

# CONTRACT DE INCHIRIERE

*spațiu birouri*

Nr. Locator 93 / 01.02.2018

Nr. Locatar 31 / 01.02.2018

## Cap.I Partile contractante:

**1.1 ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL**, cu sediul în Basarabia, nr. 256 G, Cladirea East City Tower, etaj 7, Nr. Reg. Comertului J40/14752/2012, CUI 31012790 , cont IBAN , reprezentata legal prin Dl. Sarbu Robert-Constantin in calitate de Președinte C.A., denumita pe tot parcursul contractului **Locator**,

Si

**1.2. INTERNET & TEHNOLOGIE S3 SRL**, cu sediul in Sectorul 3, Calea Vitan, nr. 154-158, birou 4, Nr. Reg. Comertului J40/15452/2017, CUI RO38189005, cont IBAN , reprezentata legal prin Dna. Arghir Cristina in calitate de Președinte C.A., denumita pe tot parcursul contractului **Locatar**

facandu-se referire la semnatarii contractului drept **Partile**,

au convenit incheierea prezentului contract, cu respectarea urmatoarelor clauze:

## Cap.II Obiectul contractului:

2.1 Obiectul prezentului contract este constituit de cedarea folosintei temporare sub forma inchirierii de catre Locator catre Locatar a unui spatiu in suprafata totala de 200 mp, parter, format din Camera 1 parter, Camera 2 parter, Camera 6 parter, situat in Bucuresti, Calea Vitan nr. 242, sector 3, in schimbul unui pret denumit chirie.

2.2 Spațiul are destinatia de birouri pentru desfășurarea activității specifice Locatarului

2.3 Locatarul poate realiza toate demersurile legale pentru a stabili la adresa menționată la art. 2.1, sediul social și/ sau punctul de lucru al acestuia.

## Cap.III Durata contractului:

3.1 Partile convin asupra incheierii acestui contract pe o perioada de 10 ani, de la data de semnării acestuia de către ambele părți, în condițiile prevăzute la art. 8.7 din prezentul contract.

3.2 Orice modificare privind durata pentru care a fost incheiat prezentul contract se va putea face numai prin act aditional semnat de Partile contractante, totodata Partile convenind asupra

faptului ca la momentul expirării duratei contractului nu va opera tacita relocatiune, in raport de prevederile art.1810 Cod civil.

3.3 Daca Locatorul va aprecia posibila prelungirea contractului de inchiriere si dupa data de expirare a prezentului contract, acesta va anunta in scris chirasul cu 30 de zile inainte de aceasta data, pentru a incheia un act aditional la prezentul contract, in scopul extinderii duratei.

3.4 Predarea-primirea spatiului ce face obiectul inchirierii va fi consemnata in procesul-verbal de predare-primire, incheiat la data predării de către Locator și primirii de către Locatar, dar nu mai târziu de 5 zile de la data intrării în vigoare a prezentului contract.

3.5 Procesul verbal de predare – primire a spațiului va face parte integrantă din prezentul contract

3.6 Procesul verbal va conține minim următoarele date :

- starea actuală a spațiului închiriat, din punct de vedere funcționalități
- probleme tehnice identificate la fața locului
- indexul contoarelor de utilități (electricitate, gaz, apă etc.)

#### **Cap.IV Pretul si plata chiriei:**

4.1 Pretul chiriei lunare va fi in valoare de de \_\_\_\_\_ suma ce va fi platita în baza facturii fiscale emise în lei, la cursul BNR din data emiterii acesteia.

4.2 Pentru primul an de închiriere, respectiv după semnarea prezentului contract, Locatarul se obliga sa plateasca cu titlu de avans contravaloarea chiriei \_\_\_\_\_, in quantum de **15.360 euro + TVA**. Suma va fi platita in baza facturii fiscale emise în lei, la cursul BNR din data emiterii acesteia, în termen de 15 zile de la primirea ei de către Locatar. Chiria incepe sa curga din data semnarii procesului verbal de predare – primire a spatiului.

4.3 După primul an de închiriere, Locatorul va emite factura de chirie pe data de 5 ale lunii în curs, la cursul BNR din data emiterii acesteia.

4.4 Plata chiriei se va face in contul Locatorului indicat in partea introductiva a prezentului contract, \_\_\_\_\_, deschis la banca \_\_\_\_\_ in termen de 15 zile de la primirea facturii.

