

7007

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. 10007 / 06.11.2021

Subscrisele:

Societatea Comercială **CONTINENT MARINE ENTERPRISE SA** în insolvență, persoană

[Redacted]
Coordonator, denumită în continuare „**Proprietar - Prestator**”

și

CLUBUL SPORTIV MUNICIPAL BUCURESTI SRL cu sediul social în București, sector 3, Calea Vitan nr. 242, identificat cu certificatul de identitate sportiva nr. B/A1/00010/2007, cod fiscal 22389856, având contul de virament bancar (IBAN): [Redacted] deschis la Trezoreria Sectorului 3 București și datele de contact e-mail secretariat@csmbucuresti.ro, reprezentată legal de Dna. Gabriela Szabo în calitate de Director General, denumită în continuare „**Locatar - Beneficiar**”

Având în vedere că:

- Societatea Comercială **CONTINENT MARINE ENTERPRISE SA**, este unicul proprietar al imobilului situat în București, sector 6 [Redacted] uare „Imobilul”;
- Societatea Comercială **CONTINENT MARINE ENTERPRISE SA** este o societate aflată în insolvență, având ca reprezentant legal lichidator judiciar LIDER Lichidare si Reorganizare SPRL, conform sentință Civilă nr. 6360/24.06.2014 pronunțată de Tribunalul București, secția a VII-a Civila, în dosar nr. 35255/3/2009;
- **CLUBUL SPORTIV MUNICIPAL BUCURESTI**, dorește închirierea în Imobil a unui spațiu în vederea desfășurării activității de depozitare;

denumite în continuare separat “Partea” și împreună “Părțile”, au hotărât încheierea prezentului contract, în condițiile și termenii care urmează.

pag. 1

L. S.
Proprietar – Prestator

L. S.
Locatar - Beneficiar

Art. 1 - OBIECTUL CONTRACTULUI

- 1.1. S.C. CONTINENT MARINE ENTERPRISE S.A. pune la dispoziția Locatarului spațiul adecvat din imobil și curte interioară. În schimb, acesta din urmă se obligă la plata chiriei spațiului utilizat precum și a contravalorii serviciilor prestate de către Proprietar, în condițiile prezentului Contract;
- 1.2. Spațiile ce se închiriază sunt:
- a) Depozit în suprafață de: 200 mp.
 - b) Curte interioară [REDACTED] (curești) în vederea utilizării ca parcare auto : ----

Art. 2 DURATA CONTRACTULUI

- 2.1. Prezentul Contract se încheie pe o perioadă determinată de timp, respectiv **1 (un) an**, începând cu data de **01.11.2021** și până la data de **31.12.2021**, cu posibilitatea de prelungire prin acordul ambelor părți, exprimat cu minim 15 zile înainte de expirarea Contractului.

Art. 3 CHIRIA, TARIFUL PRESTAȚIILOR

Locatarul - Beneficiar va achita Proprietarului - Prestator:

- 3.1. **O chirie lunară calculată după cum urmează:**
- a) Pentru spațiu depozit: **3.697,479 Lei/lună** (exclusiv TVA);
 - b) Pentru spațiu curte interioară: **--- Lei/lună** (exclusiv TVA);
- 3.2. **Următoarele tarife pentru serviciile privind:**
- a) Salubritate: **42,02 Lei/lună** (exclusiv TVA).
- 3.3. **Contravaloarea utilităților, după cum urmează:**
- a) Energie electrică: **42,02 Lei/lună** (exclusiv TVA);
 - b) Apă : **--- Lei/lună**.
- 3.4. **Valoarea totală a lunara a chiriei incluzand chirie spatiu depozit, salubritate si energie electrica este de 3.781,519 lei (exclusiv TVA)**

La tarifele prevăzute la Art. 3, pct. 3.1. 3.3. și 3.4 Proprietarul - Prestator va aplica TVA.

