

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. /

Între:

ELECTROMAGNETICA S.A. cu sediul social în Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, București, România, cu codul unic de înregistrare 414118, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/19/1991, având cont virament RO19RNCB0068004521260001 deschis la BCR Sucursala Ghencea, reprezentată prin Director General Daniela CUCU, în calitate de **PROPRIETAR**

și

..... **S.R.L./S.A.** cu sediul social în, cu codul unic de înregistrare înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul sub nr. având cont virament deschis la, reprezentată legal/convențional prin, în calitate de **CHIRIAȘ**, conform mandat/certificat constatator

au convenit la încheierea prezentului Contract de Inchiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Proprietarul transferă Chiriașului un drept de folosință asupra spațiului situat în Calea Rahovei nr. 266-268, sector 5, București, corp ..., etaj, axele, stâlpii, camera, având suprafața de, pentru desfășurare activitate, înregistrând acest spațiu drept sediu social / punct de lucru, pentru o perioadă egală cu valabilitatea contractului de închiriere.

Proprietarul se obligă să amenajeze standard spațiul open space; solicitarea de lucrări de amenajare suplimentare de către Chiriaș ce urmează a fi executate de către Proprietar, într-un termen stabilit de comun acord de Părți, va fi achitată de Chiriaș în termen de zile de la semnarea **Anexei 11**.

De asemenea, Proprietarul transferă Chiriașului un Drept de Folosință asupra a Loc(uri) de Parcare în incinta societății.

1.2. Spațiul este evidențiat în **Anexa nr. 1** la prezentul Contract și va fi amenajat conform **Anexei nr. 11**.

1.3. Predarea / Primirea Spațiului Închiriat se face pe bază de Proces Verbal semnat de ambele Părți – **Anexa nr. 2**. În Procesul Verbal de predare / primire se va menționa starea în care se predă Spațiul, bunurile care se predau spre utilizare împreună cu spațiul, și starea acestora. În cazul în care, pentru orice alte motive decât un eveniment de Forță Majoră, Chiriașul nu participă și/sau nu acceptă Spațiul la data menționată sau refuză să accepte Spațiul pentru orice motiv altul decât culpa Proprietarului, Spațiul va fi considerat ca neavând defecte și fiind conform cu toți termenii și condițiile prezentului Contract, considerându-se că nu au fost formulate obiecțiuni de către Chiriaș.

1.4. Traseul de Acces pentru intrare/ieșire personal și vizitatori cu stabilirea ușii și a liftului de persoane este prevăzut în **Anexa nr. 3** la prezentul Contract.

1.5. Traseul de Acces pentru intrare/ieșire, precum și locul de încărcare/descărcare a materiilor prime și produselor finite cu nominalizarea porții de acces și a liftului care îi deservește este prevăzut în **Anexa nr. 4** la prezentul Contract.

1.6. Planul de Evacuare în caz de calamități este prevăzut în **Anexa nr. 5** la prezentul Contract.

1.7. Condițiile de Mediu care trebuie respectate, sunt prevăzute în **Anexa nr. 6** la prezentul Contract.

1.8. Protocolul privind obligațiile și răspunderile reciproce asupra măsurilor de prevenire a accidentelor de muncă și bolilor profesionale - **Anexa nr. 7**.

1.9. Sistemul de control acces pietonal și auto se va face cu respectarea Regulamentului de Ordine Interioară al Electromagnetica.

1.10. Declarație – **Anexa nr. 9**.

1.11. Asigurare – **Anexa nr. 10**.

Anexele de la **1** la **11** fac parte integrantă din prezentul Contract.

2. DURATA CONTRACTULUI

2.1. Contractul se încheie pe o durată de 36 de luni, valabil începând cu data de și până la data de și nu poate înceta prin voința Chiriașului înainte de împlinirea unui termen de 24 de luni, sub sancțiunea plății daunelor - interese echivalent cu contravaloarea chiriei pentru 4 luni.

2.2. Chiriașul va achita în avans, fără emitere factură, în termen de 2 zile lucrătoare de la semnarea prezentului Contract pentru Spațiul Închiriat, în afara Chiriei Lunare, o garanție care reprezintă contravaloarea în EURO a 3 (trei) Chirii Lunare fără TVA, respectiv suma de EURO. Garanția va fi plătită în lei, la cursul de schimb comunicat de BNR, valabil la data plății și nu este purtătoare de dobândă.

Garanția va fi actualizată, pe baza aceluiași mod de calcul, ori de câte ori vor interveni modificări ale Chiriei, respectiv la momentul Indexării cu rata inflației, Chiriașul fiind obligat a reîntregi suma în termen de 3 zile lucrătoare de la momentul modificării Chiriei prin Indexare.

Aceasta reprezintă garanția Chiriașului că nu va cere încetarea Contractului înainte de termen și că va preda Spațiul Închiriat la expirarea Contractului în aceeași stare consemnată în Procesul-Verbal de predare-primire încheiat și semnat de ambele Părți.

2.3. În cazul în care la expirarea Contractului Spațiul se predă Proprietarului în aceleași condiții prevăzute în Procesul Verbal – **Anexa nr. 2**, Garanția va fi returnată integral Chiriașului în 5 (cinci) zile lucrătoare, după ce va face dovada radierii din Registrul Comerțului a mențiunii privind înregistrarea Spațiului ca sediu-social/ punct de lucru și a plății tuturor facturilor de chirie, utilități și eventuale facturi de prestări servicii pentru perioada în care a utilizat Spațiul Închiriat.

În cazul în care, la data expirării termenului contractual, Spațiul se predă Proprietarului cu pagube/daune, Garanția se pierde integral sau parțial, proporțional cu pagubele produse Spațiului și menționate în Procesul Verbal de predare-primire a Spațiului către Proprietar.

2.4. Perioada de închiriere va fi prelungită automat, cu o perioadă de 12 luni de la data încetării perioadei de închiriere, în cazul în care Părțile nu notifică în scris încheierea Contractului cu minim 60 de zile calendaristice înainte de expirarea acestuia.

3. CHIRIA ȘI CHELTUIELILE SUPLIMENTARE

3.1. Pentru Spațiul Închiriat, Chiriașul va plăti Proprietarului o chirie lunară de **9 Euro/mp**, adică **Euro/lună**, la care se adaugă TVA.

Pentru fiecare Loc de Parcare închiriat, Chiriașul va plăti Proprietarului o chirie de **55 euro / loc / lună calendaristică**, sumă la care se adaugă TVA.

Începând cu data de 01 Ianuarie a fiecărui an calendaristic, dar nu mai devreme de primele 12 luni de la intrarea în vigoare a prezentului contract, Chiriașul pentru Spațiul Închiriat va fi ajustată cu rata medie a inflației pozitive aferentă anului calendaristic anterior respectiv, IAPC – Indicele Armonizat al Prețurilor de Consum la nivel European, comunicat de Banca Central Europeană și publicat de EUROSTAT. (**Anexa nr. 8**)

Indicele obținut pentru anul anterior, va fi astfel folosit pentru majorarea Chiriei lunare pentru tot anul contractual în desfășurare. În cazul în care, la data ajustării, indicele IAPC nu este publicat, ajustarea va fi aplicată retroactiv, la momentul publicării acestuia.

