

# CONTRACT DE INCHIRIERE

nr. 2130 / 27.01.2012

## Cap. I - PARTILE CONTRACTANTE

Art. 1. Prezentul contract se incheie intre:

**S.C. ARCOM S.A.**, persoana juridica romana, cu sediul social în București, str. Virgiliu nr. 81, sector 1, având CUI: RO 405195, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/2147/1991, având contul cod IBAN nr. RO54 RZBR 0000 0600 0240 6767, deschis la Banca Raiffeisen Bank –Sucursala Municipiului Bucuresti, reprezentată legal prin Administrator Special Vasile GEAMBAZI si prin Administrator judiciar Casa de Insolventa Transilvania S.P.R.L.- filiala Bucuresti, in calitate de proprietar -LOCATOR, pe de o parte,

si

**S.C. ROMSTRADE S.R.L.**, cu sediul social în Adunatii Copaceni, Jud. Giurgiu, inregistrata la Oficiul Registrul Comertului sub nr. J52/423/1994, C.U.I. nr. R6141165, telefon: 021/317.58.27; fax: 021/317.58.26, e-mail: office@romstrade.ro, web: www.romstrade.ro, avand contul cod IBAN nr. RO66 RZBR 0000 0600 0077 4720 ROL, deschis la Raiffeisen Bank-Sucursala Giurgiu, reprezentata legal prin Bogdan TRASCULESCU - director general, in calitate de CHIRIAS, pe de alta parte.

## CAP II. OBIECTUL INCHIRIERII

Art. 2 (1) Primul, in calitate de LOCATOR, inchiriaza, iar al doilea, in calitate de CHIRIAS, ia cu chirie spatiile in suprafata totala de 52.452 mp, conform schitei anexate la prezentul contract, situate in BAZA DE PRODUCTIE ARCOM, Drumul Leordeni nr.106, Sector 4, Bucuresti, formate din:

- -Statie betoane + Suprafete betonate (padocuri agregate) cu suprafata utila de 23.500 mp;
- -Atelier multifunctional "CADROM" cu suprafata utila de 3815 mp;
- -Platforme betonate (inclusiv poligon prefabricate) + drumuri betonate cu suprafata utila de 21.427 mp;
- -Pavilion birouri – etajul 1 cu suprafata utila de 650 mp;
- -Camine muncitori – Caminul A si Caminul B cu suprafata de 1530 mp fiecare (1530 mp/camin x 2 buc.),

toate denumite in continuare "Spatiul", in scopul desfasurarii activitatii specifice de constructie drumuri si autostrazi, productie asfalt, bitum, betoane si alte activitati specifice de constructii, depozitare materiale constructii, utilaje constructii, reparatii auto, transport auto, depozitare marfuri activitate de birouri si pentru cazarea personalului propriu. Spatiul inchiriat un va fi afectat de substante periculoase, contaminante, explozive sau materiale infectioase.

Schita Spatiului inchiriat constituie Anexa 1 la prezentul contract.

(2) Locatorul este de acord ca, dupa caz, CHIRIASul sa isi deschida punct de lucru/ sediu social/agentie/sucursala/reprezentanta pe Spatiul inchiriat, in conditiile legii.

Art. 3. LOCATORUL este deplin indreptatit sa cedeze folosinta asupra Spatiului descris la art. 2 (1) al prezentului capitol, in temeiul titlului atasat in copie prezentului contract.

Art. 4. Spatiul descris la art.2 se preda in stare de folosinta cu instalatiile si inventarul, dupa caz, prevazute in procesul verbal de predare-primire incheiat intre parti, care este parte integranta a prezentului contract.

*Fati*

*Dracul*



Art. 5. (1) Durata de inchiriere este de 3 (trei) ani cu incepere de la 15.02.2012, data la care se va incheia procesul verbal de predare-primire, respectiv pana la data de 15.02.2015, inclusiv.

(2) Partile au posibilitatea prelungirii duratei de inchiriere sau a termenului de valabilitate, dupa caz, prin acordul scris si bilateral, exprimat cu cel putin 10 zile inaintea expirarii termenului precedent.

### Cap. III. CHIRIA SI PLATA

Art. 6. (1) Chiria lunara pentru Spatiul descris la art. 2, este de 40.000 euro si se va factura la cursul oficial leu/euro al B.N.R. valabil pentru data facturarii. La valoarea chiriei se adauga TVA.

(2) Plata chiriei se va efectua, prin ordin de plata sau prin alte modalitati permise de lege, in baza facturii fiscale, emisa in prealabil de catre LOCATOR.

