

MODEL DE CONTRACT

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Încheiat astăzi _____

Art.1.Părțile contractante

Societatea **Unicon S.A. (în insolvență, in insolvency, en procedure collective)** cu sediul în București, str. Remus nr. 6, sect. 3, înregistrată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/1098/1991, având CUI 325134, reprezentată legal prin administrator special Paraschiv Mihai Alexandru, ce își exercita activitatea sub supravegherea administratorului judiciar Consorțiul de practicieni în insolvență format din **Musat & Asociații – Restructuring/Insolvency S.P.R.L.** cu sediul în București, B-dul. Aviatorilor nr. 43, sector 1 și **RTZ & Partners S.P.R.L. – Filiala București** cu sediul în București, str. Wilhelm Filderman nr. 18, et. 3, birou 9, sector 3, conform Încheierii de ședință pronunțată la data de 08.03.2022 în dosarul nr. 1309/3/2022 aflat pe rolul Tribunalului București, Secția a VII-a Civila, având contul bancar IBAN nr. RO30 TREZ 7035 069X XX00 1961, deschis la Trezoreria Sectorului 3 București, e-mail office@unicon.ro, în calitate de proprietar al imobilului situat în București, str. Remus nr.6, sector 3;

și

Municipiul București cu sediul în bulevardul Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, București, având C.I.F. 4267117, telefon 0213055555, reprezentat de domnul Nicușor DAN – Primarul General al municipiului București, în calitate de chiriaș,

Am convenit să încheiem prezentul contract de închiriere:

Art.2. Obiectul contractului

- 2.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea imobilului situat în București, str. Remus nr. 6, sector 3, alcătuit din teren în suprafață de 840 mp din acte și 861 mp din măsurători și clădire în suprafață utilă 617,1 mp și suprafața construită de 654,8 mp (denumit în continuare „**Imobilul**”). Datele de identificare, structura Imobilului închiriat și delimitările față de bunurile proprietarului sunt redate în Anexa nr.1 la prezentul contract.
- 2.2. Imobilul închiriat va fi folosit exclusiv pentru activitatea declarată, respectiv activitatea Centrului Militar Zonal București, conform art. 35. Lit. e) din Legea nr. 45/1994 a apărării naționale a României, cu completările și modificările ulterioare, art. 4 din H.G. 414/1997 pentru aprobarea Normelor maximele privind dotarea centrelor militare județene, municipale și ale sectoarelor municipiului București și art. 76 din Legea 446/2006 privind pregătirea populației pentru apărare;
- 2.3. Predarea–primirea spațiului este consemnată în procesul verbal, semnat de ambele părți, ce face parte integrantă din prezentul contract, cu precizarea stării construcției și a instalațiilor aferente la data preluării spațiului.


Municipiul București
Primarul General

MODEL DE CONTRACT


Primăria Municipiului București
Direcția Situații de Urgență, Statistică și Informații
Materiale și Situații de Urgență

MODEL DE CONTRACT

2.4. În cadrul Procesului verbal de predare-primire a spațiului se vor consemna indexurile contoarelor de utilități.

2.5. Municipiul București va plăti lunar chiria către societatea UNICON S.A.

Art.3. Durata contractului

3.1. Termenul de închiriere este de 60 luni, cu posibilitatea de prelungire prin acte adiționale, cu începere de la data de și până la data de

Art.4. PREȚUL ÎNCHIRIERII, MODALITATEA DE PLATĂ.

4.1. Prețul închirierii, respectiv chiria lunară este de și se va achita în termen de 30 zile de la data emiterii facturii care se va emite lunar, la începutul fiecărei luni.

4.2. Valoarea chiriei va fi calculată la cursul valutar al BNR din ultima zi lucrătoare a fiecărei luni calendaristice și se va achita în lei;

Art.5. Încetarea contractului

5.1. Contractul încetează:

- a) acordul de voință al părților. Încetarea contractului nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părți;
- b) la împlinirea termenului prevăzut la art.3.1., în condițiile în care nu s-a convenit prelungirea acestuia prin act adițional; ;
- c) prin acordul ambelor părți înainte de termen;
- d) prin reziliere în caz de nerespectare a clauzelor contractuale, fără alte formalități și fără trecerea vreunui termen;
- e) prin denunțare unilaterală a contractului de închiriere de către Chiriaș, acesta având obligația să comunice proprietarului această decizie cu cel puțin 30 de zile înainte de încetarea contractului. În acest caz chiriașul va preda spațiul pe bază de proces verbal de predare-primire, având obligația de a achita chiria datorată conform art.4 până doar până la data predării efective;
- f) prin denunțare unilaterală a contractului de închiriere de către Proprietar în cazul valorificării Imobilului de către în cadrul procedurii de insolvență cu condiția notificării chiriașului, cu cel puțin 180 de zile înainte de data la care denunțarea urmează să producă efecte juridice, **cu condiția păstrării chiriașului în spațiu de către noul proprietar, până la expirarea contractului, având în vedere destinația imobilului.**

5.2. Neplata chiriei în termen de 60 zile calendaristice de la scadență atrage rezilierea contractului și evacuarea Chiriașului, precum și a subcontractorilor, fără nicio altă formalitate (pact comisoriu de gradul IV conform art. 1553 Cod Civil). Părțile convin că întârzierea rezultă din simplul fapt al neexecutării.