Majorarea Chiriei se va face automat, fără a fi necesară încheierea unui Act Adițional la Contract sau o altă formalitate.

Chiria se va factura în prima zi lucrătoare a lunii pentru luna în curs, în lei, la cursul oficial al Băncii Naționale a României din data facturării. Facturile emise Chiriașului vor fi trimise și se consideră primite prin e-mail conform **art.13.2**. Chiriașul poate proceda și la ridicarea facturilor fizice de la sediul proprietarului, însă neridicarea acestora fizic nu constituie motiv de neplată a facturii emise.

Factura Chiriei va fi achitată în termen de cel mult **5 (cinci)** zile calendaristice de la data emiterii ei, prin ordin de plată în cont bancar. Întârzierea la plată peste acest termen presupune plata unor penalizări în valoare de **0,15 % / zi calendaristică**, din valoarea neachitată și dă dreptul Proprietarului la sistarea furnizării energiei electrice, dacă întârzierea este mai mare de 20 (douăzeci) zile calendaristice, de la emiterea facturilor.

Ca urmare, deplin drept, Contractul se consideră reziliat fără nici o notificare prealabilă din partea Proprietarului aplicându-se implicit și prevederile **art. 2.2** alineatul **2**, fără a exonera Chiriașul de plata datoriilor curente.

3.2. Cheltuielile cu utilitățile aferente Spațiului Închiriat, furnizate de Electromagnetica S.A. (energie electrică, energie termică, servicii de mentenanță și întreținere a spațiilor) constituie cheltuieli suplimentare aferente utilizării Spațiului și vor fi achitate de Chiriaș în baza facturii emise de Proprietar.

Utilitățile se vor factura în lei, în partea a doua a lunii calendaristice, pentru luna anterioară (curs BNR).

Facturile emise Chiriașului vor fi trimise și se consideră primite prin **e-mail / corespondență electronică conform art.13.2**. Chiriașul poate proceda și la ridicarea facturilor fizice de la sediul proprietarului, însă neridicarea acestora fizic nu constituie motiv de neplată a facturilor emise.

Factura pentru furnizarea utilităților va fi achitată în termen de **5 (cinci)** zile calendaristice de la data emiterii ei prin ordin de plată. Întârzierea la plată peste acest termen presupune plata unor penalizări în valoare de **0,15 % / zi calendaristică**, din valoarea neachitată și dă dreptul Proprietarului la sistarea furnizării energiei electrice, dacă întârzierea este mai mare de 20 (douăzeci) zile calendaristice, de la emiterea facturilor.

Ca urmare, deplin drept, contractul se consideră reziliat fără nici o notificare prealabilă din partea proprietarului aplicându-se implicit și prevederile **art. 2.2** alineatul **2**, fără a exonera Chiriașul de plata datoriilor curente.

Pentru utilități, chiriașul va plăti următoarele sume, la care se adaugă TVA:

- energie termică pentru lunile cu furnizare agent termic: **14,51 lei / mp / lună calendaristică**;

- taxă servicii și întreținere spații: **3,11 euro / mp / lună calendaristică**;

- energie electrică: va fi furnizată în condițiile de calitate asigurate de rețeaua de distribuție, administrată de E-DISTRIBUȚIE MUNTENIA conform citire contor la preț de **0,8393 lei/kwh**, până la data de **31.03.2025**, incluzând costurile cu achiziția energiei și toate componentele reglementate (*în vigoare*) de către ANRE, respectiv tarife de transport, distribuție, servicii sistem, cogenerare înalta eficiență, cotă certificate verzi, costuri furnizare, accize. După **31.03.2025** prețul energiei va fi funcție de reglementări legale în vigoare și evoluția pieții de energie electrică.

Mai multe detalii despre taxele și tarifele reglementate le regăsiți pe adresa www.electromagnetica.ro.

Aceste prețuri (utilități) vor fi indexate ori de câte ori vor avea loc modificări de prețuri la energie electrică, gaz metan, combustibil lichid ușor, cheltuieli mentenanță și întreținere spații, modificări de circumstanțe, fără act

aditional cu o notificare prealabilă facturării, comunicată chiriaşului cu 30 (treizeci) zile înainte de aplicarea modificării.

Prin „**modificarea de circumstanțe**” se înțelege:

- aparitia unor evenimente sau circumstanțe excepționale (care includ, fara a se limita la modificari survenite pe piata energiei electrice si/sau a gazelor naturale, la evenimente de natura economica, tehnica, de reglementare sau juridical) cu efecte economice sau juridice asupra relatiei dintre proprietar si chiriias;
 - intrarea in vigoare a unor legi/reglementari, precum si modificarea / abrogarea celor existente, ulterior incheierii prezentului contract;
 - modificarea tarifelor reglementate referitoare la energie (transport, distributie, servicii de sistem, administrare piata, accize, cota certificate verzi, contributie cogenerare, costuri echilibrare, costuri de Furnizare, taxe, impozite, etc.) sau gaz, apa, canal, salubritate, combustibil centrala termica;
 - modificari semnificative ale pietei engross de energie electrica determinate de evenimente care nu puteau fi prevazute la incheierea contractului (cum ar fi, dar fara a se limita la: pandemii, secete prelungite, iesirea din functiune pe durata indelungata a unor capacitati importante de productie, cresterea pretului petrolului, gazelor, cresterea certificatelor de carbon, etc) precum si cele aparute in alimentarea cu gaz, apa, canal, salubritate.
- Energia electrica: va fi furnizata in conditiile de calitate asigurate de reseaua de distributie, administrata de E-Distributie MUNTENIA si retea interna Electromagnetica cu respectarea urmatoarelor prevederi:

1. “In cazul in care utilizatorul (chiriiasul) detine echipamente sau instalatii la care intreruperea energiei electrice poate conduce la efecte economice si/sau sociale deosebite (explozii, incendii, distrugerii de utilaje, accidente cu victim umane, poluarea mediului), **chiriiasul** are obligatia ca prin solutii proprii, tehnologice si/sau energetice sa asigure evitarea unor astfel de evenimente in cazurile in care se intrerupe furnizarea energiei electrice.”
2. “In situatia in care, din cauza specificului activitatilor desfasurate, intreruperea alimentarii cu energie electrica ii poate provoca utilizatorului pagube materiale importante si acesta considera ca este necesara o siguranta in alimentare mai mare decat cea oferita de operatorul de retea, responsabilitatea pentru luarea masurilor necesare evitarii acestor pagube, inclusiv pentru analiza si stabilirea oportunitatii de a se dota cu surse proprii de energie electrica, revine utilizatorului (**chiriiasului**).”
3. In cazul nerespectarii prevederilor (1) si (2), utilizatorul (chiriiasului) ii revine raspunderea pentru pagubele produse din acest motiv propriei unitati sau altor utilizatori ai retelelor electrice.

