

ADMINISTRATIA LACURI PARCURI SI AGREMENT BUCURESTI		
INTRARE	Nr./	578
IESIRE		
Ziua 28	Luna 05	Anul 2012

CONTRACT DE LOCATIUNE A SPATIILOR DE LOCUIT

Referinta 

Intre,

ADMINISTRATIA LACURI, PARCURI SI AGREMENT BUCURESTI

- C.U.I: 14008314
- Banca: Trezoreria Sector 1
- Cod IBAN: RO61TREZ7015010XXX000306

Al carei sediu este situat in: Sos. Bucuresti – Ploiesti Nr. 8B, Sector 1, Bucuresti

Reprezentata prin: 

In calitate de: Director General

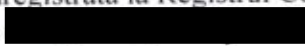
Denumit aici "Locator"

Si,

S.C. TOTAL NETWORK SOLUTION SRL

Sediu social : B-dul Națiunile Unite nr. 4, bl. 107 A, mezanin, sector 5, București

CUI 13610906, inregistrata la Registrul Comertului cu nr. de ordine J40/11772/2000

Reprezentata prin 

In calitate de Director Executiv

Denumit aici "Locatar"

Denumite aici "Parti"

ESTE CONSEMNAS AICI DUPA CUM URMEAZA:

CONTRACT DE LOCATIUNE

ARTICOL 1 – OBIECTUL CONTRACTULUI

Locatorul da in locatie locatarului, care accepta locuinta situata in [REDACTED] apartinand Administratiei Lacuri, Parcuri si Agreement Bucuresti compusa din :

1.1. Denumire

[REDACTED]

1.2. Descriere

Compus din:

[REDACTED]
1 hol,
6 camere principale
1 bucatarie
2 baie
2WC

pe o suprafata locuibila de 170 mp.

1.3. Dependinte

Loc de stationare privat

Da

1.4. Alte parti

Terasa
Gradina

Da
Da

ARTICOL 2 – DURATA CONTRACTULUI DE LOCATIUNE

Locatiunea este acceptata pentru o durata de 20 ani, cu posibilitate prelungirii prezentului contract de locatiune (denumit "Contract"), prin acte aditionale. Notificarea de non – reinnoire a contractului se adreseaza prin scrisoare de catre una din parti celeilalte parti cu minim o luna inainte de data de expirare a contractului.

Locatarul va proceda la inscrierea prezentului contract in Cartea Funciara, Locatorul dandu-si acordul in acest sens prin prezentul contract. Deasemenea Locatorul va proceda la inregistrarea prezentului contract la Administratia Financiara competenta

ARTICOL 3 – OBLIGATIILE PARTILOR

3.1. Obligatiile specifice ale locatarului

Locatarul se angajeaza sa:



3.1.1. Sa utilizeze spatiile si echipamentele inchiriate numai in scopul prevazut in contract.

3.1.2. Sa informeze imediat locatorul asupra eventualelor pagube ce s-ar produce in spatiile inchiriate chiar daca nu exista in aparenta, daca acestea pot fi identificate fara a avea cunostinte de specialitate

3.1.3. Sa respecte regulamentul interior al imobilului (atasat la prezentul Contract) si sa execute strict toate dispozitiile regulamentului interior al carui continut a fost comunicat de locator.

3.1.4. Sa efectueze platile prevazute prin contract la termenele convenite in acesta si anexele sale.

3.1.5. Sa achite contravaloarea lucrarilor de reparatie in cazul in care stricaciunea a aparut datorita folosirii defectuoase a instalatiilor si echipamentelor de catre locatar si sa achite intretinerea elementelor de constructii si instalatii din interiorul spatiului inchiriat. Locatarul nu are datoria de a achita reparatiile defectiunilor survenite in urma uzurii normale.

3.1.6. Sa transmita din timp serviciului de paza numele vizitatorilor sai si data in care acestora le este permis accesul in sat .

3.1.7. Sa permita pe responsabilitatea sa accesul tertilor in spatiul inchiriat .

3.1.8. Sa ia toate masurile pentru impiedicarea accesului persoanelor straine in interiorul spatiului inchiriat atat pe durata in care locatarul se afla prezent in spatiul inchiriat cat si in lipsa acestuia.

3.1.9. Locatarul nu este autorizat sa instaleze si sa inlocuiasca sistemele de inchidere de la usile interioare si exterioare si sa puna sigle cu denumirea societatii decat cu acordul scris al locatorului.

3.2.0. Locatarul va pastra spatiile inchiriate cu obiectele de mobilier, materiale si echipamente care apartin spatiului, cantitativ si valoric, astfel incat sa justifice plata chiriei si respectarea conditiilor contractului. Dotarea spatiului de catre chirias cu mobilier suplimentar sau alt mobilier nu da dreptul la renegocierea chiriei.

3.2. Obligatiile specifice ale locatorului

3.2.1. Locatorul se angajeaza sa asigure folosinta spatiilor conform normelor in vigoare din Romania. In particular se va face tot ce este necesar pentru a fi evitate focarele de infectie, incendiu, pana prelungita de electricitate, apa sau incalzire, cauzate de echipamentele colective. Dupa inspectie orice defect de functionare constatat la echipamentele de furnizare a utilitatilor necesare spatiilor va fi suportat de catre locator iar reparatiile vor fi efectuate de catre societati specializate angajate de locator. Daca defectele de functionare reprezinta consecinta unei utilizari defectuoase din partea locatorului costul reparatiilor va fi suportat de locator.

3.2.2. Urmatoarele servicii sunt oferite de catre locator:

- monitorizarea accesului in sat al tertilor 24h/24h;
- incalzirea spatiilor inchiriate si A/C; (locatarul va suporta costul electricitatii necesare functionarii aparatelor de A/C);
- intretinerea echipamentelor de protectie contra incendiilor;
- functionarea surselor de apa si electricitate (in afara distributiei de electricitate asigurata de catre Primaria Municipiului Bucuresti);

- reparatii de rutina a echipamentelor electrice si sanitare in conditiile normale de utilizare;
- intretinere si mentenanta a partilor colective si a spatiilor verzi.