4.5 (1) În cazul în care, din vina sa exclusivă, Locatorul nu reușește să-și îndeplinească obligațiile asumate prin contract, respectiv acelea de a preda către Locatar și de a administra corespunzător spațiul care face obiectul prezentului contract, astfel încât acesta să asigure condițiile optime scopului pentru care este destinat prin închiriere, atunci Locatarul are dreptul de a deduce din valoarea contractului o penalitate de 0,06% pentru fiecare zi de întârziere, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor.

(2) În cazul în care, din vina sa exclusivă, Locatarul nu își onorează facturile în termenul stabilit, Locatorul are dreptul de a solicita penalitati contractuale de intarziere in quantum de 0,06% pentru fiecare zi de intarziere, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor. Orice plata facuta de

Locatar va fi folosita pentru stingerea debitelor in ordine cronologica a vechimii lor, indiferent de tipul debitului si de mentiunea indicata pe ordinul de plata

(3) Penalitatile nu pot depasi cuantumul debitului la care sunt calculate.

4.6 La incheierea prezentului contract, suplimentar față de contravaloarea de la punctul 4.2, Locatarul intelege sa achite Locatorului contravaloarea unei chirii lunare, cu titlu de garantie pentru respectarea obligatiilor contractuale, constituita la dispozitia Locatorului pentru acoperirea eventualelor pagube cauzate de catre Locatar in urma folosintei imobilului ori pentru a acoperi obligatii neachitate de catre Locatar, fiind restituibila Locatarului la incetarea contractului in situatia in care nu au rezultat nici un fel de prejudicii si contravaloarea primei chirii. Contravaloarea titlului de garanție este în cuantum de **1.280 euro**, fără TVA, facturată în lei, la cursul BNR din data emiterii facturii. Plata va fi efectuată în termen de 15 zile de la data primirii facturii de către Locatar.

4.7 (1) Locatarului ii revine sarcina de a plati contravaloarea utilitatilor pentru imobilul inchiriat: electricitate, gaz metan, intretinere (apa, canalizare, etc.). Utilitatile se vor achita de catre Locatar in termen de 15 zile de la primirea facturii, in baza avizului de plata intocmit pe baza facturilor furnizorilor de utilitati, la care vor fi anexate aceste facturi. In caz de neplata a facturilor de utilități in termen de 30 de zile de la primirea acestora, Locatorul poate intrerupe furnizarea de utilitati, dupa o notificare prealabila, fara a putea fi facut raspunzator pentru eventualele daune.

(2) Refacturarea utilităților către Locatar, se va face pe baza facturii principale împărțită la suprafața închiriată și raportat la numărul și puterea consumatorilor energetici.

## **Cap.V Drepturile si obligatiile Locatorului:**

### **5.1** Locatorul are urmatoarele drepturi si obligatii:

- 1) sa predea spatiul inchiriat in starea corespunzatoare scopului pentru care a fost inchiriat.
- 2) sa controleze modul in care este folosita suprafata inchiriată si sa ia toate masurile ce se impun in vederea unei bune intretineri a spatiului inchiriat;
- 3) sa asigure Locatarului libera si deplina folosinta a acestuia pe toata durata contractului de inchiriere;
- 4) sa achite taxele si impozitele aferente spatiului catre autoritatile competente
- 5) sa garanteze ca spatiul nominalizat in prezentul contract nu prezinta impedimente la inchiriere
- 6) la expirarea prezentului contract sau la incetarea acestuia in orice mod, sa permita Locatorului sa preia toate bunurile proprii in conditiile in care acesta nu are debite restante fata de Locator
- 7) Sa inregistreze contractul la organele fiscale competente, conform Art. 1798 Cod Civil.

