

CONTRACT DE INCHIRIERE IMOBILE
Nr. 2664/28.08.2019CITARE No. 1408
Data 22 Luna 08 Anul 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

INTERNET SI TEHNOLOGIE S3 S.R.L., cu sediul social în BUCURESTI, Sector 3, str. Calea Vitan nr. 242, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului BUCURESTI sub nr. J40/15452/2017, CUI 38189005, având contul nr. RO54UGBI0000022032645RON deschis la GARANTI BANK UNIRII, reprezentată de CRISTINA ARGHIR, cu funcția de Presedinte CA, in calitate de **LOCATAR**.

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

- **3 birouri administrative cu o suprafata totala de 40 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 1 an.

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 200 euro, la care se adauga TVA, compusa din:

- **3 birouri administrative cu o suprafata totala de 40 mp = 200 euro**,

la care se adauga **cheltuielile de intretinere si administrare a spatiilor comune (40 mp) = 8 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.

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 derulării contractului și legătura 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 obțină toate avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității sale, conform legilor în vigoare.
- o) 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.
- p) 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 SI 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 parte, 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 să 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. 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, 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 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. Protectia datelor cu caracter personal:

Partile se autorizeaza reciproc in a face publice clauzele prezentului contract prin publicarea acestora pe site-urile proprii si implicit de a prelucra 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:

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

b. informarea in 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,

c. 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, Partile vor lua toate măsurile tehnice și în special organizatorice necesare, în ceea ce privește obligațiile asumate prin această clauză:

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

b. vor preveni utilizarea fără autorizație a sistemelor de prelucrare a datelor;

- c. 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;
- d. 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;
- e. 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;
- f. 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;
- g. 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 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 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 în 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 executari 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 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, 28.08.2019, ambele cu aceeasi forta obligatorie pentru parti, fiecareia revenindu-i cate 1 (unu) exemplar original.

LOCATOR

S.C. ADPB S.A.
Director General
Florentina CORBULEANU

Consilier Juridic
Valentin NEDELCU

Sef Contabil
Cornelia DINU

Sef Serviciu Administrativ
Iulian CHITESCU

LOCATAR

S.C. INTERNET SI TEHNOLOGIE S3 S.R.L.
Presedinte CA
Cristina ARSELA

Director General Adj.
Cristina GROSU