

CONTRACT DE INCHIRIERE IMOBILE

Nr. 1000 /02.04.2019

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

si

SD 3 SALUBRITATE ȘI DESZĂPEZIRE S3 S.R.L., cu sediul în București, sectorul 3, Calea Vitian, nr. 154-158, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr: J40/9896/2017, cod fiscal RO 37804020, cont bancar RO11RNCB0831157072210001 deschis la BCR, Sucursala/Agentia Vitian, reprezentată de NITU MIHAI, cu functia de Presedinte CA, 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 un **spatiu/teren de 50 mp, situat in strada Releului nr. 4, Sector 3, Bucuresti**, pentru amplasarea unui punct de conexiune si de transformare energie electrica si a unui tocator de material lemnos. Ulterior incheierii contractului, suprafata inchiriată pot fi modificata in baza unui act additional, care va face parte integrată 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 imobilului va avea loc, pe baza de Proces-verbal semnat de ambele parti.

Art.1.3. Scopul inchirierii imobilului 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 contractului si are valabilitate pana la data de 31.12.2019.

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 imobilul inchiriat, ca acesta corespunde din punct de vedere structural necesitatilor sale specifice, si confirma ca imobilul inchiriat este satisfactor si potrivit pentru scopurile sale.

Art.2.4. Locatarul renunta in mod specific in avans la orice disputa, pretentie sau plangere referitoare la faptul ca imobilul inchiriat nu ar fi adecvat 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 25 euro, la care se adauga TVA.

(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** nu poate fi obligat sa returneze contravaloarea niciunei reparatii sau imbunatatiri aduse imobilului de catre locatar.
- d) sa asigure folosinta linistita si utila a imobilului inchiriat, pe tot timpul locatiunii (garantia pentru tulburarile provenite din fapta proprie, din partea tertilor care invoca vreun drept asupra bunurilor, si pentru viciile ascunse);
- e) la incetarea prezentului contract indiferent de motivul incetarii, imobilul ce face obiectul contractului va fi restituit Locatarului in aceeasi stare de functionare ca la primire, pe baza unui proces-verbal de predare-primire incheiat si semnat de catre ambele parti contractante;
- f) Locatorii au dreptul de a primi la termen si in cuantumul prevazut in prezentul contract chiria aferenta imobilului inchiriat;
- g) sa asigure plata utilitatilor (energie electrică, apă, gaze), daca se impune, pentru imobilul inchiriat 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. 1 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.
- h) 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 imobilului prin fapta proprie ;
- i) să restituie imobilele 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) sa suporte contravaloarea utilitatilor (energie electrică, apă, gaze), daca se impune, pentru imobilele inchiriate precum si a verificarilor periodice ale instalatiilor tehnice (prize pamant, centrale termice, etc.) in baza facturilor emise de catre ADPB S.A. in acest sens;

l) 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;

m) sa asigure paza spatiului inchiriat;

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

o) are dreptul sa efectueze investitii/amenajari si imbunatatiri ale spatiului inchiriat, cu acordul Locatorului, 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 Locator la finalul lucrarii, urmand ca aceasta sa intre in patrimoniul Locatorului.

CAP. V. SUBINCHIRIEREA SI CESIUNEA

Art.5.1. Subinchirierea, în tot sau în parte de catre Locatar, a imobilului inchiriat către un terț este permisa doar in baza unei solicitari scrise transmise Locatorului care la randul sau poate sau nu sa fie de acord cu aceasta. In ideea in care Locatorul este de acord cu subinchirierea, Locatarul va comunica, in scris, numele tertului caruia ii subinchiriaza impreuna cu toate detaliile spatiului aferent.

CAP.VI. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art.6.1. Partile vor raspunde pentru neexecutarea, executarea partiala si/sau defectuoasa si/sau cu intarziere a obligatiilor asumate.

Art.6.2. (1) In cazul neexecutarii (totale sau partiale) si/sau al executarii necorespunzatoare ori cu intarziere a oricareia dintre obligatiile asumate de parti, partea prejudiciata ii va pune in vedere partii in culpa, printr-o notificare scrisa, indeplinirea prestatiei/prestatiilor cu obligatia partii in culpa de a plati penalitati de 0,1% pe zi de intarziere calculate asupra valorii lunare a chiriei, incepind cu data receptionarii notificarii de catre partea in culpa.

(2) In cazul rezilierii contractului din culpa Locatorilor, Locatarul se obliga sa restituie imobilele inchiriate si sa le predea Locatorilor pe baza unui proces verbal de predare- primire in termen de 10 zile calendaristice de la data transmiterii notificarii de reziliere de catre Locatar.

