentul contract intra in vigoare de la data de 01.07.2018 si are valabilitate 3 (trei) ani.

Art. 2.2. Prezentul contract poate fi prelungit, in baza acordului de voința al ambelor părți Contractante, prin încheierea si semnarea unui act adițional la prezentul contract (tacita relocatiune nu poate opera).

Art. 2.3. Locatarul declara ca a văzut si verificat imobilul închiriat, ca acesta corespunde din punct de vedere structural necesităților sale specifice, si confirma ca imobilul închiriat este satisfăcător si potrivit pentru scopurile sale.

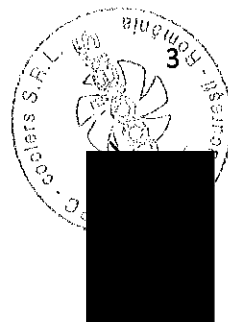
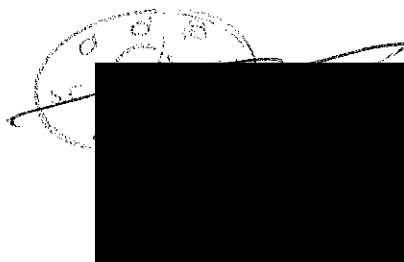
Art. 2.4. Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii prezentului contract și pe care locatarul nu le-a reclamat.

The bottom of the document features a handwritten signature and a circular stamp. The stamp contains the text 'PC-COOLERS S.R.L.' and the number '1'. There are several black redaction boxes covering parts of the signature and stamp area.

- e) sa 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, și pentru viciile ascunse);
- f) la încetarea prezentului contract indiferent de motivul încetării, imobilul ce face obiectul contractului va fi restituit Locatarului 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) Locatarul are dreptul de a primi la termen și în cuantumul prevăzut în prezentul contract chiria aferentă imobilului închiriat;
- h) sa asigure plata utilităților (energie electrică, apă, gaze) 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 scadenței plății este de 20 zile calendaristice de la emitere;
- i) are dreptul de a oferi Locatarului o compensare a chiriei, convenită printr-un act adițional la prezentul contract dacă acesta se obligă să efectueze investiții/amenajări și îmbunătățiri ale spațiului închiriat, conform art. 4.2., lit. p;
- j) locatarul garantează contra tuturor viciilor spațiului care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locațiunii;
- j) dacă locatarul nu înlătură viciile în cel mai scurt termen, locatarul are dreptul la o scădere proporțională a chiriei. În cazul în care viciile sunt atât de grave încât, dacă le-ar fi cunoscut, locatarul nu ar fi luat bunul în locațiune, el poate rezilia contractul, în condițiile legii;
- k) pentru lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii cu acordul prealabil al locatarului, acesta este obligat să-l despăgubească pe locatar pentru contravaloarea acestora.
- l) să pună la dispoziția Locatarului documentele de construire ale imobilelor (autorizație de construcție și planurile clădirii);
- m) pentru alte avize privind construcția, să depună la instituțiile competente documentația necesară de solicitare pentru emiterea acestora și să realizeze diligentele în vederea obținerii lor în cel mai scurt timp posibil.

Art. 4.2. Drepturile și Obligațiile 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) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce-i revin, conform legislației în vigoare, respectiv reparațiile locative curente a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului.
- c) să plătească chiria, garanția, și costurile aferente cheltuielilor de întreținere și administrare a spațiilor comune la termenele prevăzute în prezentul contract;
- d) să răspundă pentru orice stricăciuni produse imobilului din vina sa sau a prepușilor săi;
- e) să nu încheie nici un contract de asociere sau asociere în participațiune care să aibă o legătură directă sau indirectă cu folosirea imobilelor închiriate fără să aibă, 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 imobilele închiriate în termen de 10 zile de la cererea Locatarilor.



(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/obligățiile, 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 obliga 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 Locatarilor, Locatarul se obliga să restituie imobilele închiriate și să le predea Locatarilor pe baza unui proces verbal de predare-primire în termen de 30 zile calendaristice de la data transmiterii notificării de reziliere de către Locator;

Art. 6.3. În cazul în care Locatarul nu achită chiria și celelalte costuri în condițiile și în termenii stabiliți la articolul 3.1. din prezentul contract, aceasta atrage plata unor penalități de întârziere în valoare 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 Locatarii 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 comunicată Locatarului, cu obligația Locatarului de a plăti Locatarilor chiria corespunzătoare intervalului de timp scurs până la data predării imobilului pe baza 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. 6.4. (1) Neplata chiriei timp de o luna conduce la rezilierea contractului și depozitarea silită a Locatarului, de bunurile care fac obiectului acestui contract, fără somație sau notificare, prezentul contract constituind titlu executoriu în această privință.

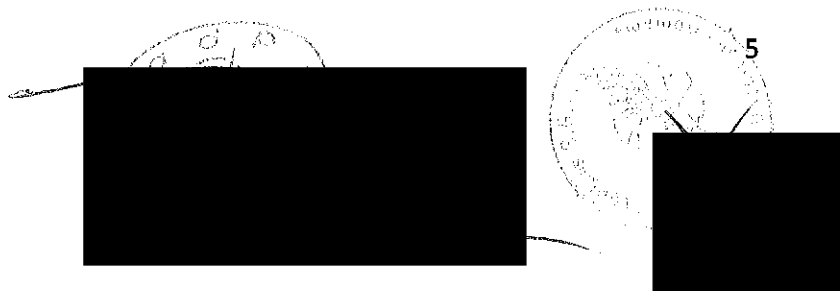
(2) Neachitarea stricăciunilor provocate, nerespectarea obligațiilor privind întreținerea și folosirea necorespunzătoare a bunurilor închiriate, conduce la rezilierea contractului.

