



CONTRACT DE INCHIRIERE

NR. 55 / 01.08.2014

I. PARTILE:

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

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 ZRP INSOLVENCY SPRL, cu sediul in Bucuresti, Str. Plantelor Nr. 2 Sector 2, în calitate de administrator judiciar desemnat prin Sentința civilă nr. 157 din data de 14.03.2014 pronunțată de Tribunalul Giurgiu în dosarul nr. 92/122/2012 și DANUT DANCIU - Director General, in calitate de chirias

Avand in vedere hotararea Adunarii Generale a Creditorilor S.C. Romstrade S.R.L. din 25.07.2014 prin care s-a aprobat semnarea tranzactiei incheiate la data de 18.07.2014 intre S.C. Romstrade SRL si S.C. ARCOM S.A., partile conform dispozitiilor Art. 4 din tranzactie **au convenit semnarea prezentului contract de inchiriere**, cu respectarea urmatoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Obiectul contractului il constituie inchirierea de catre ROMSTRADE SRL a **spațiului in suprafata de 112.80 mp proprietatea ARCOM SA situat in Bucuresti, str. Drumul Leordeni nr. 104, sector 4, pe care se afla amplasata Stația de preparat mixturi asfaltice AMANN-proprietatea chirasului.**

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.1. Durata inchirierii este de 1(un) an cu incepere de la 01.08.2014 si pana la data de 01.08.2015.

Art.2. Durata contractului poate fi prelungita cu acordul ambelor parti, prin act aditional la contract, la cererea **Chiriașului**, cu cel putin 30 de zile inainte de expirarea duratei acestuia.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI

Art.3. Partile stabilesc valoarea chiriei lunare la suma de **5000 Euro/ luna**

Chiria se va factura la cursul oficial Euro/Leu al BNR din ziua facturarii. **La valoarea chiriei se adauga TVA.**



Chiria se va plati, lunar, pana la data de 30 a fiecarei luni (dupa caz, ultima zi lucratoare), in baza facturii emise si comunicate in prealabil cu cel putin 15 zile.

Art.4. Neplata chiriei pana la termenul stabilit indreptateste pe **Locator** sa perceapa penalitati de 0,1 % pentru fiecare zi de intarziere, calculate la valoarea chiriei datorate.

Art.5. De asemenea, neplata chiriei pana la termenul stabilit va fi considerata o incalcare a acestui contract si **Locatorul** poate solicita rezilierea contractului si evacuarea **Chiriaşului**.

Art.6. Plata suplimentara. Prin chirie se intelege folosinta spatiului inchiriat.

Pe langa plata chiriei, **Chiriaşul** se obliga sa plateasca lunar, pana la finele lunii in care s-a emis factura fiscala aferenta, consumul de apa rece, apa calda, energie electrica, energie termica, gaze, salubritate etc. Plata utilitatilor va fi facuta de catre CHIRIAS lunar (distinct de plata chiriei), pe baza facturilor si valorilor rezultate din citirea contoarelor privind consumul de utilitati efectuata de catre reprezentantii ambelor parti contractante, ocazie cu care se va incheia un process verbal semnat de catre acesti reprezentanti, document care se va anexa impreuna cu fotocopii ale facturilor emise furnizorii de utilitati, la factura emisa de Locator pentru plata utilitatilor.

Plata utilitatilor se va face in termen de 20 zile de la primirea facturii emise de locator. Aferent facturii de utilitati, la cerere, locatorul se obliga sa transmita CHIRIASULUI copii ale facturilor emise de furnizorii de utilitati. LOCATORUL este obligat sa achite cheltuielile pentru utilitati catre furnizorii de utilitatii in termenul stabilit in contractele de furnizare.

Art.7. Neplata la termen a sumelor suplimentare de la art. 6, da dreptul **Locatorului** sa rezilieze prezentul contract, **Chiriaşul** fiind obligat sa elibereze si sa predea spatiul inchiriat si sa achite toate obligatiile de plata scadente, rezultate din contract.

De asemenea, neplata la termen a chiriei si/sau a utilitatilor pentru cel putin 2 (doua) luni consecutive sau 3 (trei) luni in decurs de un an, da dreptul locatorului sa solicite penalitatile de intarziere prevazute la art. 4 si sa intrerupa furnizarea utilitatilor in spatiul inchiriat pana cand chirasul isi onoreaza obligatiile de plata conform prezentului contract.

V. SUBINCHIRIEREA SI CESIUNEA

Art.8. Pe toata durata contractului de inchiriere, **Chiriaşului** ii este interzisa subinchirierea, cesiunea contractului sau orice alta forma de transmitere catre terti a bunurilor inchiriate, fara acordul prealabil, in scris, al **Locatorului**.

Orice incalcare a acestei clauze duce la rezilierea contractului, cu daune-interese.



VI. INVENTAR

Art.9. Starea in care se preda spatiul inchiriat si dotarile existente se consemneaza intr-un inventar detaliat, facut in dublu exemplar si semnat de ambele parti. Prin semnarea inventarului, partile recunosc ca spatiul inchiriat a fost predat.