Art. 4 MODALITĂȚI ȘI CONDIȚII DE PLATĂ

4.1 Plata obligațiilor bănești se face de către Locatarul - Beneficiar după cum urmează:

- a) Anticipat, la începutul fiecărei luni, în termen de 30 zile de la emiterea facturii fiscale comunicată de către Proprietarul - Prestator Locatarului – Beneficiar;
- b) Proprietarul – Prestator va comunica Locatarului - Beneficiar factura fiscală aferentă chiriei și în format electronic la adresa de email: secretariat@csmbucuresti.ro conform art. 319 alin. 24 și alin. 26 din Codul Fiscal.

4.2 În cazul întârzierii la plată, Locatarul - Beneficiar va datora Proprietarului - Prestator penalități de 0,01% pe fiecare zi de întârziere, aplicate sumei restante, cât și plata de daune – interese în cuantum de 0,01% din suma datorată.

4.3 Întârzierea la plată cu mai mult de 30 zile de la termenul scadent conduce la încetarea de plin drept a Contractului fără a fi nevoie de intervenția instanței de judecată sau de îndeplinirea vreunei alte formalități, dând dreptul Proprietarului - Prestator la aplicarea oricărei măsuri necesare în vederea recuperării prejudiciului material cauzat. În acest caz desființarea Contractului se face în virtutea pactului comisoriu de gradul IV, fără intervenția justiției.

Art. 5 DREPTURI ȘI OBLIGAȚII CONTRACTUALE

5.1. Referitor la spațiile închiriate, pe toată durata Contractului Proprietarul - Prestator are următoarele obligații:

- a) Să predea spațiul închiriat, în starea în care se află la data semnării prezentului Contract;
- b) Să asigure folosința liniștită, utilă și neîntreruptă a spațiului închiriat pe toată durata derulării Contractului, sub condiția îndeplinirii la timp de către Locatarul - Beneficiar a obligațiilor ce îi revin;
- c) Proprietarul - Prestator garantează că este deținătorul de drept al Imobilului și are dreptul legal să îl închirieze;
- d) Să asigure servicii de salubritate pe rampa de circulație pietonală și în curtea S.C. Continental Marine Enterprise S.A.
- e) Să asigure alimentarea cu apă, canal ape uzate și energie electrică, contracost prin instalarea de apometre și contoare de energie electrică sau paușal.
- f) Să pună la dispoziția Locatarului - Beneficiar o copie a Notificării privind opțiunea de taxare a operațiunilor prevăzute la Art. 292, alin (2), lit. e) și f) din Codul fiscal, cu ștampila de înregistrare ANAF.