- 8) să asigure administrarea spațiului (cu intervenție imediată pentru situații de urgență), inclusiv să execute în contul său lucrările de întreținere și reparații curente aferente construcției și instalațiilor care fac obiectul închirierii
- 9) să asigure curățenia și produsele de curățenie aferente, pentru tot spațiul închiriat, inclusiv spații comune și exterior, minim o dată pe zi, precum și gestiunea gunoierului (pubele/ container-e pentru colectare, ridicare etc.)
- 10) să încheie polițele de asigurare obligatorie/ facultativă pentru spațiul închiriat

## **Cap.VI Drepturile și obligațiile Locatarului:**

### **6.1 Locatarul are următoarele drepturi și obligații:**

- 1) să folosească spațiul închiriat, conform destinației stabilite la momentul încheierii contractului. Orice îmbunătățiri, modificări structurale sau funcționale aduse spațiului închiriat se vor face cu acordul Locatarului, exprimat în scris. Îmbunătățirile structurale se vor face pe cheltuiala Locatarului și vor rămâne parte integrantă din spațiu, fără a se factura către Locator;
- 2) să plătească chiria la termenul convenit;
- 3) la sfârșitul duratei de închiriere să restituie spațiul închiriat în starea în care l-a primit, conform Procesului verbal în baza căruia l-a preluat;
- 4) să suporte costul lucrărilor de reparații și remediere a daunelor sau prejudiciilor produse din culpa sa; în cazul neîndeplinirii de către Locatar a acestei obligații, lucrările necesare vor fi efectuate de către Locator, costul acestora însă urmand a fi suportat de către Locatar;
- 5) să respecte normele și instrucțiunile de protecția muncii, prevenirea și stingerea incendiilor în spațiul închiriat și în căile de acces către spațiul închiriat. În cazul în care, din culpa sa, Locatarul a provocat un incendiu, acesta va fi răspunzător pentru prejudiciile create în urma acestora.
- 6) Locatarul va lua toate măsurile să apere spațiul închiriat în raport de tulburări ale terților
- 7) să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor. Locatarul are obligația să-și asume responsabilitatea pentru orice accidente (de muncă) datorate nerespectării normelor PM, PSI, etc. în spațiul închiriat și în căile comune de acces.
- 8) să permită permanent accesul Locatarului în spațiul închiriat, pentru exercitarea oricărui dintre drepturile rezervate acestuia (examinarea spațiului, acces la centralele termice și tablourile electrice);
- 9) să constituie garanția care va fi transferată în contul Locatarului, acesta având dreptul să se folosească de această sumă chiar și în situația în care Locatarul întârzie plata chiriei și/sau utilitatilor cu mai mult de 25 de zile față de termenul stipulat la art. 4.4, respectiv art. 4.7. În acest caz, Locatarul este obligat să completeze garanția după achitarea sumei restante din chirie sau utilități;

- 10) cand partile observa, la terminarea contractului, ca anumite prejudicii au fost cauzate spatiului inchiriat, o persoana specializata va executa reparatiile necesare, iar Locatorul va retine contravaloarea acestor costuri din garantia oferita de Locatar. Garantia poate fi folosita si daca exista la sfarsitul perioadei contractuale anumite facturi de utilitati neplatite - inclusiv acele facturi ce sosesc dupa iesirea din spatiu, insa aferente perioadei contractuale;
- 11) sa evacueze spatiul inchiriat la data incetarii duratei contractului, fara somatie, punere in intarziere sau interventia unei instante de judecata, in caz contrar urmand sa raspunda pentru daunele provocate Locatarului constituite de lipsirea acestuia de contravaloarea beneficiilor materiale rezultate din valorificarea spatiului care face obiectul prezentului contract
- 12) la data incetarii valabilitatii prezentului contract sa radieze din evidentele Registrului Comertului sau ale organelor fiscale spatiul inchiriat declarat ca sediu social sau punct de lucru, Locatarul declarand in mod solemn faptul ca este de acord cu această radiere concomitent cu incetarea prezentului contract
- 13) Sa predea la momentul evacuării spatiului toate elementele mentionate in procesul verbal de predare-primire încheiat la preluarea spațiului, in aceeasi stare de functionare in care le-a primit, in caz contrar obligandu-se la plata acestora.

#### **Cap.VII Raspunderea contractuala:**

7.1 In caz de neplata a chiriei timp de 30 de zile in raport de data scadentei obligatiei de plata, Locatorul poate exercita prerogativa denuntarii unilaterale a contractului, fara somatie, punere in intarziere sau interventia unei instante judecatoresti, deci sub imperiul unui pact comisoriu de grad IV. Totodata, Locatorul va solicita Locatarului evacuarea spatiului inchiriat fara somatie, punere in intarziere sau intereventia unei instante judecatoresti, Locatarul exprimandu-si acordul in aceasta privinta.