(3) Factura se comunica CHIRIASULUI, in original, cu toate mentiunile legale, prin delegat direct, la sediul de corespondenta din str. Buzesti nr.71, sector 1, Bucuresti-persoana de contact-Seful Serviciului Administrativ, sau in lipsa acestuia, persoana care il inlocuieste. Dovada comunicarii facturii catre CHIRIAS cade in sarcina Locatorului si o constituie documentul confirmativ semnat in original.

Partile convin ca trimiterea in alt mod sau in alta locatie determina inopozabilitatea facturii si face sa nu curga termenul de plata. Clauza de inopozabilitate nu se aplica in cazul in care la sediul de mai sus se refuza primirea facturii fiscale, sau din motive neimputabile locatorului nu se poate comunica factura la sediul de corespondenta indicat.

Art. 7. Atunci cand chiria sa stabileste in alta moneda decat cea nationala, plata se efectueaza la cursul oficial leu/euro al B.N.R. valabil pentru data facturarii (care se publica - in ziua bancara precedenta datei de emitere a facturii - pe pagina web a BNR, la adresa <http://www.bnr.ro>, sectiunea Info financiar, aferent datei precedente zilei de emitere), conform legislatiei aplicabile.

Art. 8. Chiria se va plati in avans, lunar, pana la data de 30 a fiecarei luni (dupa caz, ultima zi lucratoare), pentru luna urmatoare, in baza facturii emise si comunicate in prealabil cu cel putin 15 zile. Plata chiriei aferente primei luni se va achita in termen de 10 zile de la semnarea Procesului Verbal de Predare-Primire, in baza facturii fiscale emise de LOCATOR.

Art. 9. Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,04% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de intarziere incepand cu prima zi care urmeaza celei in care suma a devenit exigibila.

Art. 10. Neplata chiriei pentru cel putin 2 luni consecutive sau 3 luni in decurs de 1 an acorda dreptul LOCATORULUI de a bloca accesul CHIRIASULUI la suprafetele inchiriate si de a intrerupe furnizarea utilitatilor, pana cand acesta isi onoreaza obligatiile de plata conform prezentului contract.

### Cap. IV. OBLIGATIILE LOCATORULUI

Art. 11. (1) LOCATORUL va preda CHIRIASULUI Spatiul in stare normala de folosinta, potrivit destinatiei sale. LOCATORUL va preda Spatiul CHIRIASULUI pe baza de Proces-verbal de predare primire in care se vor consemna toate observatiile referitoare la starea spatiului urmand ca locatorul sa rezolve intr-un timp rezonabil toate deficientele semnalate de CHIRIAS.

(2) LOCATORUL declara ca este unicul proprietar al Spatiului si are capacitatea de a incheia prezentul Contract. LOCATORUL se obliga ca la data semnării prezentului Contract să pună la dispoziția CHIRIASULUI copii ale actelor care dovedesc titlul său de proprietate asupra Spatiului și ale planurilor cadastrale.



Art. 12. LOCATORUL se obliga sa achite orice taxe, impozite si contributii legale care ii revin potrivit calitatii sale in termenul legal, inclusiv sa suporte cheltuielile cu reparatiile capitale, CHIRIASULUI revenindu-i doar reparatiile denumite „curente” datorate folosintei normale.

Art. 13. LOCATORUL nu va stanjeni pe CHIRIAS in exercitarea dreptului de folosinta linistita si utila asupra spatiului inchiriat si nici nu va face acte prin care ar putea micșora folosinta Spatiului sau accesul la aceasta.

Art. 14. Pe durata prezentului contract LOCATORUL nu va executa modificari, schimbări, extinderi sau alte operatiuni similare asupra spatiului inchiriat, de natura sa tulbure folosinta acestuia de catre CHIRIAS sau care ar determina o schimbare a destinatiei ori o ingradire a folosintei spatiului inchiriat.

Art. 15. LOCATORUL se obligă să mențină pe parcursul închirierii forma și starea fizică a Spatiului în condiții corespunzătoare unei bune utilizări a acestuia pentru destinația pentru care a fost închiriat. De asemenea, se obligă să asigure buna funcționare a serviciilor centrale ale clădirilor și repararea defectiunilor apărute la rețeaua de alimentare cu energie electrică, apa, gaze, la instalația de canalizare și de încălzire din interiorul Spatiului în termen de 24 de ore daca tehnic este posibil. Înlocuirea instalațiilor și echipamentelor defecte necesare folosirii în bune condiții a Spatiului și care au fost distruse din alte cauze neimputabile CHIRIASULUI se vor face pe cheltuiala exclusivă a LOCATORULUI. Perturbarea desfasurarii activitatii CHIRIASULUI din vina furnizorilor de utilitati (ENEL, GDF SUEZ, etc.) nu il obliga la cheltuieli pe LOCATOR.