Regularizarea costurilor

a) **Proprietarul** va recalcula **taxa de servicii** în fiecare an contabil al perioadei (perioadă cuprinsă între 01 Ianuarie până la 31 Decembrie), iar dacă numai o parte a unui an contabil este cuprins în perioadă, atunci **taxa de servicii** aferente aceluia an parțial se vor calcula prin împărțirea la un număr de 365 sau 366 zile (după cum este cazul) și după aceea înmulțit cu numărul de zile al respectivului an parțial.

b) Calculația **taxa de servicii** va fi accesibilă, fiecărui **Chiriias**, la solicitarea scrisă a acestuia.

c) Pe baza calculării anuale a **taxei de servicii** efectuate de către **Proprietar**, în cazul în care există o balanță pozitivă, **Chiriiasul** va plăti diferența dintre **taxa de servicii** achitata și cea calculata. Această diferență va fi platită de către **Chiriias** în termen de 10 zile de la data emiterii de către **Proprietar** a facturii.

d) În cazul în care Contractul încetează indiferent din ce motiv (expirare, denunțare, reziliere, acordul Partilor) în cursul anului calendaristic, Partile stabilesc că regularizarea privind **taxa de servicii** aferenta acestei perioade nu se va efectua.

e) Orice majorare a taxelor publice și/sau a cheltuielilor operaționale va fi inclusă automat în **taxa de servicii**. **Proprietarul** are dreptul de a include orice majorare a taxelor sau cheltuielilor operationale în **taxa de servicii** din momentul aplicării lor.

f) **Proprietarul** este îndreptățit să aleagă un alt mod de calcul al **taxa de servicii** decât cel calculat pe baza metrilor pătrați aferenți suprafeței Spațiului Inchiriat, în urma unei estimări corecte, atunci când constată discrepanțe vădite între modul de utilizare a părților și suprafețelor comune de către **Chiriias** sau clienții acestora. În acest caz, noul quantum al **taxei de servicii** astfel calculat va trebui achitat de către **Chiriias** începând cu luna următoare celei în care **Proprietarul** îl va notifica de noul mod de calculație al **taxei de servicii**.

g) În oricare din situațiile descrise mai sus, dacă la momentul regularizării se constată o diferență dintre **taxa de servicii** plătită și **taxa de servicii** calculata în favoarea **Chiriiasului**, atunci **Proprietarul** va emite o factură de regularizare pentru suma în cauză.

3.2.1. Chiriiasul are obligatia transmiterii lunare a indexului de energie electrica, în perioada datei 1-5 a fiecărei luni calendaristice cu specificațiile: denumire societate, corp clădire, etaj și număr cameră închiriată, la adresa eduard.zavate@electromagnetica.ro.

3.3. Plata Chiriei si a tuturor cheltuielilor suplimentare se va efectua prin bancă în contul proprietarului nr RO19RNCB0068004521260001 deschis la BCR sucursala Ghencea, RO55OTPV110000011338RO02 deschis la OTP Bank.

3.4. In cazul in care Chiriaşul întârzie la plată mai mult de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la emiteria facturii, Proprietarul are dreptul de a denunta unilateral Contractul de Inchiriere si de a solicita Chiriiasului eliberarea necondiționata a Spațiului în termen de maxim 5 (cinci) zile lucratoare, situație ce conduce și la pierderea in intregime a garanției constituite conform **art. 2.2.** precum si la plata daunelor interese in quantum egal cu triplul valorii Chiriei lunare la care se adauga TVA, valoare calculata incepand de la data scadentei obligatiei de eliberare a Spatiului pana la data eliberarii efective.

3.5. In cazul in care Chiriiasul nu evacueaza Spatiul in termenul mentionat la **art.3.4.**, nu se prezinta la solicitarea Proprietarului in vederea eliberarii / predarii Spatiului, Proprietarul are dreptul de a inspecta Spatiul, de a inventaria bunurile aflate in Spatiul respectiv si de a depozita bunurile intr-un spatiu propriu, actul unilateral

intocmit in acest sens fiind opozabil Chiriasului, care fie nu s-a prezentat, fie refuza sa semneze Procesul Verbal de predare primire al Spatiului. Totodata Proprietarul are drept de retentie asupra bunurilor pana la plata integrala a datoriilor Chiriasului.

In acest caz, Chiriasul are obligatia a plati taxa de depozitare, reprezentand dublul Chiriei lunare stabilite la art. 3.1., respectiv EURO / lună la care se adauga TVA, calculata incepand cu data inceperii depozitarii si pana la data ridicarii bunurilor de catre Chirias, respectiv pana la implinirea termenul de 30 (treizeci) zile stabilit ca termen maxim pentru depozitare bunuri.

Inventarierea, conform Proces Verbal intocmit în acest sens, va fi depusa la dosarul Chiriasului, aflat la D.D.E.P. In cazul in care Chiriasul nu ridica bunurile in termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la data intocmirii Procesului Verbal de Inventariere, Proprietarul are dreptul de a casa /valorifica/ distruge aceste bunuri, Proprietarul fiind exonerat de orice raspundere cu privire la aceste bunuri imobile si/sau inscrisuri aflate in Spatiu. In cazul in care bunul neevacuat il reprezinta un autoturism, Proprietarul are dreptul de a muta bunul mobil in spatiul public, fiind exonerat de orice raspundere in cazul in care aceasta este zgariata, avariata, furata, ridicata de autoritati etc.

3.6. Chiriasul recunoaste dreptul Proprietarului de a intra in Spatiu, in cazul in care fie nu evacueaza in termenul mentionat mai sus, fie nu se prezinta la data stabilita pentru predarea Spatiului, fie se prezinta insa refuza sa semneze Procesul Verbal de predare primire.

3.7. La expirarea termenului sau la implinirea termenului de preaviz, obligatia de restituire a bunului dat in folosinta devine exigibila, iar Contractul de Inchiriere constituie conform prevedere **art. 1816 alin. 3 Cod Civil**, titlu executoriu, cu privire la aceasta obligatie.

3.8. Chiriasul renunta la notificarea prevazuta de **art. 1038 Cod Procedura Civila**, recunoscand dreptul Proprietarului de a recurge la procedura prevazuta de **art. 1040** si urmatoarele din **Cod Procedură Civilă**.

3.9. Chiriasul recunoaste dreptul Proprietarului de a intra in Spatiu si a inventaria si depozita bunurile aflate in Spatiu, respectiv acesta operatiune a Proprietarului datorata neindeplinirii propriilor obligatii de catre Chirias, intra sub latara civila si nicidecum sub latara penala, Chiriasul neavand drept de a formula actiuni in acest sens cu rea credinta.