3.2.3. Respectarea tuturor clauzelor prevazute la contract si anexele sale.

3.2.4 In cazul in care se intentioneaza înstrăinarea bunul inchiriat, locatarului i se acordă un drept de preemtiune, in conditiile legii, pe care acesta va trebui sa-l exprime ca intentie ferma de cumparare in termen de 30 de zile calendaristice de la data notificarii locatarului în legătură cu intenția de vânzare. In cazul in care locatarul nu-si manifesta intentia in termenul stipulat, vânzătorul va putea vinde bunul inchiriat, in aceleasi conditii si cu acelasi pret sau mai mare ca cel indicat in notificarea prin care se ofera dreptul de preemtiune locatarului, unei terte personae, iar prezentul contract va fi pe deplin opozabil noului proprietar

ARTICOL 4 – CONDITII DE LOCATIUNE

Contractul este consimtit si acceptat in urmatoarele conditii:

4.1. Starea spatiilor

4.1.1. Locatarul preia spatiile ce fac obiectul contractului libere, in stare buna si curate, asa cum este precizat in Anexa nr. 1 la prezentul contract.

Procesul verbal de predare – primire (Anexa nr.1) a spatiului inchiriat va fi semnat de catre locator si locatar in acelasi timp cu luarea in posesie a spatiilor si a cheilor de catre acesta din urma, si numai dupa confirmarea receptiei viramentului bancar ce corespunde platii chiriei si taxelor conform articolelor 5.1 , 5.2., 5.3. si 5.4. in conditiile prevazute la articolul 5.6.

4.1.2. Locatarul nu va putea pretinde diminuarea chiriei proportionala cu valoarea lucrarilor de reparatii realizate in conditiile art 3.1.5.

4.1.3. La data incetarii contractului spatiul inchiriat va fi predat in starea in care a fost primit mai putin uzura normala datorata intrebuintarii normale.

4.2. inspectia spatiilor

Locatorul sau reprezentatul acestuia va putea inspecta periodic, in baza unui preaviz de 24h, spatiile ce fac obiectul contractului in scopul verificarii starii lor generale, pe de o parte, si pe de alta parte, pentru a verifica daca lucrarile de intretinere si reparatie mai ample, prevazute in sarcina sa au fost asigurate in totalitate.

4.3. Lucrari

4.3.1. Locatarul nu va putea efectua in spatiile inchiriate, nici o lucrare ampla de ansamblu sau pe parti indivize fara acordul expres al locatorului. In acest caz lucrarile vor fi efectuate sub supravegherea arhitectului locatorului, urmand ca taxele si onorariul sa fie suportate de catre locatar.

4.3.2. In cazul in care este necesara efectuarea unei lucrari de reparatii capitale ample si solicitata de locatar si aprobata de locator in lipsa careia exista riscul ruinii spatiului inchiriat sau locatarul sa nu mai poata beneficia de folosinta, în condiții normale, a cel puțin o patrimoniu din spatiu, locatorul va incepe lucrul in termen de 72 ore de la aprobarea lucrarii. In caz contrar locatarul are dreptul de a efectua el insusi reparatia pe cheltuiuala locatorului sau cu diminuarea valorii chiriei

4.3.3. Toate lucrarile efectuate de locatar sau de locator pe cheltuiuala locatarului pentru modificarea, infrumusetarea si amenajarea spatiului inchiriat vor ramane la sfarsitul contractului, fara plata, in proprietatea locatorului, in afara de cazul in care acesta nu solicita readucerea spatiului la starea initiala pe cheltuiuala locatarului.

4.3.4. În schimbul reducerii chiriei, Locatarul se angajează să efectueze, cu cheltuieli proprii, lucrări de reabilitare și reamenajare a locației în valoare de 30.000 Euro în primul an, lucrări care vor aduce locația la standarde ridicate de locuit. De asemenea, Locatarul se obligă să efectueze toate cheltuielile necesare pentru lucrările de întreținere în vederea utilizării locației în scopul convenit. Toate lucrările efectuate de către Locatar vor rămâne în proprietatea Locatorului, fără niciun fel de pretenție a Locatarului.

Locatarul se obligă să prezinte la sfârșitul celui de-al doilea an de locație, devizele aferente lucrărilor efectuate în suma de 30.000 Euro.

În cazul în care Locatarul nu prezintă dovada investițiilor efectuate în sumă de 30.000 Euro, va fi obligat să plătească suma de 20.000 Euro, ca daune pentru nerespectarea obligațiilor contractuale, iar contractul se consideră reziliat fără intervenția instanțelor judecătorești

4.4. Schimbarea destinației

Spațiile vor fi destinate exclusiv locuirii. Orice schimbare a destinației spațiilor închiriate va necesita semnarea prealabilă între parti a unei clauze la contract.

4.5. Cedarea și subînchirierea

Locatarul nu va putea ceda drepturile sale de contract, nici de a consimți o subînchiriere, totală sau parțială, fără acordul scris al locatorului.

4.6. Tulburarea de posesie provenită de la terți

Locatarul nu se poate îndrepta în nici o acțiune în regres contra locatorului, ca urmare a unei tulburări de posesie exercitată de terți, dacă aceasta tulburare este urmarea unei chestiuni personale între locatar și terți.

4.7. Plata taxelor și a cheltuielilor municipale

Locatarul va achita direct locatorului toate costurile municipale cum ar fi: salubritatea, canalizarea și alte cheltuieli municipale.

ARTICOL 5 – CHIRIA ȘI CONDIȚII FINANCIARE

5.1. Chiria

Contractul este consimțit și acceptat cu plata unei chirii lunare totală de 500 Euro (valoarea cheltuielilor colectiv locative este inclusă în chirie), incluzând toate taxele, tarifele și impozitele prevăzute de lege, în sarcina Locatorului. Chiria este consimțită în condițiile respectării prevederilor de la art. 4.3.4.