Art. 16. (1) LOCATORUL va asigura CHIRIASULUI, pe toata durata contractului, accesul complet si neintrerupt la toate rețelele de utilitati aferente Spatiului inchiriat. Pentru stabilirea cheltuielilor pentru utilitatile aferente Spatiului, acesta va dispune in masura in care conditiile tehnice si reglementarile legale permit, de contoare instalate la alegerea CHIRIASULUI.

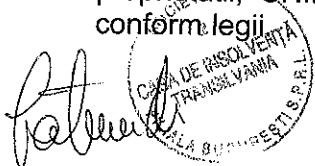
Plata utilitatilor va fi facuta de catre CHIRIAS lunar (distinct de plata chiriei), pe baza valorilor rezultate din citirile contoarelor individuale sau/si acolo unde nu se pot monta contoare (de ex: evacuarea apelor pluviale si menajere) pe baza unui calcul echitabil stabilit de comun acord si mentionat ca anexa la procesul verbal de predare primire. Plata utilitatilor se va face in termen de 10 zile de la primirea facturii emise de locator si comunicate potrivit art. 6 alin 3 din contract. Aferent facturii de utilitati, LOCATORULI se obliga sa transmita CHIRIASULUI copii ale facturilor emise de furnizorii de utilitati. LOCATORUL este obligat sa achite cheltuielile pentru utilitati catre furnizorii de utilitati in termenul convenit cu acestia.

(2) Datorita faptului ca accesul la rețeaua de utilitati este comun, partile convin ca, pentru a evita intreruperea furnizarii utilitatilor pentru Spatiul inchiriat, CHIRIASUL va putea achita catre furnizorii de utilitati intreaga valoare a facturilor de utilitati emise de catre furnizori. Sumele nedatorate de CHIRIAS si achitate suplimentar pentru utilitati se vor deduce din chiria datorata de CHIRIAS LOCATORULUI, iar in cazul in care valoarea chiriei nu este acoperitoare, se vor achita de catre LOCATOR CHIRIASULUI.

Art. 17. LOCATORUL pe durata prezentului contract nu va putea sa inchirieze terților spatiul care face obiectul inchirierii.

Art. 18. LOCATORUL se obliga pe durata contractului, ca in cazul instrainarii Spatiului sau a unei parti a acestuia, sa conserve dreptul de folosinta al CHIRIASULUI in conformitate cu prezentul contract, prezentul contract fiind opozabil tertului dobanditor.

Art.19. LOCATORUL se obliga sa asigure pe toata durata de derulare a contractului accesul liber si nestingherit la toate caile de acces auto si cale ferata aferente si/sau adiacente SPATIULUI inchiriat fara nici un fel de cheltuieli suplimentare in sarcina CHIRIASULUI, conform schitei anexa 1 la contract. In vederea utilizarii caii/cailor ferate aferente si/sau adiacente proprietatii, CHIRIASUL va obtine pe cheltuiala proprie toate autorizatiile si avizele necesare conform legii.



Art. 20. Avand in vedere ca paza asupra Spatiului si a bunurilor din interiorul acestuia este in sarcina CHIRIASULUI, LOCATORUL se obligă să permită CHIRIASULUI montarea în interiorul și de jur împrejurul Spațiului a oricăror sisteme de securitate și de supraveghere necesare.

Art. 21 LOCATORUL se obligă ca în cazul în care intervine o defecțiune majoră, care implică reparații ce nu se încadrează în categoria reparațiilor locative, să treacă la remedierea lor în termen de 1 (una) zi după ce CHIRIASUL îl notifică în scris despre această defecțiune

#### Cap. V. OBLIGATIILE CHIRIASULUI

Art. 22. CHIRIASUL se obliga, ca pe toata durata inchirierii, sa asigure paza asupra Spatiului inchiriat si a bunurilor din interiorul acestuia, sa pastreze in bune conditii spatiul inchiriat si sa nu produca deteriorari ale acestuia. Uzura normala nu se considera deteriorare.

Art. 23. CHIRIASUL se obliga sa efectueze lucrari de reparatii mici, dupa caz, asupra constructiilor si instalatiilor din folosinta exclusiva, necesare datorita uzurii normale.