Orice stricaciuni s-ar face din neglijenta sau culpa **Chiriaşului** in interiorul spatiului inchiriat (spatiul in sine, dar si instalatiile de incalzire, sanitare, apa etc.), fata de starea in care au fost primite in inventar, vor fi suportate de **Chiriaş**. Constatarea stricaciunilor se va face de **Locator**, in prezenta **Chiriaşului**.

VII. IMBUNATATIRI

Art.10. Orice imbunatatiri, transformari sau instalatii s-ar face de **Chiriaş**, raman castigate spatiului inchiriat din momentul executarii lor, fara ca prin aceasta **Chiriaşul** sa le poata opune drept compensatie pentru stricaciunile facute sau pentru alte sume datorate de el **Locatorului** ca daune-interese pentru violarea dispozitiilor din acest contract. Ele nu se vor putea face decat cu autorizatia scrisa a **Locatorului**. Totodata, **Locatorul** poate cere si readucerea spatiului la starea initiala.

Art.11. La incetarea contractului de inchiriere, **Chiriaşul** va evacua toate echipamentele, mobilierul si instalatiile demontabile care sunt proprietatea **Chiriaşului**.

VIII. REPARATII

Art.12. Pe toata durata contractului, **Locatorul** se obliga sa execute, in contul sau, lucrarile de intretinere la elementele de constructii si de instalatii devenite necesare numai din cauza uzurii normale a acestora. In sarcina Chiriaşului sunt numai cheltuielile pentru lucrarile de reparatii devenite necesare datorita folosirii necorespunzatoare a spatiului inchiriat.

Chiriaşul se obliga sa nu faca in spatiul inchiriat si la instalatiile aferente nici un fel de reparatii, adaugiri sau modificari fara acordul prealabil al **Locatorului**, cerut si dat in scris.

Reparatiile, transformarile sau orice alte lucrari in spatiul inchiriat se vor face numai de **Locator** prin angajatii sai, sau prin alte companii agreate de **Locator**. Receptia lucrarilor se semneaza de **Locator**.

IX. OBLIGATIILE PARTILOR CONTRACTANTE

A. Locatorul se obliga:

- sa predea bunurile ce formeaza obiectul inchirierii, in stare de folosinta, dupa incheierea inventarului;
- sa asigure folosinta linistita si utila a spatiului inchiriat, pe toata durata contractului, garantand pe **Chiriaş** contra evictiunii si a viciilor;
- sa suporte sarcinile si impozitele aferente imobilului inchiriat.
- sa raspunda pentru eventualele pagube, de orice natura, produse bunurilor Chiriaşului in cazul efectuării lucrarilor de reparatii si intretinere a instalatiilor comune ce deservesc proprietatea.



e) sa permita accesul in incinta a unor terte persoane pentru folosirea bunului, proprietatea Chiriasului, existent in spatial inchiriat numai cu acordul in prealabil al Chiriasului.

B. Chiriaşul se obliga:

a) sa plateasca chiria lunara in conditiile stabilite in prezentul contract (cap.IV-art. 3, art. 4,);

b) sa plateasca lunar contravaloarea utilitatilor consumate in spatiul inchiriat (energie electrica, gaze, salubritate, telefon, servicii internet, etc.) (cap. IV-art.6);

c) sa foloseasca imobilul conform destinatiei ce rezulta din contract;

d) sa ia masurile de securitate (extinctoare, instalatii si aparate electrice corect conectate la sursele de energie electrica, sa verifice la sfarsitului programului robinetii de apa) necesare protejarii bunurilor proprii si a imobilului inchiriat, in conformitate cu prevederile legilor in vigoare, pe durata derularii contractului;

e) sa execute la timp si in bune conditii, pe cheltuiala sa, toate lucrarile de intretinere si reparatii curente ce pot aparea din utilizarea normala a spatiului inchiriat;

f) sa pastreze integritatea bunurilor inchiriate, sa le intretina in mod corespunzator, sa nu le strice, deterioreze sau degradeze;

g) sa permita **Locatorului** accesul periodic in spatiul inchiriat pentru a constata daca acesta este folosit si intretinut de catre **Chiriaş** in mod corespunzator, dar numai in prezenta reprezentantilor **Chiriaşului**;

h) sa permita accesul in spatiul inchiriat pentru efectuarea lucrarilor de reparatii si intretinere, in cazul unor defectiuni sau avarii la instalatiile comune sau care pot produce deteriorarea restului proprietatii;

i) Locatarul nu raspunde pentru eventualele pagube de orice natura, produse bunurilor Chiriasului, acestea avand posibilitatea sa le asigure.

k) la expirarea duratei contractului, sa restituie spatiul inchiriat in bune conditii, cel putin in starea in care l-a primit. In cazul in care la inapoierea spatiului inchiriat, in procesul verbal de descarcare semnat de parti, **Locatorul** constata degradarea spatiului inchiriat, **Chiriaşul** se obliga sa plateasca in termen de 15 zile calendaristice toate cheltuielile facute de **Locator** in vederea readucerii bunurilor la starea initiala, **Locatorul** avand obligatia sa prezinte **Chiriaşului** 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 **Chiriaş** si a stingerii obligatiilor contractuale.

