

CONTRACT DE INCHIRIERE IMOBILE
Nr. 3910/16.08.2017

Intre urmatoarele parti contractante:

A.D.P.B. S.A. cu sediul social în BUCUREȘTI, str. CALEA VITAN nr. 154 - 158, sector 3, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului BUCUREȘTI sub nr. J40/9601/1997, cod fiscal nr. 10020943, având contul nr. _____, reprezentată de CORBULEANU FLORENTIN, cu funcția de Director General, in calitate de **LOCATOR**

si

INTERNET SI TEHNOLOGIE S3 S.R.L., in curs de constituire, conform dovezii privind disponibilitatea firmei nr. 605799 din 09.08.2017 eliberata de ONRC, reprezentata de Adrian Lozinschi, 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, birou 4, cu o suprafata totala de cca. 15 mp**, situata in str. Calea Vitan nr. 154-158, Sector 3, Bucuresti.

Alin. (2) Locatarul poate realiza toate demersurile legale pentru a stabili la adresa mentionata la **Alin. (1)** sediul social 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 la data de la data semnarii lui si are valabilitate un an.

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 450 lei fara TVA.

(ii) **Chiria se achita astfel:**

- Plata se face prin transfer bancar.

- Chiria se va plati lunar, pana cel mai tarziu in a 20 a zi a fiecarei lunii, pentru respectiva luna (Data Scadenta).

- 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 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 (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 quantumul 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.

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 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 precum si a verificarilor periodice a instalatiilor tehnice (prize pamant, centrale termice, etc.) in baza facturilor emise de proprietar in acest sens;
- m) în 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;

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

CAP. V. SUBINCHIRIEREA SI CESIUNEA

Art. 5.1. Subînchirierea, în tot sau în parte de către Locatar, a mijloacelor 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 mijloacele de imobilele închiriate în termen de maxim 5 (cinci) zile calendaristice de la cererea scrisa a Locatorului în acest sens.

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) Oricand, dupa expirarea unui termen de 30 de zile calendaristice calculate de la data primirii de catre partea in culpa a notificarii mentionate la punctul (1) si daca partea in culpa nu si-a indeplinit obligatia/obligatiile, partea prejudiciata poate rezilia de plin drept prezentul contract, fara punere in intarziere, desfiintarea sa rezultand din simplul fapt al neexecutarii obligatiilor prevazute la Cap.IV din prezentul contract, in baza unei simple notificari de reziliere comunicate partii in culpa, cu obligatia acestuia de a plati partii prejudiciate daunele interese in conditiile mai jos mentionate.

(3) Daunele interese pe care partea in culpa se obliga sa le plateasca partii prejudiciate in cazul rezilierii prezentului contract, sunt egale cu prejudiciul real si dovedit;

(4) Daunele interese mai sus mentionate se achita in termen de 20 zile calendaristice de la data primirii notificarii de reziliere de catre partea in culpa.

(5) Quantumul expres al daunelor interese va fi prevazut de catre partea prejudiciata prin notificarea de reziliere a prezentului contract.

(6) In cazul rezilierii contractului din culpa Locatorilor, Locatarul se obliga sa restituie mijloacele 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 mijloacelor 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 deposedarea 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 additional 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.

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 unilaterală 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 in scris printr-un act additional 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 inchiriere 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.

In cazul in care Locatarul nu preda bunurilor conform celor de mai sus (cu exceptia cazului in care Locatarul continua retinerea bunurilor in temeiul unui alt acord scris cu Locatorul), fara a prejudicia orice alta forma de despagubire la care este indreptatit Locatorul, acesta din urma va avea dreptul sa perceapa o suma pentru fiecare zi de intarziere in predarea bunurilor fata de termenele prevazute in prezentul Contract, echivalenta cu o data si jumatate (150%) suma Chiriei zilnice. Aceasta suma va fi datorata si platibila proportional pentru fiecare zi de retinere a bunurilor fara drept pâna la momentul predarii efective a bunurilor de catre Locatar. Orice astfel de suma calculata potrivit prevederilor mai sus mentionate neplatita de Locatar va produce penalitati de intarziere in quantum de 0,1% aplicate la suma datorata, pâna la momentul achitarii.

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 16.08.2017, ambele cu aceeasi forta obligatorie pentru parti, fiecareia revenindu-i cate 1 (un) exemplar original.

LOCATOR

LOCATAR

S.C. ADPB S.A.

S.C. INTERNET SI TEHNOLOGIE S3 S.R.L.