Art. 24.(1) CHIRIASUL nu va aduce modificari/extinderi, consolidari sau alte operatiuni care necesita, potrivit legii, autorizatie de construire sau alt tip de autorizare, in privinta spatiului inchiriat, decat in conditiile legii.

(2) CHIRIASUL are dreptul, cu acordul prealabil al LOCATORULUI exprimat in scris, să întreprindă acele lucrări de amenajări, modernizare, îmbunătățire, investiții și adăugare de elemente constructive noi pe care le consideră necesare pentru folosința proprie a Spatiului in vederea desfasurarii activitatii proprii.

(3) La incetarea contractului din orice motiv, CHIRIASUL va avea dreptul sa-si ridice toate investitiile/imbunatatirile efectuate in si pe Spatiul inchiriat, dar numai in conditiile in care acesta (CHIRIASUL) si-a indeplinit obligatiile contractuale si in masura in care ridicarea acestora este posibila si nu afecteaza buna folosinta in continuare a spatiului inchiriat.

(4) Spatiul va fi predat cu cele 2 statii, de betoane CEDOMAL 51 si de mortare CEDOMAL 15, demontate si indepartate de pe acesta de catre si pe cheltuiala LOCATORULUI (mai putin fondatiile acestora).

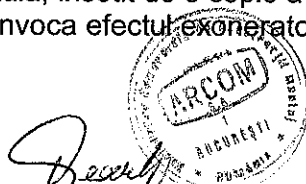
(5) CHIRIASUL se obliga sa intocmeasca documentatia necesara si sa obtina toate avizele necesare desfasurarii activitatii in conditii legale, in perimetrul inchiriat.

Art. 25. CHIRIASUL, la incetarea prezentului contract, va preda LOCATORULUI Spatiul inchiriat impreuna cu toate accesoriile acestuia (dupa caz), in aceeasi stare de folosinta si curatenie in care le-a primit. Uzura normala nu se imputa CHIRIASULUI.

In cazul in care, la incetarea contractului si inapoierea Spatiului inchiriat, in procesul verbal de descarcare semnat de parti, LOCATORUL constata degradarea Spatiului inchiriat in conditii ce exced uzurii normale CHIRIASUL se obliga sa plateasca in termen de trei zile calendaristice toate cheltuielile facute de LOCATOR in vederea readucerii bunurilor la starea initiala, LOCATORUL avand obligatia sa prezinte CHIRIASULUI copii de pe facturile de reparatii executate de terti spatiului inchiriat sau, dupa caz, a devizului de cheltuieli daca reparatia se va face cu personal angajat al LOCATORULUI. Procesul-verbal de descarcare si, dupa caz, chitanta de plata vor face dovada restituirii efective a spatiului de catre CHIRIAS si a stingerii obligatiilor contractuale.

#### Cap. VI. FORTA MAJORA

Art. 26. Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen si/ sau de executarea in mod necorespunzator - total sau partial - a oricarei obligatii ce-i revine in baza prezentului contract, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, asa cum este definita de lege. Cazul de forta majora va fi notificat in termen de 5 zile de la data incetarii acestuia, insotit de o copie a certificatului emis de autoritatea competenta, in caz contrar neputandu-se invoca efectul exonerator de raspundere.



## Cap. VII. INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 27. Prezentul contract inceteaza in urmatoarele conditii:

- (1) la expirarea duratei sale, daca nu a fost prelungit prin acordul expres al partilor contractante;
- (2) prin acordul de vointa al partilor, exprimat in forma scrisa;
- (3) Prin denuntare unilaterala, la cererea CHIRIASULUI, cu conditia de a notifica intentia sa LOCATORULUI, cu 60 zile inainte;
- (4) Prin reziliere la cererea LOCATORULUI atunci cand:
  - CHIRIASUL nu a achitat chiria cel putin 2 (doua) luni consecutive;
  - CHIRIASUL a pricinuit stricaciuni intentionate spatiului inchiriat sau a instrainat fara drept bunuri sau accesorii ale acestuia, caz in care LOCATORUL va fi obligat la plata de daune pentru pagubele pricinuite.

Incetarea contractului intervine de drept fara orice alte formalitati, punere in intarziere, interventia instantei judecatoresti.

(5) In alte cazuri prevazute de lege.

(6) Evacuarea CHIRIASULUI inainte de termen se poate dispune exclusiv in conditiile contractului, respectiv pentru stricaciuni intentionate produse asupra Spatiului sau pentru neplata chiriei de catre CHIRIAS pe o perioada de cel putin 2 (doua) luni consecutiv.