4. SERVICII

4.1. Proprietarul va asigura pe cheltuiuala sa instalatiia de iluminat în limita a **200 lucsi** precum și 2 prize duble la fiecare **25 mp** suprafață închiriată, în limita **unei puteri instalate de maxim 7KW**. În situația în care Chiriașul dorește o altă dotare a instalației electrice, aceasta poate fi realizată numai de catre Proprietar pe cheltuiuala Chiriașului. Pentru stabilirea corectă a consumului real de energie electrică, se va / vor instala pe cheltuiuala Proprietarului contor / contori de măsură.

4.2. Înaintea închirierii Spațiului, Chiriașul va prezenta Proprietarului scopul pentru care dorește să-l închirieze și împreună vor stabili dacă procesul de producție si / sau activitatea comerciala ce urmează să se desfășoare în Spatiul Inchiriat are impact asupra mediului, și măsurile ce se pot lua pentru a respecta normativele si legislatia in vigoare pentru protectia mediului.

4.3. Toate avizele (mediu, PSI, sanitare, etc.) revin în sarcina Chiriașului. În cazul în care acestea nu vor fi obținute sau Chiriașul își desfășoară activitatea fără aceste avize, responsabilitatea si raspunderea legala revin exclusiv Chiriașului.

4.4. Măsurile și planurile de evacuare în caz de calamitate sau incendiu se stabilesc împreună cu Proprietarul.

4.5. Instalarea de echipamente voce / date, se va face pe bază de cerere, direct către operatorii aferenți, cu plata cheltuielilor aferente de către Chiriaș (instalare post, întreținere rețea, service, cost aparat, etc.). Sunt prezenți cu rețele active în toate spațiile de inchiriat următorii operatori: Digi, Vodafone, GTS Telecom, Orange s.a.

Chiriașul poate apela la aceștia sau la alt operator cu precizarea că oricare va fi alegerea, pozarea cablurilor de retea se va face prin traseele specifice realizate de Proprietar și puse gratuit la dispoziția chiriașilor. Soluția de cablare va fi obligatoriu avizată / aprobată de către Proprietar, respectiv pot fi contactati reprezentantii Proprietarului prin solicitari trimise catre administrativ@electromagnetica.ro

5. FOLOSIREA SPAȚIULUI, REPARTIZARE ȘI SUBÎNCHIRIERE

5.1. Chiriasul va folosi spatiul doar pentru scopuri care au legatura cu obiectul său de activitate si administrarea acestor activitati, respectiv pentru: CAEN-.....; Chiriașul se obligă să folosească bunul închiriat conform destinației sale, să nu tulbure liniștea proprietăților vecine prin folosința sa. Schimbarea obiectului de activitate declarat la incheierea prezentului contract se va face cu notificarea prealabila facuta Proprietarului, cu minim 10 zile lucratoare inainte de schimbare. Depozitarea bunurilor în Spațiul Inchiriat se va face obligatoriu pe europaleti / rafturi de marfa.

5.2. Chiriasul va desfasura în Spatiul Inchiriat numai activitati care nu contravin legilor si normativelor în vigoare din România.

5.3. Chiriasul va asigura functionarea în deplina siguranta a instalatiilor si va obtine toate avizele prevazute de lege si normativele în vigoare necesare normalei utilizari a Spatiului Inchiriat conform obiectului din Contractul de Inchiriere.

5.4. Chiriasul va raspunde de protectia contra incendiilor si va lua masuri pentru stingerea rapida si eficienta a incendiilor, inclusiv instructajul personalului propriu, in conformitate cu legislatia si normativele in vigoare, pentru prevenirea si stingerea incendiilor. Chiriasul va fi tras la raspundere de toate consecintele rezultate din incapacitatea de a lua si pune în aplicare toate masurile adecvate de protectie contra incendiilor.

În condițiile respectării prevederilor legale, (Legea 307/2006) Chiriașul are obligația sa asigure constituirea, conform art.12,alin.(2), art.19, punctul i), cu avizul inspectoratului, a serviciului de urgență privat, precum și funcționarea acestuia conform reglementărilor în vigoare ori să încheie contract cu un alt serviciu de urgență voluntar sau privat, capabil să intervină operativ și eficace pentru stingerea incendiilor.

5.5. În incinta **Electromagnetica Business Park**, este **STRICT INTERZIS** fumatul pe scări, cai acces, holuri, grupuri sociale. Fumatul este permis numai în locuri special amenajate de către Chiriaș, în Spațiul Inchiriat sau în incinta societății numai în locul precizat de Proprietar în **Anexa nr. 4** la prezentul Contract marcat cu inscripția **"LOC PENTRU FUMAT"**.

5.6. Chiriașul nu va încărca, împovăra structura Spațiului Inchiriat peste limita de 500 Kg/mp și nu va repartiza sau subînchiria acest Spațiu fără a avea în prealabil consimțământul Proprietarului în orice împrejurare.

5.7. Chiriașul va asigura paza și securitatea bunurilor din Spațiile Inchiriate.

5.8. Chiriașul are obligația să întrețină în deplină stare de funcționare toate instalațiile (electrică, apă, canalizare, scurgere pluvială, termică, etc.) din incinta Spațiului Inchiriat. În caz contrar, va fi responsabil de plăta daunelor pentru avariile produse / rezultate în urma unor defectiuni.

5.9. Deșeurile tehnologice se vor colecta în saci sau containere și se vor valorifica prin grija Chiriașului, neputând fi depozitate decât în Spațiul Inchiriat.

5.10. Gunoiul menajer se va depune în containere puse la dispoziția Chiriașului, prin grija Proprietarului.

5.11. Deșeurile, reziduurile, scurgerile și depunerile de praf sau de pulberi combustibile, precum și ambalajele, utilizate ori rezultate din procesul tehnologic se îndepărtează ritmic prin metode și mijloace adecvate, **obligatoriu la terminarea fiecărui schimb de lucru.**

5.12. Chiriașul va permite cu minim 60 zile calendaristice înaintea încetării Contractului, accesul neîngrădit al Proprietarului de a vizita Spațiul Inchiriat cu anexele sale, împreună cu reprezentanții potențialilor chiriași, fără ca aceste vizite să conducă la întreruperea activității acestuia.

5.13. Chiriașului îi este interzis intrarea cu animale de companie în incinta **Electromagnetica Business Park.**

5.14. Chiriașul declară ca are cunoștințele necesare înțelegerii clauzelor aferente indexării anuale a chiriei, a indexării prețurilor aferente utilităților ori de câte ori vor avea loc modificări de prețuri la energie electrică, gaz metan, combustibil lichid ușor, cheltuieli mentenanță și întreținere spații, modificări de circumstanțe, eventuale creșteri salariale impuse prin modificarea legislației, precum și a dreptului de retenție prevăzut la **art 3.5.**

5.15. Chiriașul declară că a luat la cunoștință de puterea instalată de curent electric și se obligă să nu supraîncarce instalația sub sancțiunea acoperirii prejudiciului produs.