#### **Cap.VIII Incetarea contractului:**

8.1 Contractul de inchiriere inceteaza de drept la data expirarii termenului pentru care a fost incheiat, partile convenind expres asupra faptului ca nu va opera tacita relocatiune la data termenului reprezentand durata prezentului contract.

8.2 Restituirea spatiului inchiriat si respectiv evacuarea spatiului va fi realizata pe cale amiabila la momentul incetarii contractului, in caz contrar urmand a opera dispozitiile art.1809 Cod civil.

8.3 Locatorul detine prerogativa denuntarii unilaterale inainte de expirarea duratei prezentului contract in temeiul unei notificari adresate Locatarului cu 90 de zile inainte de data preconizata a corespunde incetarii efectelor contractului, prevederile art. 4.5. alin. (1) si 7.1 urmand a opera corespunzator. Aceasta clauza isi pierde valabilitatea in cazul neplatii chiriei, conform Art. 7.1.

8.4 Locatarul detine prerogativa denuntarii unilaterale inainte de expirarea duratei prezentului contract in temeiul unei notificari adresate Locatorului cu 90 de zile inainte de data preconizata

a corespunde incetarii efectelor contractului, prevederile art. 4.5. alin. (1) si 7.1 urmand a opera corespunzator.

8.5 Incetarea contractului cu acordul ambelor parti cu instiintare inainte cu 90 de zile.

8.6 Contractul poate ramane valabil daca Locatorul vinde sau transfera spatiul unei alte persoane fizice sau juridice, numai cu acordul Locatarului.

8.7 Prezentul contract intra in vigoare numai dupa sustinerea si aprobarea acestuia in cadrul A.G.A., respectiv Consiliul local Sector 3 prin Hotarare de Consiliu Local al Sectorului 3 (in calitate de Asociat majoritar). In situatia in care nu va fi aprobat, contractul se reziliaza de plin drept, fara a fi necesar nici o notificare in prealabil, partile fiind puse in situatia anterioara.

#### **Cap.IX Litigii:**

9.1 In caz de litigii rezultand din neinterpretarea corecta sau interpretarea cu rea-credinta a clauzelor prezentului contract, partile cad de acord ca acestea sa fie solutionate pe cale amiabila prin invitatie la conciliere directa.

9.2 In situatia in care calea amiabila nu duce la rezolvarea concreta a diferendului, atunci partea interesata se va adresa instantei competente de la locul imobilului

#### **CAP. X FORTA MAJORA**

10.1 Se considera forta majora, evenimentul imprezibil si insurmontabil, independent de vointa partilor, survenit ulterior incheierii contractului si care impiedica executarea acestuia.

10.2 Forta majora dovedita prin acte eliberate de autoritatile competente este opozabila intre parti, precum si fata de terti si exonereaza de raspundere partea care o invoca pentru daune directe si indirecte.

10.3 Partea care invoca aparitia sau incheierea unui caz de forta majora trebuie sa anunte cealalta parte in termen de 15 zile de la aparitia acestuia, timp in care trebuie sa comunice si actele doveditoare, altfel se va face raspunzatoare pentru efectele cazului de forta majora si va suporta toate daunele provocate de acesta.

10.4 In cazul in care forta majora si/sau efectele acesteia obliga la suspendarea executarii prezentului contract pe o perioada mai mare de 30 zile, partile se vor intalni intr-un termen de cel mult 10 zile pentru a conveni, fie asupra modului de executare in continuare a contractului, fie asupra conditiilor rezilierii acestuia.

#### **CAP. XI DISPOZITII FINALE**

11.1 Orice modificare la prezentul contract se va face numai cu acordul ambelor parti si in mod expres, prin semnarea unui act aditional.

11.2 Toate notificarile legate de prezentul contract se vor face in scris, prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire, prin fax cu confirmare de primire sau prin posta electronica la adresele de email convenite intre parti, respectiv :

Pentru Locator : **activesector3@gmail.com**

Pentru Locatar : **office@its3.ro**

11.3 In cazul in care o clauza sau o parte din prezentul contract este declarata nula, celelalte clauze isi vor produce efectul in continuare, pastrandu-si caracterul obligatoriu.