## Cap. VIII DISPOZITII FINALE

Art. 28. Eventualele litigii care s-ar ivi in legatura cu executarea prezentului contract, vor fi solutionate pe cale amiabila, iar daca partile nu cad de acord, dupa trecerea unui termen de cel putin 15 zile, vor putea fi deduse spre solutionare catre instantele judecatoresti competente din Municipiul Bucuresti.

Art. 29. CHIRIASUL are dreptul de a subinchiria Spatiul sau de a cesiona drepturile sale ce deriva din prezentul Contract numai cu acordul prealabil exprimat in scris al LOCATORULUI.

Art. 30. Sunt anexe la prezentul Contract:

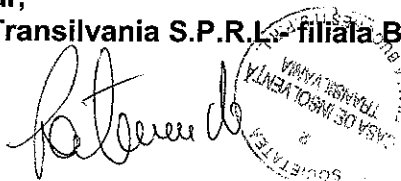
- copia de pe actul de proprietate/alt drept legal de detinere a bunului/spatiului inchiriat,
- schita Spatiului Inchiriat si a cailor de acces;
- Procesul verbal de predare-primire a bunului/spatiului inchiriat, de la data incheierii sale.

Art. 31. Contractul s-a incheiat in data de 27.01.2012, in 3 exemplare originale, egal valabile, cate unul pentru fiecare parte, iar unul pentru inregistrare la organul fiscal unde este inregistrat bunul, si contine 5 pagini.

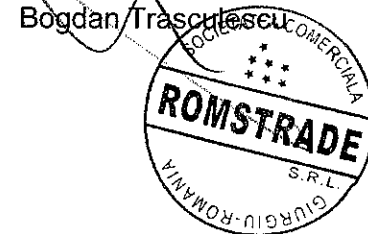
**LOCATOR,**  
**S.C. ARCOM S.A.**  
Administrator Special,  
Vasile Geambazi



**Administrator judiciar,**  
**Casa de Insolventa Transilvania S.P.R.L. - filiala Bucuresti**



**CHIRIAS,**  
**S.C. ROMSTRATE S.R.L.**  
Director General,  
Bogdan Trasculescu



**ACT ADITIONAL NR. 1**  
**La contractul de inchiriere nr. 2130/27.01.2012**

2013

171

**PARTILE:**

1. **S.C. ARCOM S.A.**, (în insolvență, in insolvency, en procedure collective), persoana juridica romana, cu sediul social in Bucuresti, Str. Virgiliu, nr. 81, sector 1, avand cod unic de inregistrare: RO 405195 si numar de ordine la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Bucuresti: J40/2147/1991, legal reprezentata prin administrator special Vasile GEAMBAZI, in calitate de locator,

si

2. **S.C. ROMSTRADE S.R.L.**, (în insolvență, in insolvency, en procedure collective), persoana juridica romana, cu sediul social comuna Adunatii-Copaceni, jud. Giurgiu, avand cod unic de inregistrare RO 6141165 si numar de ordine la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Giurgiu: J52/423/1994, reprezentata prin administrator judiciar CASA DE INSOLVENTA TRANSILVANIA SPRL, in calitate de chirias

Au convenit semnarea prezentului act aditional prin care se modifica contractul nr. 2130/27.01.2012, dupa cum urmeaza:

Art. 1. Se restringe obiectul contractului de inchiriere in sensul ca raman in folosinta chirasului urmatoarele spatii:

- suprafete betonate (padocuri agregate) cu suprafata utila de 23.500mp;
- platforme betonate (inclusiv poligon prefabricate) + drumuri betonate cu suprafata utila de 21.427 mp.

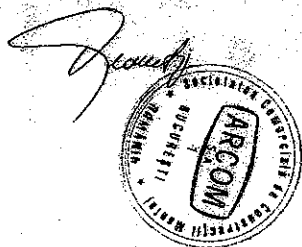
Art. 2. Chiria lunara pentru spatiile ramase in folosinta chirasului se diminueaza la suma de 20. 000 EURO la care se adauga TVA.

Prezentul act aditional modifica in mod corespunzator disp. art. 2 alin 1, respectiv art. 6 alin 1 din contract.

Celelalte dispozitii ale contractului de inchiriere raman nemodificate.

Prezentul act aditional a fost semnat astazi, 28.01.2012, la Bucuresti, in 2(doua) exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR,**  
**S.C. ARCOM S.A.,**  
Prin administrator special  
**VASILE GEAMBAZI**



**CHIRIAS**  
**S.C. ROMSTRADE S.R.L.**  
Prin administrator judiciar  
**CASA DE INSOLVENTA TRANSILVANIA SPRL**