Chiriașul are obligația de a efectua reparațiile uzuale aferente Spațiului Inchiriat, necesare, urmare a deteriorării rezultate din exploatarea Spațiului și a desfășurării activității comerciale a acestuia (ex și nu numai: zugrăveli, înlocuire corpuri iluminat, prize etc)

5.16. Chiriașul are obligația de a nu îngrădi și/sau limita accesul Proprietarului și/sau celorlalți chiriași sau tertilor aflați sub diverse motive în trecere în/la Spațiile Comune

5.17. Proprietarul este exonerat de orice responsabilitate cu privire la:

- a) alimentarea discontinua cu apă, curent electric, aer condiționat și alte utilități nerezultate din fapta proprie ;
- b) furt sau alta acțiune daunatoare a unui tert împotriva Chiriașului;
- c) evenimente de forță majoră.

5.18. Subînchirierea spațiului se va face numai cu acordul scris în prealabil al Proprietarului, în aceleași condiții.

6. ÎMBUNĂTĂȚIRI ȘI MODIFICĂRI ÎNTREPRINSE DE CHIRIAȘ

6.1. Chiriașul va avea dreptul, cu aprobarea prealabilă a Proprietarului, pe cheltuiala proprie, oricând în perioada de închiriere, să facă îmbunătățiri și modificări în Spațiul Inchiriat, pe care acesta le va considera necesare, sau de dorit, pentru a-l adapta la conveniențele lui, sau la cerințele afacerilor sale, fără a afecta structura clădirii de care aparține Spațiului, pe baza schitei / proiectului avizat și de Proprietar. Obținerea avizelor și autorizațiilor legale necesare modificărilor aferente revin sarcina Chiriașului.

6.2. Toate mijloacele fixe, instalațiile, echipamentele și alte utilaje aduse de Chiriaș, necesare desfășurării activității comerciale a acestuia, vor rămâne în proprietatea Chiriașului. Îmbunătățirile pe care Chiriașul nu le îndepărtează înainte de încheierea perioadei de închiriere, vor rămâne în proprietatea Proprietarului, fără ca acesta să plătească contravaloarea lor Chiriașului.

7. ACCESUL PROPRIETARULUI ÎN SPAȚIU

7.1. Proprietarul și reprezentanții Proprietarului au dreptul de a intra în Spațiul Inchiriat oricând pentru a face inspecții. Proprietarul va anunța Chiriașul înainte de intrarea în Spațiu și se vor lua măsuri rezonabile pentru a evita întreruperea activității Chiriașului.

8. CAZ DE FORȚĂ MAJORĂ

8.1. Nicio Parte nu poate fi trasă la răspundere pentru daune cauzate de esecul sau întârzierea în efectuarea obligațiilor aferente acestui Contract, dacă acest esec sau întârziere se datorează evenimentelor și motivelor care împiedică sau întârzie îndeplinirea acestui Contract.

Partea afectată va notifica celeilalte Parti prin telefon, e-mail, fără întârziere, trimițând apoi scrisoare în termen de 5 zile calendaristice, în care se vor specifica informații detaliate privind evenimentele și motivele care împiedică sau întârzie îndeplinirea acestui Contract. Asemenea informații vor fi certificate de o organizație oficială competentă sau Camera de Comerț și Industrie a României.

8.2. Partile vor decide, după o consultare reciprocă, dacă să suspende sau să anuleze anumite obligații din acest Contract, funcție de seriozitatea evenimentelor.

Daca asemenea evenimente imprevizibile impiedica realizarea acestui Contract pe o perioada mai lunga de 6 (șase) luni, Partile vor decide de comun acord daca Contractul se va incheia, si in ce conditii poate fi incheiat inainte de termen.

9. REGLEMENTAREA DISPUTELOR

9.1. În cazul unor dispute de orice natura în legatura cu acest Contract, ambele Parti se vor angaja sa rezolve asemenea dispute sau diferente de opinii în mod amiabil prin dialog.

Încercarea de rezolvare amiabila va fi considerata esuata de îndata ce oricare din Parti va informa în scris Partea cealalta despre acest fapt.

9.2. În caz de esuare de a ajunge la o înțelegere amiabila, orice disputa, controversa sau pretentie, în legatura cu acest Contract sau cu derularea lui, va fi în cele din urma rezolvata prin judecatorie, în concordanta cu procedurile de judecata, conform legislatiei din România.

10. DENUNȚAREA CONTRACTULUI

10.1. Contractul poate fi denunțat unilateral de Proprietar în situatia în care Chiriasul nu respecta vreuna din clauzele contractuale. În acest caz Chiriasul are obligatia să evacueze Spatiul care face obiectul închirierii în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data primirii somației scrise a Proprietarului, fără a se înlătura executarea obligațiilor contractuale scadente și angajarea contractuală.

10.2. De drept, Contractul poate fi denunțat unilateral de Proprietar, pentru neplata chiriei în termen de 30 zile calendaristice de la emiterea facturii de plată a chiriei/utilitatilor.

10.3. Chiriașul poate denunța Contractul în cazul în care Proprietarul nu își respecta obligațiile asumate prin prezentul Contract, cu notificare prealabila făcută de acesta în termen de 60 de zile calendaristice, înaintea rezilierii Contractului.

10.4. Chiriasul poate solicita încetarea Contractului, cu conditia notificarii scrise adresate Proprietarului cu cel puțin 60 zile calendaristice inainte de producerea efectelor de incetare a contractului, avand in vedere conditiile stipulate la **art. 2.1 si art. 2.2.**

10.5. In cazurile prevazute la **art. 10.1 si art. 10.2.**, garantia constituita conform **art. 2.2.**, nu se restituie Chiriasului.

10.6. Proprietarul poate solicita incetarea Contractului, cu o notificare prealabila de 60 zile calendaristice, fără obligația de a achita daune sau interese. In acest caz, se restituie Garantia constituita de catre Chirias, integral sub conditia ca bunul inchiriat sa fie predat in aceleasi conditii ca la primire si partial daca se constata daune aduse bunului inchiriat.

11. LEGISLAȚIA

11.1. Legislatia din România se va aplica în formarea, validarea, interpretarea si executarea acestui Contract, precum si anexelor sale, doar daca nu se va stabili altfel în acestea.

12. AMENDAMENTE ALE CONTRACTULUI

12.1. Amendamentele sau modificarile prezentului Contract se pot face numai cu acordul scris al partilor.

13. FORMA SCRISĂ

13.1. Orice declaratie sau aducere la cunostinta de catre o Parte va fi valida si obligatorie numai daca a fost confirmata în scris de către functionarii sau reprezentantii autorizați ai acelei Parți, în scris, prin scrisoare recomandată sau orice alt mijloc care oferă garanția recepționării si confirmării comunicării (e-mail s.a).