Chiria va fi plătită anticipat, lunar, până la data de 15 ale luni în curs pentru luna următoare, în contul menționat la art. 5.6. ce urmează. Prima plată a chiriei se va efectua la semnarea contractului, cel târziu la predarea cheilor.

5.2. Depozit de garanție

Depozitul de garanție este echivalent cu valoarea unei chirii lunare. Valoarea depozitului este de 500 Euro.

Depozitul va putea fi considerat drept plată pentru ultima luna de chirie (chiar și în cazul în care contractul încetează înainte de termen, conform precizărilor de la p. 8.1), după achitarea ultimilor facturi primite de la locator, sub rezerva unor deduceri care ar putea fi efectuate de către



locator in cazul in care anumite sume i-ar fi datorate de catre acesta sau in cazul in care locatorul ar suporta un prejudiciu din partea locatarului.

5.3. Modalitati de plata

Plata chiriei va fi efectuata in Euro sau in RON, la cursul BNR din data efectuării plății, iar plata cheltuielilor individual colective va fi efectuata in RON.

5.3.1. Cheltuieli individual locative platibile de catre locatar sunt definite in Anexa nr. 2. Aceste cheltuieli vor fi achitate de locatar in baza facturilor emise de locator in raport cu nivelul consumurilor individuale. Facturile pentru plata cheltuielilor individual locative vor avea acelasi termen de scadenta o perioada de 20 zile de la primirea lor.

5.3.2. Cheltuieli locativ colective prinse in costul chiriei sunt mentionate in Anexa nr. 2 .

5.3.3. Costurile de instalare si abonamentul telefonic vor fi de asemenea in sarcina locatarului.

5.4. Penalitati de intarziere

Pentru neplata, in termen de o luna de la data scadenta, a chiriei sau a oricarei sume datorate conform prezentului contract, locatarul va plati o penalitate zilnica de 0,20% din valoarea obligatiei restante .

5.5. Renegocierea chiriei.

Partile convin ca de comun acord (prin negociere), in fiecare data de 1 ianuarie, sa reactualizeze valoarea chiriei exclusiv in functie de cresterea costurilor de intretinere si a utilitatilor (cheltuieli locativ colective prinse in costul chiriei sunt mentionate in Anexa nr. 2). Valoarea chiriei poate fi modificata numai prin act additional scris semnat de ambele parti, locatar si locator si va intra in vigoare incepand cu luna urmatoare datei semnarii.

Invitatie pentru renegociere va fi trimisa de catre locator. In acest sens locatorul va comunica locatarului dovada cresterii costurilor de intretinere si a utilitatilor. In cazul in care acestea nu au crescut valoarea chiriei va ramane nemodificata pana la urmatoarea data de 1 ianuarie pentru care contractul este in vigoare.

Titular: Administratia Lacuri, Parcuri si Agreement Bucuresti

Adresa : Str. Sos. Bucuresti-Ploiesti , nr.8b, sect.1 , Municipiul Bucuresti

Pentru virament in LEI

C.U.I.: 14008314

Banca: Trezoreria Sector 1.

Cont numar: 501014008314

Cod IBAN.: RO61TREZ7015010XXX000306



Sau

Pentru virament in valuta

BRD – Sucursala Triumf

EURO:

Cod IBAN: RO 77BRDE445SV84307134450

USD:

Cod IBAN: RO07BRDE445SV84307564450

Depozitul de garantii al Locatorului:

Banca: Trezoreria Sector 1.

Cont numar: 500614008314

Cod IBAN RO71 TREZ 7015 006X XX00 5079

ARTICOL 6 – TAXE SI CHELTUIELI DIVERSE

6.1. In situatia in care pentru recuperarea sumelor exigibile neachitate la timp de catre locatar sau pentru introducerea oricarii actiuni inpotriva acestuia este necesara interventia justitiei , a unui executor

judecatoresc sau a unui avocat, locatarul va trebui sa ramburseze locatorului onorariile si taxele percepute in asemenea situatii.

6.2. Toate taxele, impozitele si tarifele ce trebuie ori urmeaza a fi achitate la bugetul de stat sau la alte bugete ori la alte insitutii sau persoane fizice ori juridice de ordin public sau privat sunt integral in sarcina locatorului conform legii si prezentului contract aferente valorii chiriei astfel cum este fixata in prezentul contract ori ce va fi renegociata conform prezentului contract si vor fi achitate de locator fara ca prin aceasta valoarea chiriei sa fie modificata si fara ca locatarul sa fie obligat la suportarea unei taxe, unui tarif sau impozit suplimentar fata de valoarea chiriei astfel cum este fixata in acest contract.

ARTICOL 7 – ASIGURARI

7.1. Locatorul va subscrie in numele sau politele de asigurare, cu renuntare la actiune impotriva ocupantilor:

- Asigurarea imobilului contra incendiilor, pagube produse in urma inundatiilor, spargerea ghetei
- Asigurarea ce acopera raspunderea civila ca proprietar de imobil.



28

7.2. Locatarul este in consecinta scutit de asigurarea riscurilor locative prevazute la 7.1., de mai sus, dar va trebui sa incheie o asigurare proprie pentru bunurile si valorile aflate in spatiul inchiriat. Acesta va trebui totodata sa ia toate masurile pentru ca protectia contra incendiilor sa fie conform conditiilor prevazute prin reglementarile in vigoare si regulilor aplicate de catre societatile de asigurare ale locatarului.

7.3. Pe de alta parte, locatarul va trebui sa considere, ca problema personala, totalitatea consecintelor directe si indirecte ale daunelor pricinuite bunurilor sale mobiliare si imobiliare in urma unei exploatare defectuoase.

ARTICOL 8 – INCETAREA SI REZILIEREA

8.1. Incetarea contractului din initiativa locatarului.

Contractul va inceta la initiativa unilaterala a locatarului la solicitarea scrisa a acestuia, facuta cu un preaviz de minim o luna,. De asemenea, in aceleasi conditii - locatarului la solicitarea scrisa a acestuia, facuta cu un preaviz de minim o luna - contractul poate inceta la initiativa unilaterala a locatarului daca valoarea chiriei renegociata in conditiile art. 5.5. din prezentul contract, depaseste 50 % din valoarea acesteia existenta a acesteia la data renegocierii.