XI. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 13. Pentru nerespectarea totala sau partiala sau pentru executarea defectuoasa a vreuncea din clauzele contractuale partea vinovata se obliga sa plateasca daune-interese ce vor fi stabilite printr-o expertiza efectuata de o terta persoana.



XII. FORTA MAJORA

Art.14. Forta majora, asa cum este definita de lege, exonereaza de raspundere partea care o invoca in conditiile legii. Partea care invoca forta majora are obligatia sa comunice celeilalte parti in scris, in termen de cinci zile, aparitia acesteia. Aceeasi procedura se aplica si la incetarea situatiei de forta majora.

Art.15. Daca notificarea sau confirmarile de incepere sau terminare a situatiei de forta majora nu se expediaza in termenii prevazuti mai sus, partea care a neglijat respectarea acestei obligatii este responsabila pentru prejudiciile cauzate celeilalte parti prin aceasta omisiune.

Art.16. Aparitia situatiei de forta majora nu va exonera pe **Chirias** de obligatia de a efectua, la datele convenite, plata sumelor datorate pana la aparitia situatiei de forta majora.

XIII. INCETAREA CONTRACTULUI

Art.17. Prezentul contract inceteaza in urmatoarele conditii:

- a) la expirarea duratei sale, daca nu a fost prelungit prin acordul expres al partilor contractante;
- b) prin acordul de vointa al partilor, exprimat in forma scrisa;
- c) prin pieirea bunului inchiriat;
- d) Prin reziliere la cererea LOCATORULUI, atunci cand
 - Chiriasul nu a achitat Chiria pentru 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 Chiriasul va fi obligat la plata de daune pentru pagubele pricinuite.

Incetarea contractului prin reziliere la cererea Locatorului intervine de drept fara orice alte formalitati, punere in intarziere, interventia instantei judecatoresti si da dreptul Locatorului sa evacueze imediat Chiriasul din spatiul inchiriat.

e) in cazul valorificarii bunului, respectiv *Stația de preparat mixturi asfaltice AMANN* ce se afla pe spatiul inchiriat.

Art. 18. Prezentul contract este afectat de conditia rezolutorie prevazuta de parti la art. 5 din Tranzactia semnata la data de 18.07.2014 :

In situatia în care bunurile proprietatea S.C. ROMSTRADE S.R.L , existente în incinta S.C ARCOM S.A (cu exceptia Stație de preparat mixturi asfaltice AMANN) nu vor fi relocate pana la 17.08.2014 prezentul contract de închiriere va fi desființat iar ARCOM SA va factura către ROMSTRADE SRL chiria la valoarea de 20 000 EURO plus TVA, in condițiile prevăzute in actul adițional nr. 1 la contractul înregistrat la ARCOM SA sub nr. 171/01.03.2013.

Art. 19. La incetarea contractului, indiferent de cauza incetarii, se vor stabili toate sumele pe care **Chiriasul** le datoreaza **Locatarului**, precum si eventualele daune-interese pe care partea in culpa le datoreaza celeilalte parti.



XIV. NOTIFICARI

Art.20. In sensul prezentului contract, orice notificare/comunicare adresata de o parte celeilalte va fi considerata valabil indeplinita daca va fi transmisa acestei ultime parti la adresa mentionata la inceputul prezentului contract.

Art.21. In cazul in care notificarea va fi facuta prin posta, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata pe confirmare de oficiul postal de destinatie. In cazul in care notificarea va fi facuta prin fax, comunicarea se considera primita de destinatar in prima zi lucratoare urmatoare celei in care a fost expediata. Notificarile verbale nu sunt luate in considerare de nici una din parti, daca nu sunt confirmate prin una din modalitatile prevazute in acest articol.

XV. DISPOZITII FINALE

Art.22. Litigiile de orice fel decurgand din executarea prezentului contract de inchiriere se vor solutiona pe cale amiabila.

In cazul in care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi dedus spre solutioanre instantei judecatoresti competente, in circumscriptia careia se afla sediul Locatorului.

Art.23. Modificarea prezentului contract poate fi facuta numai in scris, prin acordul ambelor parti, sub forma unui act additional.

Art.24. Prezentul contract, impreuna cu modificarile sale, reprezinta vointa partilor si inlatura orice intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

Prezentul contract a fost incheiat, astazi.....01.08.2014....., in 2 (doua) exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR,
S.C. ARCOM S.A.,**

VASILE GEAMBAZI
Administrator special



**CHIRIAS
S.C. ROMSTRAD S.R.L.**

ZRP INSOLVENCY SPRL
Administrator judiciar

DANUT DANCIU
Director General





ANEXA nr.1