(3) În situațiile prevăzute în prezentul articol 6.4. Contractul va fi considerat reziliat de drept, fără intervenția instanței, fără acordarea unei perioade de grație și fără nicio altă formalitate (pact comisoriu conform prevederilor art. 1.553 din Codul Civil al României).

CAP. VII CLAUZE SPECIALE

Art. 7.1. Orice modificare a prezentului contract, se poate face numai în baza acordului de voință acelor două părți contractante, acord consemnat în scris printr-un act adițional la prezentul contract.

Art. 7.2. Locatarul se obliga să îl despăgubească pe Locator pentru orice pagubă sau cost de orice altă natură rezultate dintr-o încălcare sau violare de către Locatar a oricăreia dintre clauzele prezentului Contract, exceptând cazul în care acestea sunt rezultatul culpei Locatarului sau a unui caz de forță majoră. Totodată Locatarul se obliga să îl despăgubească pe Locator în contul oricăror cheltuieli rezonabile (inclusiv onorarii legale) și costuri sau pierderi suportate de către aceasta din urma ca o consecință directă a nerespectării de către Locatar a oricăreia dintre obligațiile asumate în prezentul Contract.

A large black rectangular redaction covers the bottom right portion of the page, obscuring what appears to be a signature and a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. To the right of the stamp, the number '5' is printed.

Art. 7.3. Locatorul autorizeaza Locatarul privind dreptul acestuia de a face publice clauzele prezentului contract prin publicarea acestora pe site-ul propriu si implicit de a prelucra datele cu caracter personal in raport cu obligatiile contractuale si ale Regulamentului U.E. 679/2016.

CAP. VIII. INCETAREA EFECTELOR CONTRACTULUI

Art. 8.1. Contractul de închiriere va înceta in următoarele cazuri:

- la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, daca părțile nu au convenit prelungirea lui in condițiile prevăzute la art. 2.2 din prezentul contract;
- prin denunțarea unilaterală a acestuia atât de către Locatar, cat si de către Locator, in baza unui preaviz scris de 45 zile comunicat celeilalte părți;
- prin acordul părților, acord care poate interveni oricând pe parcursul executării prezentului contract, consemnat in scris printr-un act adițional la prezentul contract.
- in cazurile prevăzute 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 își îndeplinește orice alte obligații stabilite in acest Contract si nu remediază (daca este posibila aceasta remediere) aceasta încălcare a obligațiilor într-un termen de 20 (douăzeci) zile calendaristice calculat de la primirea unei notificări in sensul remedierii din partea Locatorului. In toate cazurile prevăzute mai sus, prezentul Contract de închiriere va fi considerat reziliat de drept, fără intervenția instanței si fără nicio alta formalitate (pact comisoriu conform prevederilor art. 1.553 din Codul Civil al României).

In cazul încetării contractului ca urmare a denunțării unilaterale de către Locator sau Locatar, in cazul in care sunt stinse toatele debitele aflate in sarcina Locatarului, Locatorul are obligația restituirii eventualei chirii/garanții achitate de către Locatar in avans, concomitent cu semnarea procesului verbal de predare/primire a bunurilor care fac obiectul prezentului Contract.

Art. 8.2. Contractul de închiriere încetează de plin drept, fără punerea in întârziere prin notificare, in cazul in care bunul închiriat piere in totalitate sau este distrus/deteriorat de așa maniera in cat nu mai poate fi folosit conform destinației sale, de la data producerii acestor evenimente. Daca imposibilitatea folosirii bunului este numai parțială, locatarul poate, după împrejurări, sa ceara reducerea proporțională a chiriei. Atunci când bunul este doar deteriorat, locațiunea continuă, fiind aplicabile dispozițiile art. 4.2 litera p).

Art. 8.3. Contractul de închiriere încetează de plin drept, fără punerea în întârziere prin notificare, în cazul în care oricare dintre bunurile închiriate face obiectul unei executări silite la care este supus Locatorul, Locatarul asumându-și obligația de a preda Locatorului bunul închiriat în termen de maxim 30 zile calendaristice de la data notificării. In aceasta situație, prezentul Contract de închiriere va fi considerat reziliat de drept, fără intervenția instanței si fără nicio alta formalitate (pact comisoriu conform prevederilor art. 1.553 din codul civil al României.

Art. 8.4. In cazul încetării prezentului contract din orice motive, acesta din urma se obliga sa predea Locatorilor imobilele închiriate in termen de 45 zile de la data încetării Contractului (cu excepția cazurilor prevăzute la art. 5.1 si la art. 8.3 care vor prevala asupra dispozițiilor prezentei clauze), perioada pentru care Locatarul datorează chirie.

Cap. IX. FORTA MAJORA. CLAUZE FINALE

Art. 9.1. Cazurile de forța majora, așa cum sunt enumerate si definite prin lege, se anunța in termen de 48 ore si se dovedesc in termen de 15 zile de la apariție, cu documente justificative sau extrase de presa cuprinzând știri asupra evenimentului. Forța majora exonerează de executarea obligațiilor

6

[Redacted Signature]

[Redacted Stamp]

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 producandu-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 prezentului 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 solutonat 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 19.06.2018, ambele cu aceeași forta obligatorie pentru parti, fiecareia revenindu-i cate 1 (unu) exemplar original.

LOCATOR

A.D.P.B. S.A.

Presedinte, CA

Florentin Corbuleanu

Director Adjunct

Dana Dobrescu

Consilier Juridic

Valentin Nedelcu

Serviciu Administrativ

Raducu Gheorghe

LOCATAR

PC-COOLERS S.A.

Bogdan Bistrean

