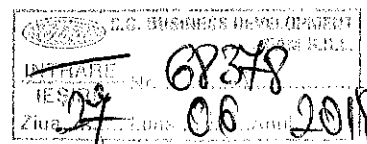


CONTRACT DE INCHIRIERE IMOBILE

Nr. 2485/21.06.2018



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 CORBULEANU FLORENTIN cu funcția de Director General, in calitate de **LOCATOR**

si

BUSINESS DEVELOPMENT TEAM S.R.L., cu sediul social in BUCURESTI, str. Dambovitei 10B, Sector 6, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului BUCURESTI sub nr. J40/11459, cod fiscal nr. 12519681, având contul nr. RO19BRDE445SV15091034450 deschis la BRD Dorobanti, reprezentată de SIMION STEFAN cu funcția de Administrator, in calitate de **LOCATAR**.

Cele doua parti contractante, in deplina capacitate juridica, in baza consimtamantului lor liber exprimat si neviat 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:

- hala metalica, cu o suprafata de 1.300 mp,
- un teren amenajat (platforma betonata), cu o suprafata de 2.000 mp,

situate in Calea Vitán 154-158, Sector 3, Bucuresti. Ulterior incheierii contractului, suprafetele inchiriate pot fi modificate in baza unui act aditional, care va face parte integrata din prezentul contract.

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. La data incetarii contractului, Locatorii vor aduce imobilele in starea initiala ca la primirea acestora.

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

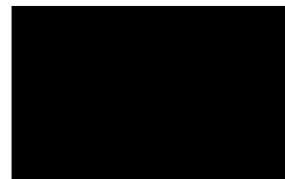
Cap.II. DURATA CONTRACTULUI

Art.2.1. Prezentul contract intra in vigoare de la data de 01.09.2018 si are valabilitate 5 ani.

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. 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 9.800 euro, la care se adauga TVA, compusa din:

- hala metalica, cu o suprafata de 1.300 mp = 7.800 euro,
- un teren amenajat (platforma betonata), cu o suprafata de 2.000 mp = 2.000 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 poate depasi cuantumul debitului restant. Daca se intarzie plata, Locatorii vor notifica Locatarul cu privire la aceasta.

(iii) Locatarul va plăti in 15 zile de la data semnării prezentului contract, o garanție, echivalentul chiriei pe o lună, în valoare 9.800 Euro plus TVA, care dacă la finalul perioadei de închiriere, spațiul este predat în același stadiu în care a fost preluat de la Locator, mai puțin uzura normală, Locatarul va primi înapoi garanția depusă. Locatorul va putea executa sumele constituite drept garanție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care Locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

CAP.IV. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

Art.4.1. Drepturile si Obligatiile Locatorului:

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) locatorul pastreaza proprietatea asupra imobilelor inchiriate si asupra fiecarei modificari aduse acestora.

d) locatorul 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 (garanția pentru tulburările 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 incetării, 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 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;

j) sa puna la dispozitia Locatarului documentele de construire ale imobilelor (autorizatie de constructie si planurile cladiri);

k) pentru alte avize privind constructia, sa depuna la institutiile competente documentatia necesara de solicitare pentru emiterea acestora si sa realizeze diligentele in vederea obtinerii lor in cel mai scurt timp posibil.

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 Locatarilor. 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 Locatarilor.

f) sa permita Locatarilor, 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 locatarului orice incident intervenit pe parcursul derularii contractului si legatura 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;

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

l) sa suporte contravaloarea utilitatilor (energie electrică, apă, gaze) pentru imobilele inchiriate in baza facturilor emise de catre ADPB S.A. in acest sens;

m) in desfasurarea activitatii sale sa respecte intru totul reglementarile in vigoare pe linia sanatatii si securitatii in munca cat si pe linia situatiilor de urgenta;

n) sa asigure paza spatiului inchiriat;

o) sa obtina toate avizele si autorizatiile necesare desfasurarii activitatii sale, conform legilor in vigoare.

p) are dreptul sa efectueze investitii/amenajari si imbunatatiri ale spatiului inchiriat, cu acordul Locatarului, in scopul asigurarii unei folosinte corespunzatoare si a sporirii gradului de confort a imobilului. Componenta, tipul si termenul de finalizare ale investitiei vor fi convenite printr-un act aditional la prezentul contract si se vor receptiona de catre Locatar la finalul lucrarii, urmand ca aceasta sa intre in patrimoniul Locatarului.

r) la sfarsitul perioadei de inchiriere Locatarul va radia sediul social si/sau punctul de lucru constituit in imobilul inchiriat, si va preda Locatarului o copie a inregistrarii de mentiuni aferenta radierii obtinuta de la autoritatile competente (ONRC);

CAP. V. SUBINCHIRIEREA SI CESIUNEA

Art.5.1. Subînchirierea, în tot sau în parte de către Locatar, a imobilelor închiriate către un terț este permisă doar în baza unei solicitări scrise transmise Locatorului care la rândul său poate sau nu să fie de acord cu aceasta. În ideea în care Locatorul este de acord cu subînchirierea, Locatarul va comunica, în scris, numele tertului caruia îi subînchiriaza împreună cu toate detaliile spațiului aferent.

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 parti, 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/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 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) Quantumul 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 comunicată Locatarului, cu obligația Locatarului de a plăti Locatorilor chiria corespunzătoare intervalului de timp scurs până la predarea imobilelor 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 imobilelor, prevederile art. 8.4 de mai jos fiind aplicabile în mod corespunzător.

Art.6.4. Neplata chiriei timp de o luna conduce la rezilierea contractului și deposedarea silită a Locatarului de bunuri fara somatie sau notificare, prezentul contract constituind titlu executoriu în aceasta privinta.

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

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 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 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.

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 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 90 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 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 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 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 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 Locatorilor imobilele inchiriate in termen de 90 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 21.06.2018, ambele cu aceeasi forta obligatorie pentru parti, fiecareia revenindu-i cate 1 (unu) exemplar original.

LOCATOR

S.C. ADPB S.A.
Director General
Florentin Corbuleanu

D
Ciobica Daniel

Sef Contabil
Cornelia Dinu

Consilier Juridic
Valentin Nedeleu

Sef Serviciu Administrativ
Gheorghe Raducu

LOCATAR

S.C. BUSINESS DEVELOPMENT TEAM S.R.L.
Administrator
SIMION STEFAN

