

CONTRACT DE INCHIRIERE

NR. __ din _____

Partile:

1. S.C."DDN GLOBAL"S.R.L., cu sediul in Constanta, Str. Mircea cel Batran, nr. 152 bis, judetul Constanta, inmatriculata in Registrul Comertului sub nr.J13/331/2007, C.I.F. RO 20920780, cont RO16 RNCB 0114 06993093 0001 deschis la BCR Constanta, reprezentata legal prin dl..... , in calitate de „proprietar”

si

2. _____ cu sediul in _____, str. _____, _____, inmatriculata in Registrul Comertului sub nr. _____, C.U.I. RO _____, cont _____ deschis la _____, reprezentata legal prin _____, in calitate de „chirias”

egale si libere, in baza dispozitiilor legale in materie, au convenit incheierea prezentului contract de inchiriere, dupa cum urmeaza:

CAP. I OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Obiectul contractului consta in inchirierea unui spatiu in suprafata de mp situat in caldirea din Constanta, str. Mircea cel Batran, nr. 152 bis, jud. Constanta, etajul etajul, conform planurilor anexate ce fac parte integranta din prezentul contract. Spatiul inchiriat va fi folosit pentru desfasurarea activitatii de birouri

Art.2 Spatiul descris mai sus este proprietatea exclusiva a S.C."DDN GLOBAL"S.R.L.

Art.3 Predarea – primirea spatiului se va face pe baza de proces – verbal de predare- primire ce se va incheia pana la data de _____.

CAP.II DURATA CONTRACTULUI

Art.4 Termenul de inchiriere este de _____ cu incepere de la data de _____.

Art.5 Partile, de comun acord, pot hotari prelungirea termenului de inchiriere, prin act aditional.

AP.III CHIRIA SI MODALITATI DE PLATA

Art.6 Chiria lunara este, la care se adauga T.V.A. si se va plati in lei la cursul BNR din ziua platii, incepand cu data de _____.

La incheierea contractului se va constitui o garantie in favoarea proprietarului, egala cu chiria pentru trei luni, in suma de, care se compenseaza cu chiria pe ultimele 3(trei) luni din contract.

Chiriasul va plati lunar cheltuielile de mentenanta in valoare de plus TVA, care se vor reconcilia anual pe baza de documente justificative. Cheltuielile de mentenanta includ dar nu se limiteaza la cheltuieli de intretinere, administrare, asigurare a imobilului.

Art.7 Chiria si cheltuielile de mentenanta vor fi achitate din proprie initiativa pana in ziua de 5 a fiecarei luni pentru luna in curs cu ordin de plata.

Daca ziua de 5 va fi nelucratoare, chiria si cheltuielile de mentenanta vor fi achitate in prima zi lucratoare, ce urmeaza.

Art.8 Pentru platile efectuate conform art.7, proprietarul va emite factura fiscala si o va transmite chiriasului pana cel tarziu in ziua de 10 a fiecarei luni pentru luna in curs, dar nu mai devreme de data efectuarii platii.

CAP.IV OBLIGATIILE SI DREPTURILE PARTILOR

Art.9 Proprietarul are urmatoarele obligatii:

- sa puna la dispozitia chirasului spatiul descris la art.1 din prezentul contract;
- sa suporte cheltuielile reprezentand taxe si impozite pentru cladiri si teren;
- sa emita factura lunara la termenul convenit;

Art.10 Proprietarul are urmatoarele drepturi:

- dreptul de dispozitie asupra spatiului;
- dreptul de a verifica fizic, integral sau prin sondaj existenta si starea bunurilor inchiriate, modul de intretinere si folosire a spatiului inchiriat;
- dreptul de a efectua reparatii curente si igienizare, pe cheltuiala chirasului in situatia in care acesta din urma nu-si respecta obligatiile de efectuare a acestor lucrari;

Art.11 Chirasul are urmatoarele obligatii:

- sa foloseasca spatiul ca un bun proprietar, asumandu-si toate riscurile privind exploatarea spatiului si integritatea marfurilor si bunurilor proprii, sens in care va incheia polite de asigurare;
- sa achite lunar chiria si cheltuielile de mentenanta, in quantumul si termenele convenite;
- sa achite pana la _____, o garantie materiala egala cu contravaloarea a 3(trei) chirii lunare + TVA aferent. Neindeplinirea acestei obligatii va conduce la incetarea de plin drept a contractului. Aceata garantie se va compensa cu valoarea chiriei pentru ultimele 3(trei) luni inainte de incetarea prezentului contract de inchiriere;
- sa obtina toate avizele legale pentru desfasurarea activitatii sale;
- sa nu stanjeneasca activitatea altor chiriasi din aceeasi cladire;
- sa nu cesioneze prezentul contract de inchiriere si sa nu se asocieze cu alte persoane in vederea desfasurarii activitatii si sa nu subinchirieze obiectul prezentului contract;
- sa execute pe cheltuiala proprie la timp si in bune conditii toate lucrarile de intretinere, reparatii, amenajari, modernizari si intimizari;
- pentru orice fel de lucrari de modernizare, intimizare, reparatii sa solicite, in scris, avizul proprietarului pe baza de proiect si sa obtina toate avizele si autorizatiile legale. In caz contrar chirasul va suporta in nume propriu contraveniile generate de nerespectarea acestei obligatii;
- sa desfasoare activitatile prevazute in prezentul contract;
- sa respecte normele legale privind paza bunurilor incredintate, normele igienico-sanitare de comert si calitatea serviciilor, normele PSI, de protectia muncii si a mediului si sa raspunda in nume propriu de incalcarea acestora;
- sa angajeze si sa urmareasca activitatea personalului propriu in derularea activitatii;
- sa respecte legislatia in vigoare privind intreaga activitate desfasurata si sa raspunda in nume propriu de nerespectarea acesteia;
- sa incheie contracte directe cu furnizorii de utilitati in situatiile in care acest lucru este posibil. In caz contrar va vira in termen de 3 zile de la data facturarii in contul proprietarului contravaloarea tuturor cheltuielilor cu utilitatule, stabilite in mod contorizat unde este cazul sau proportional, la pretul furnizorilor, care nu va afecta chiria lunara;
- sa plateasca in termen de trei zile de la data emiterii facturii, cheltuielile administrative, stabilite de proprietar in mod proportional, la pretul de cost;
- investitiile imobiliare efectuate pe cheltuiala proprie a chirasului, precum si cele deduse din chirie pentru lucrari de amenajare, extindere, modernizare si intimizare se considera recuperate la incetarea termenului contractual ramanand in proprietatea SC"DDN GLOBAL"S.R.L., chirasul neavand drept de retentie asupra spatiului;
- sa onoreze la plata si eventualele taxe stabilite de institutiile competente si care nu au fost cuprinse in prezentul contract;
- raporturile juridice dintre chiras si persoane fizice sau juridice romane sau straine nu sunt opozabile SC"DDN GLOBAL"S.R.L. si nici nu o angajeaza financiar pe aceasta;
- sa suporte contravaloarea stricaciunilor aduse spatiului inchiriat produse din culpa sa;
- la incetarea contractului sa restituie proprietarului spatiului inchiriat precum si dotarile aferente (asa cum rezulta din procesul-verbal anexa la contract) in stare corespunzatoare folosintei si cu

lucrarile de modernizare si intimizare in functiune;

- administratorul si asociatii chirasului garanteaza personal executarea prezentului contract.

Art.12 Chirasul are urmatoarele drepturi:

- sa verifice cu ocazia preluarii, integritatea si starea spatiului;
- dreptul de acces in spatiul respectiv si folosinta lui exclusiva;
- dreptul de folosinta comuna a partilor comune ale cladirii (cai de acces, lift, grupuri sanitare, etc).
- dreptul de a amplasa pe cladire un panou ce va contine numele, sigla si insemnele firmei, pe baza autorizatiilor emise de autoritatile competente. Forma, dimensiunile si pozitia panoului vor fi stabilite cu acordul proprietarului.

CAP.V INCETAREA CONTRACTULUI SI RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art.13 Contractul de inchiriere inceteaza in urmatoarele situatii:

- la expirarea termenului contractual, daca partile nu au convenit prelungirea acestuia;
- prin acordul de vointa al partilor;
- neplata unei singure rate lunare a obligatiilor banesti convenite;
- nerespectarea obligatiilor asumate de oricare din parti;
- deteriorarea spatiului de catre chiras;
- cesionarea totala sau partiala a drepturilor si obligatiilor din contract, asociere cu terti, inchirierea subinchirierea in tot sau in parte a actului proprietatea locatorului este interzisa, contractul cesionat devine nul.

Art.14 In situatiile prevazute la art.13 contractul inceteaza de drept in termen de 15 zile de la notificarea chirasului, numai daca nu se rezolva problemele notificate de catre proprietar, fara a fi necesara constatarea rezilierii contractului de catre instantele judecatoresti.

Art.15 In orice situatie de incetare a contractului, proprietarul va refuza accesul chirasului in spatiul respectiv de la data incetarii, iar in situatia existentei unor restante de plata, proprietarul va avea un drept de retentie asupra bunurilor chirasului pana la achitarea datoriilor.

Art.16 Denuntarea unilaterala a contractului de catre chiras, precum si incetarea acestuia din culpa chirasului inainte de implinirea termenului pentru care a fost incheiat atrage dupa sine pierderea de catre acesta a garantiei constand in contravaloarea chiriei pentru 3(trei) luni in favoarea proprietarului.

Art.17 Pentru neplata in termen a obligatiilor banesti, chirasul se obliga sa achite proprietarului penalitati de intarziere de 0.5% pentru fiecare zi de intarziere calculate la suma datorata.

Art.18 Daca proprietarul va permite accesul in spatiu al chirasului, desi acesta nu-si respecta obligatiile contractuale, va fi considerata o simpla toleranta si nu ca o renuntare la pactele comisorii de mai sus.

CAP.VI DISPOZITII FINALE

Art.19 Litigiile de orice fel vor fi solutionate pe cale amiabila, in caz contrar acestea vor fi solutionate de catre Comisia de arbitraj de pe langa CCINA Constanta.

Prezentul contract s-a incheiat azi _____ in doua exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte.

PROPRIETAR,

CHIRIAS,