13.2. Adresele partilor pentru primirea corespondentei sunt urmatoarele:

Proprietarul: ELECTROMAGNETICA S.A.

Adresa: București, str. Calea Rahovei, nr.266-268, sect .5

Telefon: 021 404 21 50

In atentia: Departamentul Dezvoltare Exploatare Proprietăți

e-mail: rentals@electromagnetica.ro

Chiriașul:

Adresa:

Telefon:

In atentia: Directie/Departament.....

e-mail:

13.3. Fiecare Parte se obliga să comunice, în scris, în termen de cel mult **5 (cinci) zile lucratoare celeilalte** Părți orice modificare intervenită în adresa indicata mai sus sau comunicata ulterior.

14. CONFIDENȚIALITATE

14.1. Partile convin asupra pastrarii strictei confidentialitati legate de continutul prezentului Contract. Chiriasul se obliga sa nu divulge nici o informatie din prezentul Contract, inclusiv a personalului acestuia, indiferent in ce modalitate pe parcursul derularii prezentului Contract, sub sanctiunea rezilierii lui si a platii de daune.

15. ALTE CLAUZE

15.1. Contractul de Inchiriere inceteza de drept cand impotriva uneia dintre Parti se deschide procedura de insolventa, prevazuta de Legea nr. 85/2014, de la data pronuntarii sentintei, respectiv a incheierii de catre judecatorul sindic, incetarea Contractului nu exonereaza Partile de plata obligatiilor contractuale asumate deja scadente.

15.2. In regim de limitări și restricții, atunci când este deficit de putere și/sau de energie în Sistemul Energetic National, in urma unor actiuni / decizii ale OD-Operatorului de Distributie (e-Distributie Muntenia) sau OT-Operatorului de Transport (Transelectrica SA), energia electrica se poate limita/intrerupe. Proprietarul nu va raspunde in nici un fel de actiunile OD sau OT.

In situatia semnalata mai sus limitarea/intreruperea energiei electrice va fi facuta cu înștiințare prealabilă in masura in care aceasta comunicare va fi facuta de catre OD/OT catre Proprietar. "

16. PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

16.1 Partile se obliga sa respecte intocmai prevederile legale si cele ale REGULAMENTULUI (UE) 2016/679 privind protectia persoanelor fizice in ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date."

17. INTRAREA ÎN VIGOARE

17.1. Presentul contract a fost semnat astăzi, încheiat în două exemplare, unul pentru Chiriaș si unul pentru Proprietar și va intra în vigoare o dată cu depunerea garanției prevăzute la **art. 2.2** .

PROPRIETAR
ELECTROMAGNETICA S.A.

Director General
Daniela CUCU

Director Comercial
Robert ION

CHIRIAȘ

..... **S.R.L.**

Administrator

.....

CONDIȚII DE MEDIU

..... S.A./ S.R.L.
Obiectul de activitate
cod CAEN

În spațiul închiriat se vor desfășura următoarele activități:
(birou / depozit / prestări de servicii / producție etc)

1. Chiriașul are obligația de a cunoaște și de a respecta prevederile legale specifice:

- OUG 195 /2005 privind protecția mediului
- Legea 265 /2006 de aprobare a OUG 195 /2005 privind protecția mediului
- Legea 211 /2011 privind regimul deșeurilor
- toate reglementările legale cu privire la: protecția apei, solului, aerului, regimul substanțelor și amestecurilor periculoase, regimul deșeurilor ș.a.

2. La începerea activității în spațiul închiriat și ori de câte ori intervin schimbări în activitatea desfășurată în spațiul închiriat, Chiriașul are obligația de a identifica aspectele de mediu ale activității desfășurate și de a le pune la dispoziția responsabilului de mediu al Electromagnetica S.A.

3. Chiriașul are obligația de a gestiona pe cont propriu deșeurile provenite din activitatea desfășurată în spațiul închiriat.

4. Deșeurile reciclabile rezultate din activitatea desfășurată se vor valorifica prin unități specializate în acest sens, iar cele nereciclabile se vor preda spre gestionare firmelor specializate.

Se interzice depozitarea la deșuri menajere a altor tipuri de deșuri (ambalaje de hârtie, carton, plastic, sticlă, metal, deșuri electrice și electronice, deșuri de tonere și cartușe de imprimantă, substanțe chimice, materiale textile îmbibate cu substanțe periculoase ș.a. Aceste deșuri se colectează separat, conform prevederilor legale). Deșeurile tehnologice se vor colecta în saci sau containere și se vor valorifica prin grija chiriașului.

Este interzisă arderea / neutralizarea și / sau abandonarea deșeurilor în incinta societății.

5. Se interzice deversarea substanțelor chimice precum și a deșeurilor la canalizarea interioară a societății. Chiriașul va deține și va utiliza rezervoare / recipiente etanși pentru depozitarea temporară a materialelor și amestecurilor periculoase.

Se interzice deversarea pe sol a substanțelor și amestecurilor periculoase (uleiuri, combustibil, vopsele, diluanți etc).

6. Utilajele și mijloacele de transport folosite de chiriaș trebuie să corespundă din punct de vedere tehnic, pentru a evita poluarea mediului (zgomot, noxe rezultate din combustibil, mirosuri ș.a.).

7. Situațiile speciale, incidentele tehnice și accidentele de mediu din spațiul închiriat, care pot determina un impact semnificativ asupra mediului înconjurător periclitând calitatea acestuia, vor fi comunicate în timp util Responsabilului de mediu al proprietarului.

8. În incinta Electromagnetica S.A., chiriașul nu va introduce mijloace de transport care prezintă scurgeri de combustibili sau lubrefianți și nici nu va face reparații la mijloace de transport, în urma cărora pot rezulta scurgeri de combustibili sau lubrefianți, fără a lua măsurile necesare evitării poluării solului (folosirea de recipiente în care să se scurgă aceste substanțe și material absorbant corespunzător).

În cazul producerii accidentale de astfel de scurgeri, chiriașul va lua imediat măsurile necesare îndepărtării acestora și nu va lăsa în incinta Electromagnetica S.A. recipiente cu combustibili, lubrefianți sau deșuri de materiale absorbante.

9. Ca urmare a aplicării legislației și reglementărilor de mediu, Chiriașul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a proteja factorii de mediu din incinta societății și pentru a evita orice pagubă sau neajuns provocat persoanelor sau utilităților puse la dispoziție de proprietar, rezultat din poluare, zgomot sau alți factori generați de metodele sale de lucru.

10. Chiriașul este obligat să soluționeze orice reclamație / sesizare rezultată din propria vină și din cauza nerespectării legislației / reglementărilor de mediu și care se dovedește a fi întemeiată.