8.2. Rezilierea contractului efectuata de locatar

Neexecutarea contractului mai mult de 30 zile de catre locator atrage rezilierea contractului de plin drept fara punerea in intarziere a locatarului, fara indeplinirea vreunei alte formalitati prealabile si fara a mai fi necesara pronuntarea unei hotarari judecatoresti in acest sens.

8.3. Rezilierea contractului efectuata de locator

Prin aplicarea articolului 1817 din codul civil roman: datorita neplatii la termenele prevazute in contract, in totalitate sau a unei parti dintr-o singura scadenta de plata a chiriei si/sau a oricarei sume datorate conform prezentului contract si in urma unei luni de somatie fara efect, contractul va fi reziliat.

Orice oferta de plata sau de executare dupa expirarea termenelor mai sus mentionate va fi considerata nula si neavenita si nu va putea impiedica rezilierea efectuata de catre locator.

Toate cheltuielile de procedura, urmarire, masuri aplicative vor ramane in sarcina locatarului si vor fi considerate ca suplimente, adaosuri la chirie.

Rezilierea contractului din initiativa locatorului poate avea doar in cazul incheierii acestor conditii si dupa expirarea termenului de o luna al somatiei experdiate conform prevederii de mai sus, va interveni de drept fara a mai fi necesara punerea in intarziere a locatarului, interventia instantei de judecata si fara orice alta formalitate.

va interveni de drept fara a mai fi necesara punerea in intarziere a locatarului, interventia instantei de judecata si fara orice alta formalitate.

8.4. In toate cazurile de reziliere a contractului locatarul va trebui sa elibereze spatiile detinute pana la data indicata de locator .

Daca acesta refuza, expulzarea din spatiul inchiriat se va face de catre locator prin forte proprii fara a fi nevoie de interventia altor organe ale statului .

Pe de alta parte, daca locatarul care ocupa fara drept spatiul locativ nu respecta ordinul de expulzare sau obtine o prelungire inainte de plecare, acesta va trebui sa vireze pentru fiecare zi de intarziere in afara cheltuielilor, o indemnizatie conventionala de ocupare a spatiului egala cu de 2 ori chiria zilnica pana la eliberarea completa a spatiului si restituirea cheilor.

Aceasta indemnizatie este destinata sa despagueasca locatorul de prejudiciul cauzat de ocuparea abuziva a locurilor inchiriate .

ARTICOL 9 – FORTA MAJORA

Cazul de forta majora este dat de orice eveniment imprevizibil ce nu poate fi depasit facand imposibila respectarea de catre una sau de cealalta parte a obligatiilor prevazute in contract.

Cazul de forta majora va putea fi stabilit prin toate mijloacele admise de catre tribunalele din Romania, prin confirmarea autoritatilor competente din tara partii in cauza, care invoca forta majora.

Atunci cand survine cazul de forta majora care ar putea face imposibila respectarea de catre una sau cealalta parte a obligatiilor prevazute in contract pe o perioada continua, mai mare de 3 luni, este stabilit ca fiecare dintre parti sa poata solicita suspendarea contractului prin scrisoare recomandata adresata celeilalte parti, la expirarea perioadei de 3 luni convenita, aceasta la primirea declaratiei starii de forta majora stabilita de catre autoritatile competente.

In cazul in care durata suspendarii ar depasi 12 luni, este convenit ca fiecare dintre parti sa poata cere prin scrisoare recomandata, adresata uneia dintre parti, rezilierea contractului.

Contractul se va desfasura pe o perioada conform duratei suspendarii si, in acest caz, nici o compensare nu va fi datorata vreuneia dintre parti.

ARTICOL 10 – LITIGII

In cazul unor litigii intre parti si datorita unor probleme legate de rezolvare pe cale amiabila intr-un interval de 30 de zile, incepand cu data notificarii adresata de catre partea solicitanta, partea interesata va putea apela la jurisdicia instantelor de drept comun din Bucuresti .

ARTICOL 11 – DOMICILIU

11.1. Pentru primirea corespondentei si a facturilor de plat , partile au stabilit ca domiciliu sediul mentionat in art.1 din contract .

11.2. Toate cererile ce pot avea loc in cadrul acestui contract vor trebui efectuate prin scrisoare sau prin fax exceptand cazurile cand este necesara o scrisoare recomandata la adresa str. Nicolae Caramfil, nr. 77, parter, sector 1, Bucuresti

11.3. Fiecare parte se obliga sa comunice celeilalte parti orice modificare intervenita in datele sale de identificare (nume, adresa , banca , numar de cont , persoana de contact).

ARTICOL 12 – INTRARE IN VIGOARE

Contractul va intra in vigoare dupa semnarea acestuia de catre parti si in urma confirmarii efectuarii viramentului bancar ce corespunde platii depozitului de garantie si a chiriei aferente primei luni.

ARTICOL 13 – DIVERSE

Modificarile ulterioare si clauzele prezentului contract sunt valabile si operationale intre cele doua parti numai in cazul cand acestea rezulta din continutul actelor semnate de catre cele doua parti si respectand legea.

Urmatoarele anexe fac parte din prezentul contract:
anexa nr. 1, anexa nr.2, anexa nr. 3.

Prezentul contract este conform legii din Romania.

Incheiat la BUCURESTI,

In 2 exemplare, 1 pentru locatar, 1 pentru locatar.
Partile recunosc primirea exemplarelor in cauza.

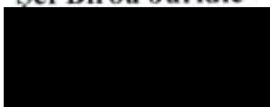
LOCATOR
ALPAR



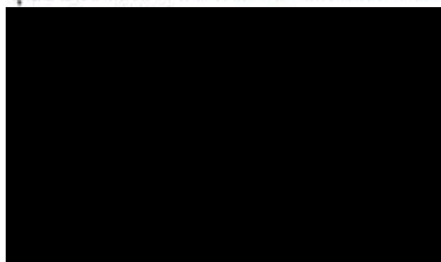
LOCATAR
SC Total Network Solution SRL
Director Executiv



Sef Birou Juridic



Şef Serviciu Administrare Sat Francez



ANEXA NR. 1

LA CONTRACTUL DE LOCATIUNE NR...../.....