5.3. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita reînnoțire nu operează, contractul putând fi prelungit numai prin acordul proprietarului și al chiriașului exprimat în scris.



MODEL DE CONTRACT



MODEL DE CONTRACT

Art.6. Drepturile și obligațiile chiriașului:

- 6.1. Să plătească la termen/scadență chiria prevăzută la art. 4 din contract.
- 6.2. Chiriașul poate să înstrăineze dreptul de folosință prin subînchiriere, asociere, colaborare, locație totală ori parțială sau orice altă modalitate legală, numai în vederea asigurării desfășurării activității Centrului Militar Zonal și cu acordul expres al Proprietarului;
- 6.3. Sa execute pe cheltuiala sa lucrările de întreținere aferente imobilului dacă se considera necesar și numai în limita fondurilor disponibile și toate îmbunătățirile pe care le dorește și le considera necesare desfășurării activității, însă după obținerea prealabilă a acordului proprietarului și fără să afecteze iremediabil imobilul închiriat;
- 6.4. Sa răspundă pentru orice stricăciuni produse imobilului din culpa sa și a prepușilor săi;
- 6.5. Să plătească utilitățile aferente imobilului conform art. 4 din HG nr. 414/1997 și art. 76 din Legea nr. 446/2006;
- 6.6. Chiriașul are dreptul să denunțe unilateral contractul de închiriere, având obligația să comunice proprietarului această decizie cu cel puțin 30 de zile înainte de încetarea contractului. În acest caz chiriașul va preda spațiul pe bază de proces verbal de predare-primire, având obligația de a achita chiria datorată conform art. 4 până la data predării efective.

Art.7. Drepturile și obligațiile proprietarului:

- 7.1. Proprietarul se obligă să pună la dispoziția chiriașului, spațiul menționat la art. 2.1.
- 7.2. Proprietarul are dreptul să controleze periodic modul cum este folosit spațiul închiriat și întreținut de către chiriaș, numai cu acordul Centrului Militar Zonal București.
- 7.3. **Proprietarul are dreptul să denunțe unilateral contractul de închiriere în cazul valorificării imobilului în cadrul procedurii de insolvență cu condiția notificării chiriașului, cu cel puțin 180 de zile înainte de data la care denunțarea urmează să producă efecte juridice, cu condiția păstrării chiriașului în spațiu de către noul proprietar, până la expirarea contractului, având în vedere destinația imobilului.**

Art.8. Litigii:

Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor române competente.

Art. 9. Dispoziții finale

- 9.1. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.
- 9.2. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți.
- 9.3. Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate la art. 1, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire, prin curier, prin e-mail, cu



MODEL DE CONTRACT


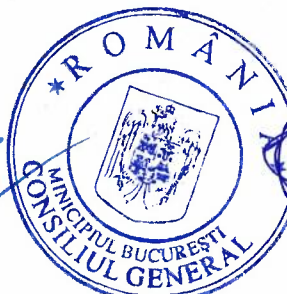



MODEL DE CONTRACT

confirmarea recepției acestuia. În situația în care comunicarea se face prin posta, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax sau e-mail, aceasta va fi considerată recepționată în a doua zi lucrătoare de la data expedierii acesteia.

- 9.4. La data încetării contractului, orice investiție sau modernizare adusă Imobilului închiriat de către chiriaș va trece, în condițiile legii, cu acceptul Proprietarului și fără ca acesta din urmă să datoreze vreo compensație pecuniară sau de altă natură chiriașului, în proprietatea Unicon.
- 9.5. Prin semnarea prezentului contract, fiecare parte, prin reprezentantul său legal, declară că a negociat, înțelege pe deplin și, conform art.1203 din Codul civil, acceptă în mod expres toate prevederile acestui contract și astfel încheie contractul în scopul de a dobândi drepturile și de a-și asuma obligațiile prevăzute în acesta, pe care le consideră echitabile.
- 9.6. Prezentul contract reprezintă întreaga voință a părților, prevalează asupra oricăror alte înțelegeri, înscrisuri, documente pre-contractuale sau negocieri dintre părți, anterioare semnării prezentului contract și în legătură cu obiectul acestuia. Părțile declară că nu există alte elemente secundare/externe aferente prezentului contract care să fi fost lăsate de acestea în vederea unor înțelegeri sau determinări.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, la București, în 4 (patru) exemplare, dintre care unul pentru fiecare parte, părțile confirmând primirea acestora, și un exemplar pentru administratorul judiciar.



MODEL DE CONTRACT