Art.6.3. In cazul in care Locatarul nu achita chiria in conditiile si in termenii stabiliti la articolul 3.1. din prezentul contract, aceasta atrage plata unor penalitati de intarziere de 0,1% pe zi intarziere, calculate la valoarea sumei datorate, incepand cu ziua imediat urmatoare datei scadentei.

Daca dupa expirarea unui termen de 15 de zile lucratoare de la data scadentei Locatarul nu achita chiria, Locatorii pot rezilia de plin drept prezentul contract, fara a mai fi necesara punerea in intarziere, desfiintarea sa rezultand din simplul fapt al neexecutarii obligatiei mentionata mai sus, in baza unei simple notificari 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.

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. Protectia datelor cu caracter personal:

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

1. Părțile trebuie să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare, privind protecția datelor cu caracter personal.

2. Părțile sunt conștiente de faptul că normele europene din Regulamentul 679/2016 se aplică oricărui operator de date sau imputernicit situat în Uniunea Europeană și oricărei persoane care prelucrează date cu caracter personal ale persoanelor vizate situate în Uniunea Europeană sau care le furnizează servicii.

Prin urmare, Părțile confirmă respectarea deplină a următoarelor prevederi, inclusiv dar fără a se limita la:

- capacitatea de a respecta drepturile persoanelor vizate privind ștergerea, corectarea sau transferul informațiilor personale;

- informarea în caz de breșă de date a tuturor destinatarilor relevanți, într-un interval maxim de 72 ore și, în cazul Prestatorului nu mai târziu de 24 ore de la momentul în care o astfel de încălcare a securității datelor a ajuns în atenția acestuia,

- îndeplinirea tuturor îndatoririlor obligatorii privind documentarea conformării cu Regulamentul 679/2016.

3. Părțile pot utiliza datele personale ale semnatarilor în limita contractului pe care îl au încheiat, acesta fiind baza legală a prelucrării orice prelucrare suplimentară sau în alt scop face obiectul unui acord separat de prelucrare a datelor, încheiat între Părți. De asemenea perioada de stocare a datelor personale prelucrate prin contract este limitată la perioada corespunzătoare realizării obiectului principal al contractului.

4. 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. Prin urmare, Părțile vor lua toate măsurile tehnice și în special organizatorice necesare, în ceea ce privește obligațiile asumate prin această clauză:

- vor împiedica persoanele neautorizate să obțină acces la sistemele de prelucrare a datelor cu care sunt prelucrate sau utilizate datele cu caracter personal;

- vor preveni utilizarea fără autorizație 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 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 și că este posibil să verifice și să stabilească către care organisme se dorește să se efectueze transferul datelor cu caracter personal prin mijloace de transmitere a datelor;

- 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 se vor asigura că datele colectate în scopuri diferite pot fi prelucrate separat.

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 încheiat, dacă partile 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 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.

Art.8.2. Contractul de inchiriere inceteaza de plin drept, fara punerea in intarziere prin notificare, in cazul in care bunul inchiriat pierde 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. În această situație, prezentul Contract de închiriere va fi considerat reziliat de drept, fără intervenția instanței și fără nicio altă formalitate (pact comisoriu conform prevederilor art. 1.553 din Codul Civil al României).

Art. 8.4. În cazul încetării prezentului contract din orice motive, acesta din urmă se obliga 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. 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 forta majora, 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. Forta majora exonerează de executarea obligațiilor contractuale partea afectată, cu excepția obligațiilor scadente la data apariției evenimentului de forta majora.

Art.9.2. Dacă durata forței majore depășește 30 de zile, partea interesată poate opune celeilalte încetarea de plin 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.9.3. Toate documentele reprezentând comunicări, notificări, adrese, preavize etc. emise de către părți, în temeiul prevederilor prezentului contract, se vor transmite prin poșta cu scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresele indicate în preambulul prezentului contract.

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 postal primitor pe această confirmare.

Oricare dintre documentele menționate la primul alineat al prezetului 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.9.4. 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 de la sediul social al Locatorului.

Art.9.5. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Prezentul contract s-a încheiat și semnat într-un număr de 2 (două) exemplare astăzi 02.04.2019, ambele cu aceeași forță obligatorie pentru părți, fiecareia revenindu-i câte 1 (unu) exemplar original.

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

LOCATAR
S.C. SD 3 SALUBRITATE ȘI DESZĂPEZIRE S3S.R.L.
Presedinte CA
Nitu Mihai

Consilier Juridic
Valentin Nedelcu

Sef Contabil
Cornelia Dinu

Serviciu Administrativ
Liliana Raducea