PROCESUL VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE A SPATIULUI SI A OBIECTELOR DE INVENTAR AFLATE AICI

DENUMIREA SI DESTINATIA SPATIILOR INCHIRIATE

ARTICOL 1 – Componerea spatiului inchiriat

Spatiul de locuit ce face obiectul contractului are o suprafata de 170 mp si cuprinde urmatoarele:

Compus din:

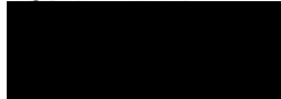
- 1 hol,
- 6 camere principale
- 1 bucatarie
- 2 baie
- 2WC

ARTICOL 2 – Obiectele de inventar detinute de locator si aflate in interiorul spatiului inchiriat vor fi cedate locatarului printr-un proces verbal de predare –primire incheiat intre locator si reprezentantul locatorului.

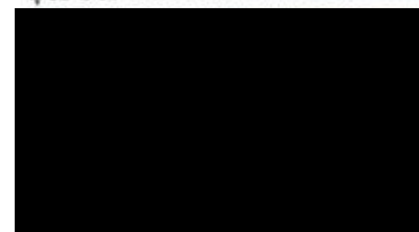
LOCATOR



Sef Birou Juridic



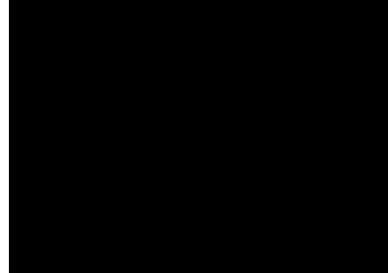
Şef Serviciu Administrare Sat Francez



LOCATAR

SC Total Network Solution SRL

Director Executiv



ANEXA NR. 2

LA CONTRACTUL DE LOCATIUNE NR...../.....

CHELTUIELI INDIVIDUALE SI COLECTIVE

Cheltuieli individuale

Locatarul trebuie sa achite direct locatorului toate cheltuielile individuale aferente spatiilor inchiriate si anume:

- facturi de electricitate,
- facturi de apa,
- facturi telefonice,
- contributii directe sau indirecte datorate ocuparii spatiilor si/sau prin activitatea locatarului,
- prima de asigurare mobilier si responsabilitate civila a locatarului,
- taxe profesionale,

Cheltuieli colective

Cheltuielile colectiv locative sunt urmatoarele:

- paza locului 24h/24h
- facturi de electricitate, aferent iluminat public intretinerii satului,
- facturi de apa, aferent spatiu dendro – floricol,
- prime de asigurare, incendiu, pagube pricinuite de infiltrari de apa, stabilite de locator,
- intretinerea partilor comune,
- intretinerea gradinilor,
- orice lucrari uzuale de intretinere.
- cablu TV.

LOCATOR
ALPAB
Director General

Şef Birou Juridic

Şef Serviciu Administrare Sat Francez

LOCATAR
SC Total Network Solution SRL
Director Executiv



ANEXA NR. 3

LA CONTRACTUL DE LOCATIUNE NR...../.....

REGULAMENT INTERN

1 – STAREA SPATIILOR

Aceasta se va stabili o data cu predarea cheilor catre locatar cat si la restituirea acestora.

2 – CONDITII NORMALE DE FOLOSIRE

- Locatarul va trebui sa se conformeze dispozitiilor legale, reglementarilor la care se supun imobilele inchiriate.
- Locatarul va asigura pe propria raspundere paza si supravegherea spatiilor sale, locatarul neputand in nici un caz sa fie responsabil in caz de furt sau spargerii in care locatarul ar putea fi victima.
- Inainte de expirarea perioadei de inchiriere, locatarul va trebui sa faciliteze vizitarea imobilului inchiriat, vizitatorilor insotiti de un reprezentant al locatorului, in fiecare zi de la ora 10 la ora 17 si sa permita afisarea diferitelor materiale publicitare specifice inchirierii.

3 – REPARATII SI INTRETINERE

Conform stipularilor din contract, reparatiile si intretinerea curenta sunt in intregime in sarcina locatarului si trebuie sa fie asigurate de acesta in asa fel incat spatiile sa fie in mod constant mentinute intr-o stare buna de utilizare conform destinatiei initiale.

Toate lucrarile efectuate sunt supuse unei inspectii si in acord cu locatorul sau reprezentantul acestuia.

4 – INSPECTIA PERIODICA A SPATIILOR

- 1- Locatorul sau mandatarul acestuia vor putea efectua vizite periodice ale spatiilor in baza unui preaviz de 24h.
- 2- O inspectie anuala are loc in prezenta locatarului informat cu aceasta ocazie asupra datei respective prin scrisoare individuala.
- 3- Fiecare inspectie va fi validata daca locatorul solicita, printr-un proces verbal aprobat si semnat de catre locatar si locator sau reprezentantul acestuia. Daca locatarul nu este prezent sau reprezentat, se va aplica punctul 4 de la prezentul articol.

Aceste procese verbale constata:

- a) starea spatiilor: daca se constata ca intretinerea este defectuoasa, locatarul trebuie sa se angajeze sa remedieze in cel mai scurt timp, in caz contrar i se va putea aplica clauza rezolatorie a contractului;



b) necesitatea anumitor reparatii care sunt precizate si pe care locatarul se angajeaza sa le execute intr-un interval care este fixat in procesul verbal sau ulterior de catre locator;

c) neexecutarea sau o executie deficitara a reparatiilor mentionate in procesul verbal, la o inspectie ulterioara.

In acest caz, un termen este fixat locatarului in procesul verbal pentru readucerea la starea initiala a locului si pentru a aduce la cunostinta locatarului. Dupa expirarea termenului, locatorul va putea executa lucrarile in locul locatarului, pe cheltuiala acestuia.

4- Daca locatarul nu participa sau nu este reprezentat la inspectie, reprezentantul locatorului stabileste procesul verbal si adreseaza prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire, o copie locatarului care dispune de un interval de 15 zile de la data expedierii pentru a notifica locatorului observatiile sale. Lipsa comunicarii unui raspuns in acest interval constituie aprobarea de drept a procesului verbal.

LOCATOR
ALPAB
Director General

[Redacted signature and stamp area]



LOCATAR
SC Total Network Solution SRL
Director Executiv

[Redacted signature and stamp area]



Sef Birou Juridic

[Redacted signature area]

Sef Serviciu Administrare Sat Francez

[Redacted signature area]

S.C. TOTAL NETWORK SOLUTION S.R.L.		
INTRARE	Nr.	200
IESIRE	Ziua	05
	Luna	06
	Anul	2012

PARCURI SI AGREMENT BUCURESTI		
INTRARE	Nr.	594
IESIRE	Ziua	05
	Luna	06
	Anul	2012

**ACT ADITIONAL Nr. 1/01.06.2012
LA CONTRACTUL DE LOCATIUNE A SPATIILOR DE LOCUIT
Nr. 578/28.05.2012
(locatiunea vila nr. 129)**

Intre:

ADMINISTRATIA LACURI, PARCURI SI AGREMENT BUCURESTI, cu sediul in Bucuresti, sectorul 1, Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 8B, reprezentata legal prin [redacted] in calitate de Director General, in calitate de **LOCATOR**

SI

S.C. TOTAL NETWORK SOLUTION S.R.L., cu sediul social in Bucuresti, sectorul 5, b-dul Natiunile Unite nr. 4, bl. 107A, mezanin, reprezentata prin [redacted] in calitate de Director Executiv, in calitate de **LOCATAR**,

partii contractante, conform Contractului de locatiune a spatiilor de locuit Nr. 578/28.05.2012 avand ca obiect locatiunea [redacted], s-a convenit incheierea prezentului Act aditional in urmatoarele conditii:

Partile contractante convin modificarea si completarea urmatoarelor clauze si conventii cuprinse in Contractul de locatiune a spatiilor de locuit Nr. 578/28.05.2012, dupa cum urmeaza:

- 1.1. La art. 1.4. se adauga mentiunea: "gradina -da, in suprafata de 504 metri patrati";
- 1.2. La Art. 2 se introduce dupa alineatul 1 un nou alineat cu urmatorul continut: "La implinirea termenului contractual prevazut la alineatul 1, durata prezentului contract se prelungeste de plin drept, cu o perioada de inca 10 ani fara sa mai fie nevoie de transmiterea vreunei notificari exprese in acest sens. Notificarea de non-reinnoire va opera numai dupa implinirea termenului acestei prelungiri de plin drept". Alineatele acestui articol se renumeroteaza.
- 1.3. La Art. 3.2. se introduce urmatoarele alienate cu urmatorul continut:
 - a) "Art. 3.2.2. alin. 2: *Locatorul este obligat sa asigure furnizarea de utilitati publice la cel mai scazut pret al pietii relevante pentru respectivul serviciu. De asemenea Locatorul are dreptul sa se conecteze in mod individual si separat la orice furnizor*

CONFORM C
ORIGINALUL





de utilitate publică ca care îl alege fără să fie condiționat sau limitat de către Locatar în această privință.”



b) “Art. 3.2.4. alin. 2: “În această ipoteză, Locatarul ce și-a exercitat dreptul de preemțiune la cumpărarea imobilului, are dreptul la deducerea din prețul de vânzare a tuturor îmbunătățirilor, ameliorărilor, reparațiilor mari etc. efectuate de către el cu prilejul executării acestui contract de locațiune. Locatarul ce și-a exercitat dreptul de preemțiune la cumpărare, are dreptul de a contesta corectitudinea prețului de vânzare pe baza unui nou raport de evaluare în care să se țină cont de investițiile sale în imobil precum și de orice alte împrejurări relevante la respectivul moment al pieții”.

c) Alineatele acestui articol se renumăratează.

1.4. Dispozițiile Art. 4.2. se modifică după cum urmează: “Locatorul sau reprezentantul împuternicit al acestuia va putea inspecta periodic, cel mult de 2 ori pe an, în baza unui preaviz de 15 zile comunicat și recepționat în mod efectiv de către Locatar, spațiile care fac obiectul contractului în scopul verificării stării lor generale precum și pentru a verifica dacă lucrările de întreținere și reparațiile mai ample, prevăzute în sarcina sa, a Locatorului, au fost efectuate și asigurate în totalitate și în mod eficient. În vederea realizării verificărilor, Locatorul va transmite odată cu preavizul menționat mai sus, numele persoanei ce urmează a se prezenta la data stabilită, calitatea acesteia, precum și o copie a actului de identitate al acestei persoane. Locatorul se va asigura că persoana desemnată, va fi o persoană cu caracter integru fără antecedente penale, calificată să facă inspecții din punct de vedere tehnic-imobiliar. Locatorul garantează în solidar cu persoana desemnată, cu privire la păstrarea confidențialității asupra informațiilor obținute cu ocazia inspecției.”

1.5. Art. 4.3.1. va avea următorul conținut: “Lucrările prin care se majorează sau se conservă valoarea bunului imobil pot fi efectuate de către Locatar doar cu informarea Locatorului. Orice clauză din cuprinsul prezentului contract se consideră modificată, adaptată și în consens cu prevederile prezentului articol, părțile contractante prezumând conventional existența acordului Locatorului precum și caracterul de utilitate al lucrării Locatarului.”

CONFIRM
ORIGINALU



1.6. Art. 4.3.3. va avea următorul conținut: "Contravaloarea lucrărilor efectuate de Locatar se dovedește exclusiv prin înregistrări și/sau expertiză tehnică evaluatorie. Locatarul poate și are dreptul de a contesta valoarea lucrărilor efectuate numai atunci când acestea au fost efectuate de Locatar în regie proprie și acestuia îi lipsesc documentele justificative de achiziție materiale sau privind prestarea de servicii respective când lucrările au fost dovedite printr-o expertiză unilaterală a Locatarului. În cazul în care dovada lucrărilor (îmbunătățirilor, investițiilor, ameliorărilor, utilităților etc.) este făcută de către Locatar prin înregistrări, se prezuma atât efectuarea, cât și valoarea acestora, Locatarul nefiind în drept să conteste nici lucrările, nici necesitatea ori utilitatea efectuării sau valoarea acestora.

Sporul de valoare adus prin investițiile Locatarului se raportează proprietarului imobilului în vederea înregistrării și reactualizării fiscale a valorii de impunere a imobilului.

Locatarul, persoana juridică, nu poate transfera către Locator, fără factura fiscală, fără plată sau fără o justă, preabilă și completă compensare, valoarea investițiilor înregistrate în contabilitatea proprie."

1.7. Art. 4.3.4. va avea următorul conținut: "În schimbul exercitării opțiunii de reducere a cuantumului chiriei sau a pretului de vânzare al imobilului (în ipoteza unei eventuale vânzări), Locatarul se angajează să efectueze, cu cheltuielă proprie, lucrări de reabilitare, reamenajare, modernizare, efectuarea de lucrări de lux inclusiv reutilizarea cu bunuri mobile a imobilului obiect al locațiunii în valoare de minim 30.000 Euro. Termenul pentru efectuarea acestor lucrări de modernizare, investiții și/sau reutilizare, în limita financiară minimă prevăzută anterior, este de 3 ani de la data semnării prezentului contract de locațiune."

1.8. Art. 4.4. se completează cu un al doilea alineat: "Locatarul are dreptul de a desfășura și alte activități civile sau comerciale în incinta imobilului închiriat, fără acordul sau modificarea prezentului contract, dacă aceste activități au strânsă legătură cu activitatea sa legal autorizată."

9. Art. 4.5. va avea următorul conținut: "Locatarul are dreptul de a cedează prezentul contract de locațiune precum și de a subînchiria în tot sau în parte imobilul, fără acordul scris al Locatorului dar cu informarea acestuia."

10. Art. 4.6 va avea următorul cuprins: "Locatarul îl garantează pe Locator pentru orice tulburare, inclusiv încetarea anticipată, a posesiei sau a exercitării dreptului de

CONFORM
ORIGINAL


folosinta asupra imobilului ce face obiectul prezentului contract. In caz de culpa sau de incetare anticipate a duratei dreptului de folosinta, fara culpa Locatarului, Locatorul este obligat, in raport de dreptul exclusiv de optiune al Locatarului, la plata de daune interese fie la constituirea unui nou drept de folosinta asupra unui imobil similar.

In cazul in care Locatarul opteaza pentru primirea de daune interese, despagubirea la care Locatorul este obligat se determina prin multiplicarea numarului de ani contractuali ramasi neexecutati cu suma tuturor investitiilor si a cheltuielilor efectuate in si cu privire la imobil, de catre Locatar. Orice plata la care Locatorul va fi obligat va fi efectuata in termen de 30 de zile de la notificare ei, sub sanctiunea achitarii de penalitati de intarziere in valoare de 0,2% pe zi de intarziere - penalitatile pot depasi valoarea debitului. Plata despagubirii se poate face si in natura.

In cazul in care Locatarul opteaza pentru schimbarea locatiunii respective constituirea unui nou drept de folosinta cu privire la un alt imobil, noul imobil trebuie sa indeplineasca conditiile de calitate ale imobilului ce face obiectul prezentului contract si, daca este cazul, cu plata unei sulte in bani sau in natura."

- 1.11. La Art. 5 se introduce un al treilea alineat cu urmatorul continut: "Pe toata durata contractului de locatiune, chiria este fixa si nemodificabila. Modificarea unilaterala a cuantumului chiriei reprezinta o incalcare a prezentului contract ce conduce la rezilierea de plin drept, fara somatie sau scurgerea vreunui termen a acestuia respectiv fara interventia instantei de judecata, cu plata de daune interese conventionale."
- 1.12. La Art. 5.5. alineatul 1 va avea urmatorul continut: "Cuantumul chiriei poate fi modificat numai in conditiile si ipotezele prezentului contract de locatiune, pe baza unui act aditional semnat intre parti."
- 1.13. La Art. 8.2. termenul de "30 zile" se modifica in "60 zile lucratoare".
- 1.14. La Art. 8.3. alin. 1 va avea urmatorul continut: "Contractul va fi reziliat in cazul neexecutarii culpabile, in termen de 60 zile lucratoare de la data punerii in intarziere pentru executarea a obligatiilor contractuale, a respectivei obligatii invocate de catre Locator si ramasa neexecutata de catre Locatar pana la expirarea termenului mentionat. Acelasi drept de reziliere unilaterala apartine in mod egal si in aceleasi conditii, daca nu exista altele mai favorabile, si Locatarului."

CONFORM
ORIGINALULUI


Prezentul act aditional face parte integranta din Contractul de locatiune, orice prevedere
contrara a acestuia se va considera modificata, adaptata sau inaplicabila in raport cu
prevederile actului aditional.

Incheiat in 2 (doua) exemplare originale, astazi, 01.06.2012, la Bucuresti.

LOCATOR
ADMINISTRATIA LACURI, PARCURI
SI AGREMENT BUCURESTI



LOCATAR
TOTAL NETWORK SOLUTION S.R.L.



CONFORM
ORIGINAL



CONTRACT DE CESIUNE LOCATIUNE Nr. 1
CONTRACTUL DE LOCATIUNE A SPATIILOR DE LOCUIT
Nr. 578/28.05.2012

INTRE:

S.C. TOTAL NETWORK SOLUTION S.R.L., cu sediul social in Bucuresti, sectorul 5, b-dul Natiunile Unite nr. 4, bl. 107A, mezanin, reprezentata prin [REDACTED] in calitate de reprezentant legal, in calitate de Locatar in cadrul Contractului de locatiune a spatiilor de locuit Nr. 578/28.05.2012 respectiv in calitate de **CEDENT**,

SI

S.C. PR LOBBY & CONSULTING S.A. cu sediul social la sediul profesional al Societatii Civile de Avocati DOJANA SI ASOCIATII din Bucuresti, sectorul 2, Calea Mosilor, Nr. 225, Bl. 33 - 35, Sc. A, Et. 1, Ap. 2, reprezentata prin actionar [REDACTED] in calitate de **CESIONAR**,

s-a convenit incheierea prezentului Contract de cesiune a Contractului de locatiune a spatiilor de locuit Nr. 578/28.05.2012 avand ca obiect locatiunea [REDACTED] (Locator- A.L.P.A.B.-ADMINISTRATIA LACURI, PARCURI SI AGREMENT BUCURESTI, cu sediul social in Bucuresti, sectorul 1, Sos. Bucuresti-Ploiesti nr. 8B) in urmatoarele conditii:

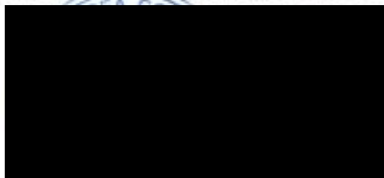
Art. 1. Incepand cu data semnarii prezentului contract, Cesionarul preia si se subroga in toate drepturile si obligatiile, derivate din calitatea de Locatar a Cedentului, cu privire si in cadrul Contractului de locatiune a spatiilor de locuit Nr. 578/28.05.2012 avand ca obiect locatiunea [REDACTED] situata in [REDACTED]

Art. 2. Incepend cu data semnarii prezentului contract, Cesionarul preia si se subroga in toate drepturile si obligatiile Cedentului nascute fata de furnizorii sau prestatorii sai de servicii in legatura cu executarea obligatiilor cuprinse in Contractul de locatiune a spatiilor de locuit Nr. 578/28.05.2012 [REDACTED]; partile contractante au in vedere, in mod special, preluarea Contractului de antrepriza nr. 5/281/2012. Cesionarul preia de la Cedent atat investitiile, modernizarile, reutilizarile etc. deja efectuate cat si pe cele in curs de executare.

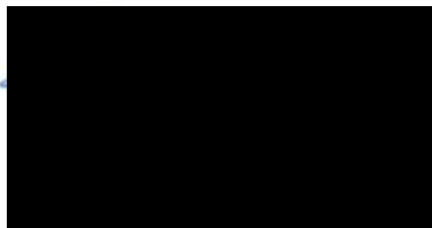
Art. 3. Raporturile patrimoniale dintre partile contractante cu privire la preluarea prin cesiune a drepturilor si obligatiilor nascute din Contractul de locatiune a spatiilor de locuit Nr. 578/28.05.2012 ([REDACTED]) sunt reglementate prin conventia lor separata.

Incheiat in 3 (trei) exemplare originale, astazi, 18.02.2013, la Bucuresti.

CEDENT
S.C. TOTAL NETWORK SOLUTION S.R.L.



CESIONAR
S.C. PR LOBBY & CONSULTING S.A.



PR Lobby & Consulting	
INTRARE	Nr. 139
IESIRE	
Ziua 29	Luna 12 Anul 2014

**CONTRACT DE CESIUNE LOCATIUNE A
CONTRACTULUI DE LOCATIUNE A SPATIILOR DE LOCUIT NR. 578/28.05.2014**

Intre:

PR LOBBY & CONSULTING S.A. cu sediul social Bucuresti, Sector 1, Sos. Nordului nr. 114-140, ap. 103D, in incinta Satului Francez, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Bucuresti sub J40/14760/2012, avand CUI 31012560, reprezentata legal de administrator [redacted] in calitate de **CEDENT**,

si

[redacted]
calitate de **CESIONAR**,

s-a convenit incheierea prezentului Contract de cesiune a Contractului de Locatiune a spatiilor de locuit nr. 578/28.05.2012 avand ca obiect locatiunea [redacted] (Locatar A.L.P.A.B.-ADMINISTRATIA LACURI, PARCURI SI AGREMENT BUCURESTI, cu sediul in Bucuresti, Sectorul 1, Soseaua Bucuresti - Ploiesti nr. 8B), in urmatoarele conditii:

Art. 1. Incepand cu data semnarii prezentului contract, Cesionarul preia si se subroga in toate drepturile si obligatiile, derivate din calitatea de Locatar a Cedentului, cu privire si in cadrul Contractului de Locatiune a spatiilor de locuit nr. 578/28.05.2012 (astfel cum a fost modificat si completat prin acte aditionale) avand ca obiect locatiunea [redacted] situata in [redacted]

Art. 2. Incepand cu data semnarii prezentului contract, Cesionarul preia si se subroga in toate drepturile si obligatiile Cedentului nascute fata de furnizorii sau prestatorii sai de servicii in legatura cu executarea obligatiilor cuprinse in Contractul de locatiune a spatiilor de locuit nr. 578/28.05.2012 [redacted]. Cesionarul preia de la Cedent imobilul in starea in care se afla, inclusiv investitiile, modernizarile, reutilarile etc. deja efectuate cat si pe cele in curs de executare urmand a se concilia sub acest aspect, daca va fi cazul, prin act separat.

Art. 3. Pretul cesiunii a fost negociat si convenit intre partile contractante ca fiind in quantum de 20.000 lei, exclusiv TVA.

Art. 4. Locatarul-Cedent se obliga sa il informeze pe Locatorul A.L.P.A.B. precum si D.G.I.T.J. cu privire la cesiunea contractului de locatiune anterior mentionat.

Art. 5. Prezentul Contract intra in vigoare incepand cu data de 01.01.2015.

Incheiat in 4 (patru) exemplare originale, astazi, 29.12.2014, la Bucuresti.

**CEDENT,
PR LOBBY & CONSULTING S.A.**

[redacted]

CESIONAR,

[redacted]