PROPRIETAR

CHIRIAȘ

PROTOCOL
privind obligațiile și răspunderile reciproce
asupra măsurilor de prevenire a accidentelor de muncă și a bolilor profesionale, apărare împotriva
incendiilor și protective civile

În conformitate cu prevederile Legii 319 /2006 a Securității și Sănătății în Muncă și a Normelor metodologice de aplicare a acesteia art.82.alin.2 s-a încheiat prezentul protocol, anexă la Contractul de închiriere.....

1. Obligațiile chiriașului:

1.1. Să respecte în spațiile Electromagnetica S.A. prevederile legale cu privire la securitatea și sănătatea în muncă și situațiile de urgență. Potrivit Legii 319 /2006, chiriașul răspunde de desfășurarea activităților în condiții care să asigure evitarea accidentelor de muncă și a îmbolnăvirilor profesionale.

1.2. Să asigure instruirea, însușirea și respectarea de către personalul propriu a indicatoarelor de securitate care reglementează circulația internă în spațiile Electromagnetica S.A.;

1.3. Să nu creeze blocaje ale căilor de acces și să asigure permanent eliberarea căilor de circulație comune, ocupate cu materiale sau mijloace de transport proprii;

1.4. Să interzică accesul salariaților săi în spațiile sau echipamentele tehnice ale proprietarului (tablouri electrice ș.a.) altele decât cele menționate în contractul de închiriere. În cazul eventualelor accidente suferite de salariații chiriașului pe spațiile proprietarului, chiriașul va suporta în totalitate consecințele;

1.5. În cazul producerii unui eveniment, în sensul prevederilor legislației în vigoare din domeniul securității și sănătății în muncă, în care sunt implicați reprezentanții săi, să își asume responsabilitățile ce decurg din prevederile legale în acest sens și să-l comunice instituțiilor abilitate;

1.6. În cazul producerii unui accident / incident în spațiile comune se va proceda astfel:

se va acorda primul ajutor și se va face transportul accidentatului la primul punct sanitar din partea ambelor societăți. Se va solicita ajutorul, dacă este necesar, la serviciul național de urgență (112) sau la Cabinetul Medical al Electromagnetica S.A. (021.4042100 interior 213) între orele 8 - 16);

se îndepărtează și / sau se controlează pericolele în scopul prevenirii de noi accidente / incidente;

accidentele de muncă se comunică, se înregistrează și se raportează conform prevederilor legale în vigoare și cu respectarea prezentului protocol;

În cazul unui accident / incident grav nu se va modifica starea de fapt rezultată din producerea accidentului / incidentului, cu excepția cazurilor în care menținerea acestei stări ar genera alte accidente ori ar periclita viața accidentului și /sau a altor persoane participante la procesul de muncă;

accidentul de muncă cu incapacitate temporară de muncă produs pe spațiile comune, în care sunt implicate ambele părți (chiriaș și proprietar) se va cerceta în comun de către o comisie formată din personal atât de la proprietar cât și de la chiriaș, în urma emiterii deciziilor de cercetare de către conducătorii părților. Comisia va întocmi un singur proces verbal de constatare. Înregistrarea și raportarea accidentului / incidentului va fi făcută de unitatea din a cărei cauză s-a produs evenimentul.

comunicarea, cercetarea, înregistrarea și raportarea oricărui eveniment de muncă se va face în deplină concordanță cu prevederile Legii 319 /2006 și HG 1425 /2006 cu modificările și completările ulterioare. Acelorași prevederi se supun și accidentele de muncă colective, cu invalidități sau mortale.

accidentul de muncă produs pe spațiile comune în care sunt implicate persoane aflate în interes de serviciu / vizită la chiriaș se va raporta, cerceta și înregistra de către chiriaș, proprietarul fiind exonerat de orice răspundere.

1.7 . Să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor, stabilite de proprietar prin semnalistica aferentă;

1.8 .Să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea împotriva incendiilor, puse la dispoziție de proprietar, după caz;

1.9 .Să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară;

1.10 .Să nu efectueze modificări neautorizate și fără acordul scris al proprietarului, asupra construcției, instalațiilor din spațiul închiriat după caz;

1.11 . Sa coopereze pentru îndeplinirea măsurilor de protecție civilă pentru întregul imobil sau ansamblu de imobile;

1.12 .Să aducă la cunoștința proprietarului, după caz, orice defecțiune tehnică ori altă situație care constituie pericol de incendiu

1.13. Prezentul protocol va fi prelucrat și însușit atât de personalul chiriașului cât și de personalul proprietarului.

PROPRIETAR

CHIRIAȘ

IAPC – Indicele Armonizat al Preturilor de Consum

Website:

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hicp_aind__custom_8619653/default/table?lang=en

Detalii indice preturi de consum publicat pentru 2022: 9.2%

HICP - annual data (average index and rate of change)
[About this dataset](#)
[Explanatory texts](#)
[Add to 'My datasets'](#)

Online data code: prc_hicp_aind__custom_8619653 last update: 17/11/2023 12:00 view: CUSTOM DATASET

Source of data: Eurostat

Selection Format Download

Row (45/max. 2 500) Column (10/max. 2 000)

Geopolitical entity (reporting) [45/45]

45 values displayed

10 values displayed Unit of measure: Annual average rate of change [1/2]

Classification of individual consu... All-items HICP [1/467]

HICP - annual data (average index and rate of change) (online data code: prc_hicp_aind) Settings: Default

Source of data: Eurostat

TIME	3	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GEO										
European Union (EU6-1958, EU9-1973, EU10-1981, EU1...	5	0.6	0.1	0.2	1.7	1.9	1.5	0.7	2.9	9.2

DECLARAȚIE

Subscrisa **S.A./S.R.L.**, cu sediul in,
str nr., bl., sc, et..... ap., judet/sector,
inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul sub nr.
J...../...../....., C.U.I., reprezentata de catre dl./dna –
director general/administrator/asociat....., CNP, domiciliat in,
str. nr., bl., sc, et....., ap....., judet/sector, nascut(a)
la data de in, fiul(fiica) lui (tatal) si (mama),
posesor al C.I./BI/ pasaport..... seria nr. eliberat de la data
de, cunoscand prevederile art. 242 cod penal privind falsul in declaratii, declar pe propria
raspundere ca in cazul in care contractul de inchiriere nr din inceteaza de drept sau este denuntat
unilateral, iar subscrisa nu si-a radiat mentiunea privind sediul social /punctul de lucru din registrul comertului
ca avand adresa mentionata la obiectul spatiului inchiriat, ca ELECTROMAGNETICA SA, in calitate de proprietar
al spatiului (J40/19/1991, CUI 414118), are dreptul de a face toate demersurile la Oficiul Registrului Comertului
in vederea radierii acestei mentiuni privind sediul social/punctul de lucru, in numele si pentru subscrisa, orice act
incheiat in acest sens de catre ELECTROMAGNETICA SA fiindu-mi opozabil.

Dau prezenta declaratie pentru a fi depusa la autoritatile competente in vederea radierii mentiunii privind
sediul social/punctul de lucru mentionat in contractual de inchiriere nr. din

Redactata si editat in trei exemplare din care doua exemplare s-au inmanat partii.