5.2. Referitor la spațiile închiriate, pe toată durata Contractului Locatarul - Beneficiar are următoarele obligații:

- a) Să folosească spațiul închiriat și bunurile primite pe inventar conform destinației care rezultă din Contract, respectiv pentru desfășurarea activităților de depozitare;
- b) Să păstreze integritatea spațiului închiriat, să-l întrețină în mod corespunzător, să nu-l deterioreze sau să-l degradeze;
- c) Să plătească chiria;
- d) La expirarea duratei prezentului Contract să elibereze și să restituie Imobilul în starea în care a fost închiriat cu excepția uzurii normale. Lucrările efectuate de către Locatar - Beneficiar și care reprezintă îmbunătățiri aduse de acesta spațiului închiriat și nu sunt demontabile, rămân în proprietatea S.C. CONTINENT MARINE ENTERPRISE S.A. fără a se percepe vreun echivalent bănesc; în această categorie intră instalațiile electrice, sanitare, plăci cu faianță sau gresie, montări de plafoane false, compartimentări cu pereți din gips carton sau alte materiale, precum și alte îmbunătățiri care se încorporează spațiului închiriat;
- e) Să încheie contract/e de prestări servicii cu o societate/societăți specializate în colectarea deșeurilor menajere și a deșeurilor specifice activității desfășurate (uleiuri, lemn, carton etc.);
- f) Să dețină toate avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare care să-i ateste capacitatea efectuării actelor de comerț. Locatarul - Beneficiar se obligă să nu desfășoare activități ilicite sau imorale în cadrul spațiului închiriat;
- g) Să achite la termenele stabilite, obligațiile bănești ce-i revin din executarea prezentului Contract;
- h) Să nu depoziteze produse inflamabile, explozibile, contaminate, radioactive (cu o radioactivitate mai mare de 370 bg/kg – cs 137), droguri, arme, muniții sau substanțe al căror miros constituie sursa de contaminare a vecinătăților admise;
- i) Să nu depună spre păstrare mărfuri alterate, cu început de alterare sau necorespunzătoare normelor sanitar-veterinare, fitosanitare, precum și mărfuri în ambalaje care prezintă scurgeri sau degradări;
- j) Să instruiască personalul din subordine, care aduce sau ridică mărfurile depozitate, asupra normelor privind protecția muncii și PSI;
- k) Să permită accesul în spațiul închiriat a echipelor de intervenție a S.C. Continent Marine Enterprise S.A. pentru intervenții la instalațiile electrice sau sanitare – de comun acord cu anunțarea în termen de 12 de ore;
- l) Să nu comercializeze alte produse și să nu efectueze alte activități decât cele menționate în Contract în spațiul închiriat sau în afara lui.

Art. 6 SUBÎNCHIRIEREA, CESIUNEA ȘI TRANSFERUL CONTRACTULUI

- 6.1. Locatarul - Beneficiar nu va putea ceda, prin cesiune totală sau parțială drepturile rezultând din acest Contract, nici nu va putea să procedeze la subînchirierea spațiului sau la asocierea cu alte persoane fizice și/sau juridice în vederea exploatarei în comun, sub orice formă juridică a spațiului închiriat, fără acordul scris și prealabil al Proprietarului - Prestator, fiind răspunzător pentru orice consecințe asupra stării spațiului închiriat rezultate din nerespectarea acestei obligații. Orice cesiune, subînchiriere, asociere cu privire la spațiul închiriat semnată fără acordul prealabil scris al Proprietarului - Prestator va fi sancționată cu inopozabilitatea față de Proprietarul - Prestator și plata de daune – interese de către Locatarul - Beneficiar.

- 6.2. Contractul rămâne valid în termenii și condițiile agreeate în eventualitatea că Proprietarul - Prestator va transfera total sau parțial drepturile asupra Imobilului unei alte persoane fizice sau juridice. Într-un asemenea caz, Proprietarul - Prestator are obligația să notifice substituirea totală sau parțială a Proprietarului și va face obiectul unui act adițional la prezentul Contract.

Art. 7 ÎNCETAREA CONTRACTULUI. SANCTIUNI

- 7.1. Prezentul Contract poate înceta într-unul din următoarele cazuri:
- a) prin ajungere la termen în conformitate cu dispozițiile Art. 2, în situația în care Părțile nu doresc prelungirea acestuia;
 - b) prin denunțare unilaterală adresată de oricare din Părți în termen de 30 de zile de la data notificării scrise a intenției de reziliere a acestuia;
 - c) prin intervenția pactului comisoriu de gradul IV, în cazul prevăzut la art. 3.3. și art. 4.3 din Contract
 - d) prin denunțare unilaterală adresată de oricare din Părți, pentru neexecutarea culpabilă de către cealaltă Parte a uneia din obligațiile ce-i incumbă conform prezentului Contract, notificată cu minim 30 zile calendaristice înainte. Data de la care curge termenul de 30 zile este data înscrisă pe confirmarea de primire semnată de către Partea căreia îi este adresată.

Art. 8 GARANȚII

- 8.1. Proprietarul - Prestator are dreptul să îi solicite Locatarului - Beneficiar o garanție pentru buna execuție a Contractului, reprezentând contravaloarea unei luni de funcționare, returnabilă odată cu încetarea Contractului.
- 8.2. Suma de bani solicitată va fi considerată garanție pentru achitarea la zi a:
- tuturor sumelor datorate pentru utilități la momentul încetării Contractului (contravaloare facturi pentru utilități ce vor fi primite ulterior încetării locațiunii);
 - eventualele penalități de întârziere datorate conform Contractului;
 - daune pentru eventualele deteriorări ale spațiului închiriat (altele decât uzura normală).

Art. 9 CORESPONDENȚA ȘI NOTIFICĂRILE

- 9.1. Orice notificare făcută de o parte contractantă celeilalte părți va fi considerată valabil indeplinită dacă va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, sau prin înmânare sub semnătură, la următoarele adrese:
- a) Proprietar Prestator: adresa din Preambul
 - b) Locatar Beneficiar: adresa din Preambul
 - c) Email Proprietar: continentmarine@gmail.com
 - d) Email Locatar: secretariat@csmbucuresti.ro
- 9.2. Notificarea se consideră efectivă de la data primirii confirmării de primire de către destinatar.
- 9.3. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți dacă nu sunt confirmate în scris conform celor de mai sus.

Art. 10 FORȚA MAJORĂ

- 10.1. Forța majoră apară de răspundere partea care o invocă. Prin caz de forță majoră se înțeleg împrejurările care au intervenit după încheierea Contractului, ca urmare a unor evenimente extraordinare (război, calamități, etc.), ce nu țin de vina Proprietarului, neprevăzute și inevitabile pentru una din părți.
- 10.2. Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți în scris, în maximum 5 zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15 zile de la apariție. Dovada va fi certificată de Camera de Comerț și Industrie a României.

Art. 11 LEGEA ȘI JURISDICȚIA APLICABILE

- 11.1. Prezentul Contract reglementează raporturile juridice dintre părțile semnate.
- 11.2. Contractul a fost încheiat în conformitate cu legea română, care va fi și legea aplicabilă contractului. Drepturile și obligațiile părților din Contract vor fi interpretate conform cu legile din România.
- 11.3. Toate disputele derivând din Contract vor fi rezolvate pe cale amiabilă. Dacă rezolvarea amiabilă nu este posibilă, orice litigiu derivând din încheierea, modificarea sau execuția Contractului vor fi supuse spre rezolvare instanțelor judecătorești competente din România.

Art. 12 DISPOZIȚII FINALE

- 12.1. În cazul în care părțile își încalcă obligațiile, neexercitarea de către partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau în echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă că ea a renunțat la acest drept al său.
- 12.2. Locatarul - Beneficiar recunoaște prezentului Contract caracterul de titlu executor și este de acord că Proprietarul - Prestator să treacă la executarea silită fără să mai

obțină pe cale judecătorească un titlu executoriu pentru evacuarea din spațiu cât și pentru recuperarea sumelor datorate, inclusiv a penalităților și a daunelor interese.

- 12.3. Proprietarul - Prestator are drept de retenție asupra bunurilor depozitate în spațiile închiriate, până la achitarea integrală de către Locatarul - Beneficiar a tuturor sumelor datorate în temeiul Contractului, rezultate din chirii și/sau penalități, daune – interese.
- 12.4. Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va face numai prin acordul părților exprimat în scris, prin act adițional.
- 12.5. În cazul în care o clauză sau o parte din prezentul contract este declarată nulă, părțile o vor înlocui prin alta care să corespundă cât mai fidel spiritului acestui contract. Celelalte clauze își vor produce efectele în continuare, contractul păstrându-și valabilitatea și caracterul obligatoriu

Proprietar – Prestator,
SC CONTINENT MARINE ENTERPRISE SA

Locatar – Beneficiar,
CLUBUL SPORTIV MUNICIPAL BUCUREȘTI

Lichidator judiciar,
LIDER Lichidare și Reorganizare SPRL