11.4 Partile se obliga sa nu dezvaluie sau sa utilizeze in mod necorespunzator informatiile de care au luat la cunostinta in timpul negocierii si a derularii contractului, in caz contrar, partea care incalca confidentialitatea va plati celeilalte parti daune egale cu prejudiciul real creat.

11.5 Prezentul contract se supune legilor romane in vigoare, iar nulitatea uneia dintre clauzele sale nu atrage dupa sine si nulitatea intregului contract.

11.6 Reprezentantii partilor semnatare, declara si confirma ca au reprezentativitatea si abilitatea necesara semnarii prezentului contract care nu contravine actelor constitutive ale entitatilor pe care le reprezinta ori vreunor dispozitii legale si/sau statutare sau vreunor intelegeri anterioare.

11.7 Prezentul contract s-a incheiat astazi, 01.02.2018....., in 2 (doua) exemplare originale, semnate de reprezentantii autorizati ai partilor contractante, cate un exemplar pentru fiecare parte.

**LOCATOR,**

PRESEDINTE C.A.,

Administratie Active Sector 3 SRL

**LOCATAR,**

PRESEDINTE C.A.,

Internet și Tehnologie S3 SRL

**SOCIETATEA ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 SRL**

C.U.I.:31012790

Reg. Com: J40/14752/2012

*Sediul Social: Calea Vitan, nr. 242, parter, camera 6, sector 3, Bucuresti*

**ACT ADITIONAL nr. 1**

**la Contractul de inchiriere nr. 93 din 01.02.2018**

Încheiat între:

**Societatea ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L.**, cu sediul în Mun. București, Sector 3, Calea Vitan nr. 242, parter, camera 6, având nr. de înregistrare în Registrul Comerțului J40/14752/2012, CUI RO31012790, cont bancar \_\_\_\_\_, deschis la banca \_\_\_\_\_, e-mail: [activesector3@gmail.com](mailto:activesector3@gmail.com), telefon: \_\_\_\_\_, reprezentată de presedinte al consiliului de administratie \_\_\_\_\_, în calitate de *Locatar*,

Și

**Societatea INTERNET ȘI TEHNOLOGIE S3 SRL**, cu sediul social în București, Calea Vitan, nr. 242, sect. 3, CUI RO38189005, înregistrat la Registrul Comerțului cu nr. J40/15452/2017, cont nr. \_\_\_\_\_, reprezentată prin dna. \_\_\_\_\_ Președinte CA, în calitate de *Locatar*,

Ca urmare a discuțiilor purtate cu privire la suplimentarea cu un spatiu de depozitare de 22 mp a suprafeței spațiului închiriat ce formează obiectul Contractului de închiriere nr. 93 din 01.02.2018, respectiv suplimentarea sumei achitată cu titlu de avans și a HCLS3 nr. 502/ 30.10.2018,

Începând cu data de 01.11.2018, părțile au convenit modificarea art 2.1 din Contractul de închiriere, astfel:

*”Art. 2.1. Obiectul prezentului contract este constituit de cedarea folosintei sub forma închirierii de către Locatar către Locatar a unui spațiu în suprafață de 200 mp, parter, format din camera Camera 1 parter, Camera 2 parter, Camera 6 parter și o suprafață de 22 mp, parter, format dintr-o magazie (spațiu de depozitare), situat în București, Calea Vitan nr. 242, sector 3, în schimbul unui preț denumit chirie.”*

Părțile au stabilit, de comun acord, ca diferența dintre avansul achitat prin raportare la suprafata de 200 mp și avansul raportat la suprafata suplimentata cu 22 mp, respectiv contravaloarea chiriei spatiului de 22 mp pentru lunile noiembrie 2018 – ianuarie 2019, in quantum de 422.4 euro + TVA să se plateasca de Locatar catre Locatar în termen de 30 zile calendaristice de la data încheierii prezentului Act Adițional.

Celelalte clauze contractuale rămân neschimbate.

Prezentul Act Adițional s-a încheiat astăzi, 01.11.2018, în două (2) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**Locatar,**  
**Administrare Active Sector 3 S.R.L.**

**PREȘEDINTE C.A.**



**Locatar,**  
**Internet și Tehnologie S3 SRL**

**PREȘEDINTE C.A.**



**Director General Adj.**