Dl/dna

în numele și pentru

ASIGURARE**1. Asigurarea Chiriaşului**

Poliţele de asigurare. Odată cu preluarea spaţiului Chiriaşul se obligă să încheie o poliţă de asigurare prin care să îşi asigure toate bunurile aflate în Spaţiul în locaţie. Totodată, Chiriaşul se obligă să încheie o poliţă de asigurare pentru orice eventuale daune produse din vina Chiriaşului altor chiriaşi, Proprietarului sau terţilor – poliţă de răspundere civilă. Poliţele vor fi menţinute pe toată perioada de valabilitate a contractului de închiriere. Valoarea poliţei de răspundere a Chiriaşului va avea cel puţin valoare de 500.000 Euro/eveniment

În cazul în care condiţiile referitoare la responsabilitate se vor modifica pentru clădiri similare cu cele în care se află Spaţiul în locaţie, Chiriaşului îi vor reveni asigurări cu limite mai mari de acoperire, după cum va solicita Proprietarul. Toate poliţele de acest fel se vor aplica numai Spaţiului în Locaţie şi clădirii în care se află spaţiul în locaţie, vor numi Proprietarul drept asigurat suplimentar, vor include asigurarea atât pentru Proprietar, cât şi pentru Chiriaş, în funcţie de gradul de interes pe care îl au în cadrul imobilelor în care se află spaţiul în locaţie şi vor stipula ca respectivele poliţe să nu poată fi modificate, anulate sau să le fie permisă închiderea mai devreme de notificarea prealabilă a Proprietarului cu 30 zile înainte. Toate poliţele de asigurare de acest fel vor fi emise de una sau mai multe societăţi de asigurări reputeate, recunoscute la nivel internaţional şi autorizate legal în România

Dovada Asigurării. În termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la semnarea prezentului contract, Chiriaşul va pune la dispoziţia Proprietarului dovada asigurărilor încheiate conform prevederilor mai sus menţionate, inclusiv documente atestatoare ale renunţării la dreptul de subrogare. Pentru fiecare eventuală reînnoire sau înlocuire a unei poliţe de asigurări, Chiriaşul va pune la dispoziţia Proprietarului dovada acestora încă dinainte ca respectivele să fi expirat.

2. Accidente În cazul unui incendiu sau al unui alt accident în Spaţiul în Locaţie, Chiriaşul va aduce faptul respectiv imediat la cunoştinţa Proprietarului, iar Proprietarul, în cazul în care nu se specifică altfel în cadrul prezentului contract, va demara şi va proceda la executarea reparaţiilor necesare. Dacă Spaţiul în Locaţie va fi parţial distrus de foc sau de un alt accident, în aşa fel încât acesta să fie de nefolosit conform destinaţiei sale la data incidentului, valoarea Chiriei va fi redusă proporţional cu suprafaţa ce nu poate fi utilizată până când aceasta va putea fi din nou utilizată la decizia Proprietarului;

Cu toate acestea, valoarea Chiriei nu va fi micşorată în cazul în care incendiul sau orice alt accident va fi avut loc au fost rezultatul unui act intenţionat sau al unei neglijenţe a Chiriaşului sau a unui angajat, agent, reprezentant, invitat sau oaspete al acestuia.

În cazul în care distrugerile produse (a) vor avea ca rezultat transformarea Spaţiului Închiriat într-unul în întregime sau în cea mai mare parte de nefolosit pentru o durată de timp estimată de către un contractor responsabil ales de către Proprietar a fi de 2 (două) luni sau mai mare sau (b) vor avea ca rezultat deteriorarea sau distrugerea totală sau substanţială a Proprietăţii, Proprietarul poate alege să nu mai reconstruiască Spaţiul, caz în care Chiriaşul datorat până la data deteriorării sau distrugerii va fi achitată de către Chiriaş, fapt pentru care prezentul Contract va înceta Proprietarul va transmite Chiriaşului o notificare scrisă conţinând deciziile, estimările şi opţiunile sale, în termen de 60 de zile de la producerea deteriorărilor sau distrugerilor respective. Încetarea în condiţiile prezentului articol prin denunţare se poate realiza inclusiv de către Chiriaş.

În cazul în care din culpa sa, Chiriaşul aduce prejudicii imobilului în care se află spaţiul în locaţie, Chiriaşul este obligat să suporte toate cheltuielile de remediere a spaţiului avariat precum şi lipsa de folosinţă, tarifele pentru utilităţi şi servicii aferente acestuia, până la data la care acesta este adus la starea iniţială şi va putea fi reutilizat conform destinaţiei.

În cazul apariţiei vreunui eveniment asigurat sau neasigurat descris la Articolul de mai sus, Chiriaşul se obligă în mod expres să acţioneze conform următoarei proceduri:

- (a) să notifice Proprietarul în legătură cu producerea unui eveniment asigurat;
- (b) să ia toate măsurile necesare pentru a diminua efectele evenimentului cauzator de prejudicii;
- (c) să solicite valoarea pagubelor produse de la asiguratorul cu care a încheiat poliţă de asigurare;
- (e) dacă prejudiciile create sunt mai mari decât suma acordată Chiriaşului de către asigurator cu titlu de despăgubire, Chiriaşul va achita Proprietarului diferenţa, în termen de 30 de zile calendaristice de la data solicitării acestuia în acest sens;
- (f) să nu sisteze plata primelor de asigurare către asigurator.

3. Asigurarea Proprietarului Proprietarul va trebui ca pe toată Durata contractului să încheie o poliţă de asigurare pentru imobilele în care se află spaţiul în locaţie, încheiată anual cu o companie de asigurări renumită. Proprietarul îşi asumă răspunderea de a achita la timp primele de asigurare şi de a se ocupa ca poliţele de asigurare să fie reînnoite şi pe deplin valabile pe tot parcursul Duratei contractului şi dacă este cazul, şi în timpul reînnoirii acestuia. Costurile acestei asigurări vor fi recuperate de Proprietar de la Chiriaş, în cota pro-rata cu suprafaţa spaţiului prezentului contract.

Lucrări ce urmează a fi executate la spațiul închiriat de

..... **S.R.L.**

I. Lucrări executate de catre Proprietar pentru birou , corp, etaj, camera, axele, stâlpii

1. Igienizare spatiu open space.
2. Revizie instalatie electrica
3. Revizii geamuri si usi termopan
4. Montat/service aer conditionat
5. Montat mocheta/linoleum/parchet.
6. Montat/revizie jaluzele verticale
7. Altele

de comun acord cu Chiriașul

II. Lucrări executate pe cheltuiala Chiriasului pentru birou, corp, etaj, camera, axele, stâlpii

Termenul de predare a lucrărilor este

PROPRIETAR

ELECTROMAGNETICA S.A.

CHIRIAȘ

..... **S.R.L.**

Telefon: