

ICEM SA Bucuresti	<p style="text-align: center;">PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ PRIVIND DERULAREA ACTIVITĂȚII DE ÎNCHIRIERE A SPAȚIILOR / TERENURILOR NEUTILIZATE, PROPRIETATEA ICEM S.A. BUCUREȘTI</p>	<p style="text-align: center;">Anexa 8 <u>avizată, aprobată, completată și</u> <u>reactualizată prin:</u> Hotărârea CA nr. 4/18.04.2018 Hotărârea AGOA. nr. 5/31.07.2018 Hotărârea CA nr. 9/30.08.2018 Hotărârea AGOA nr. 7/16.10.2018</p>
----------------------	--	---

INSTITUTUL DE CERCETĂRI METALURGICE

București, Sector 6, Str. Mehadiei nr. 39

CUI: RO 459853 – J40/583/1991

CONTRACT DE LOCAȚIUNE nr. _____ din data de _____

Preambul:

Sediul materiei instituției locațiunii în Codul Civil (Legea nr. 287/2009) este Titlul IX „Diferite contracte speciale”, Cap. V „Contractul de locațiune”, art. 1777-1835, unele dintre ele preluând soluții din practica judiciară, altele aducând detalieri și completări vechilor texte.

Potrivit art. 1777 Codul Civil “Locațiunea este contractul prin care o parte numită Locatar, se obliga să asigure celeilalte părți numite Locatar, folosința unui bun, în schimbul unui preț, denumit „chirie”, prima diferență față de dispozițiile art. 1411 din vechiul cod civil fiind reprezentată de modificarea obiectului contractului de locațiune, după cum vom arăta detaliat în cele ce urmează:

1. Locațiunea este un contract comutativ - existența și întinderea obligațiilor nu depinde de hazard.

2. Locațiunea este un contract consensual - care se încheie prin acordul părților (solo consensu), înădă ce au convenit asupra bunului și prețului, fără vreo formalitate, forma scrisă fiind necesară ad probationem.

3. Locațiunea este un contract cu caracter executoriu ce constituie un element de noutate de o importanță deosebită prin prisma efectelor întâlnite în practică. Caracterul executoriu al contractului de locațiune este prevăzut expres de art. 1798 Codul Civil – Contractele de locațiune încheiate prin înscris sub semnătura privată care au fost înregistrate la organele fiscale, precum și cele încheiate în forma autentică constituie titluri executorii pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege

Prețul locațiunii poartă denumirea de Chirie și constă într-o sumă de bani, iar potrivit art. 1780 Codul Civil există posibilitatea înlocuirii parțiale a acesteia cu alte prestații.

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. INSTITUTUL DE CERCETĂRI METALURGICE, denumită **ICEM SA**, identificată cu J40/583/01.03.1991 și CUI: RO459853 având sediul social în București, str. Mehadia nr. 39, sector 6, telefon: 021-220.55.06, fax: 021-220.43.95, email: icem.bucuresti@yahoo.com; www.icem.ro; cod IBAN: BCR Sucursala Crângași, București: RO67 RNCB 0066 0038 9918 0001, reprezentat prin: director general – _____ și contabil șef – _____, în calitate de proprietar al spațiului care face obiectul prezentului contract și LOCATOR,

și

1.2. _____ cu sediul în _____, cod poștal _____, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. _____, telefon: _____, fax: _____, email: _____, www _____; cod IBAN: _____, deschis la _____, sucursala _____, reprezentat prin: _____ în calitate de _____, identificat cu CNP: _____, și prin _____, în calitate de _____, identificat cu CNP: _____, în calitate de LOCATAR (chiriaș).

s-a încheiat prezentul contract de locațiune ale cărui prevederi și clauze convenite în virtutea principiului libertății contractuale, au fost stabilite prin acordul nostru comun, cu respectarea Codului Civil Român, inclusiv a prevederilor art. 755 din C.civ. privind servituțile, a Legii nr. 31/1990, a Legii nr.137/2002 (art. 15 alin 4), a O.U.G. nr. 88/1997 (art. 3 lit. d), a Legii nr. 24/2017 (art. 90 alin.2), a O.U.G. nr. 109/2011 (art. 52) coroborat cu Statutul societății cât și cu celelalte prevederi legale aplicabile emitenților de valori mobiliare tranzacționate pe o piață reglementată sau în cadrul unui sistem alternativ de tranzacționare.

ICEM SA Bucuresti	PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ PRIVIND DERULAREA ACTIVITĂȚII DE ÎNCHIRIERE A SPAȚILOR / TERENURILOR NEUTILIZATE, PROPRIETATEA ICEM S.A. BUCUREȘTI	Anexa 8 <u>avizată, aprobată, completată și</u> <u>reactualizată prin:</u> Hotărârea CA nr. 4/18.04.2018 Hotărârea AGOA. nr. 5/31.07.2018 Hotărârea CA nr. 9/30.08.2018 Hotărârea AGOA nr. 7/16.10.2018
----------------------	--	--

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului consta în stabilirea drepturilor și obligațiilor părților cu privire la închirierea de catre ICEM SA, în calitate de locator (*proprietar*) și _____, în calitate de locatar (*chiriaș*) – a spațiului _____, amplasat și aparținând platformei ICEM SA, în București, sector 6, str. Mehadia nr. 39.

Destinația specifică obiectului locațiunii este cea declarată pe proprie răspundere de către **locatar (chiriaș)**, pentru care **își asumă întreaga responsabilitate privind desfășurarea activității în spațiul care face obiectul contractului**, respectiv: “*cod CAEN*_____”.

Spațiul ce face obiectul locațiunii, la solicitarea locatarului (*chiriașului*), prin acordul scris al locatorului (*proprietarului*), în limitele, condițiile și termenii acestui contract de locațiune, poate avea destinația de **sediu secundar (punct de lucru)**.

Spațiul – _____, – aparține platformei ICEM SA, fiind compus din _____, încăperi.

Suprafața totală utilă a spațiului închiriat este de _____ **mp**, conform **Anexă**, atașata la prezentul contract.

Construcția clădirii este din _____, fără certificat de performanță energetică, dar este înscris în **Planul cadastral nr. 232234**, poziția **C. ____**; data **PIF**: _____; **nr. inv.** _____.

La solicitarea locatarului (*chiriașului*), după semnarea unui angajament de confidențialitate, locatorul (*proprietarul*) va pune la dispoziția solicitantului datele privind sarcinile / interdicțiile / garanțiile indiferent dacă acestea sunt sau nu înscrise în Cartea Funciară care privesc activul **C. _____** înscris în Planul cadastral nr. 232234.

2.2. Predarea-primirea obiectului locațiunii se va face prin încheierea unui proces verbal de predare-primire a spațiului care face obiectul contractului; **Anexa nr. 2**, conține foto cu starea spațiului, bunurile și instalațiile existente în spațiul la data predării de către locator (*proprietar*).

2.3. Spațiul – _____ –, aparținând platformei ICEM SA, care face obiectul prezentului contract de locațiune, va fi folosit în exclusivitate de chiriaș. Accesul pietonal și cel auto este asigurat prin intrarea principală pe teritoriul platformei ICEM SA din str. Mehadia nr. 39, prin înregistrare obligatorie la punctul de pază al incintei ICEM SA.

2.4. Imobilul este **proprietatea exclusivă a INSTITUTULUI DE CERCETĂRI METALURGICE**, conform CERTIFICAT de Atestare a Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor Seria MO3 nr. 1596/23.01.1995 emis de Ministerul Industriilor obținuta prin H.G. 451/1994 și este înscris în **Planul cadastral nr. 232234** poziția **C. ____**; data **PIF**: _____; **nr. inv.** _____

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Închirierea spațiului, _____, este **de 12 luni, de la data de _____, până la data de _____**.

3.2. La expirarea termenului prevăzut la **art. 3.1** contractul poate fi reînnoit, prin acordul scris al părților, cu aprobarea prealabilă a Consiliului de Administrație a societății ICEM SA, doar în cazul în care proprietarul nu va da alta destinație activului respectiv, iar locatarul nu are debite restante.

3.3. În cazul în care locatarul (*chiriașul*) va opta pentru prelungirea contractului, locatorul (*proprietarul*) își rezerva dreptul să renegocieze nivelul chiriei.

ICEM SA Bucuresti	PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ PRIVIND DERULAREA ACTIVITĂȚII DE ÎNCHIRIERE A SPAȚILOR / TERENURILOR NEUTILIZATE, PROPRIETATEA ICEM S.A. BUCUREȘTI	Anexa 8 <u>avizată, aprobată, completată și</u> <u>reactualizată prin:</u> Hotărârea CA nr. 4/18.04.2018 Hotărârea AGOA. nr. 5/31.07.2018 Hotărârea CA nr. 9/30.08.2018 Hotărârea AGOA nr. 7/16.10.2018
----------------------	--	--

3.4. Proprietarul va renegocia nivelul chiriei în funcție de evoluția acesteia în piața pentru spații similare, situate în zona imobilului și prin raportare la o valoarea medie a chiriilor la data când părțile au convenit, prin notificări reciproce, acceptarea prelungirii contractului de locațiune.

IV. PREȚUL, GARANȚIA și MODALITATEA DE PLATĂ

4.1. Prețul total al locațiunii (*chiria*) este de _____ euro/lună, respectiv _____ euro/mp, pentru suprafața totală de _____ mp. plătit în lei la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României pentru ziua de **01 a lunii în curs. La această sumă se adaugă TVA;**

4.2. Garanția locațiunii. În momentul preluării bunului ce constituie obiectul prezentului contract, pe baza de proces-verbal de predare-primire a spațiului care face obiectul contractului inclusiv a bunurilor și instalațiilor (*Anexă*), se va realiza o plată anticipată în cuantum de _____ lei. Garanția nu este purtătoare de TVA și se va achita integral la data semnării prezentului contract de locațiune, în numerar la casieria ICEM SA bloc central, et. II, în zilele de L÷V, între orele 10⁰⁰-14⁰⁰ sau în contul curent al societății menționate la **art. 1.1.**

4.3. În afara prețului locațiunii (*chiriei*) locatarul va achita, separat, costul utilităților consumate (*în funcție de posibilitățile tehnice privind racordarea*), conform **art. 6.1. lit. h)** și **lit. i)**;

4.4. Contravaloarea chiriei pentru spațiu, parcare (*pentru luna în curs*) se va achita de către chiriaș până la data de **15 a fiecărei luni;**

4.5. Contravaloarea utilităților consumate vor fi facturate de către proprietar (*pentru luna anterioară*) și se vor achita de către chiriaș până la data de **15 a fiecărei luni.**

4.5.1. Locatarul (*chiriașul*) are obligația ca în termen de 48 de ore de la achitarea prin bancă a utilităților consumate, să facă dovada locatorului (*proprietarului*) cu înscrisuri, în copie xerox ce vor fi depuse la et. 2, bloc central cam. 202 (*Serviciul Financiar*). În cazul în care locatarul (*chiriașul*) nu își îndeplinește această obligație, locatorului (*proprietarului*) are dreptul de a sista utilitățile și de a percepe penalități contractuale conform **art. 9.1.** la care se vor adăuga penalitățile aplicate de către furnizor locatorului (*proprietarului*) pentru neplata în termenul scadent a facturilor.

4.6. Plata chiriei, a parcerii și a utilităților se va face în numerar - la casieria ICEM SA, bloc central, et. II, cam. 202, în zilele lucrătoare de L÷V, între orele 10⁰⁰-14⁰⁰ sau prin cont bancar, în contul proprietarului ICEM SA, menționat la **art. 1.1.**

4.6.1. În cazul efectuării plății în cont bancar, locatarul (*chiriașul*) are obligația de a face dovada efectuării acesteia, prin depunerea la Serviciul Financiar Contabilitate, în termen de 2 (*două*) zile lucrătoare, a unei copii a extrasului de cont, ștampilat de către bancă.

4.6.2. În cazul în care locatarul (*chiriașul*) nu a achitat chiria, utilitățile și parcare la termenul menționat în prezentul contract (*data de 15 a fiecărei luni calendaristice*), la data emiterii următoarei facturi se vor percepe penalitățile aferente întârzierii la plată conform prezentului contract .

4.7. Locatorul (*proprietarul*) acorda locatarului (*chiriașului*) un **termen de grație de la** data de _____ până la data de _____ pentru a efectua lucrări specifice punerii în exploatare a obiectului locațiunii, lucrări avizate în prealabil de către proprietar.

4.8. În termenul de grație acordat de către proprietar, locatarul are obligația de a plăti utilitățile consumate conform **art. 4.5.**

ICEM SA Bucuresti	<p style="text-align: center;">PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ PRIVIND DERULAREA ACTIVITĂȚII DE ÎNCHIRIERE A SPAȚILOR / TERENURILOR NEUTILIZATE, PROPRIETATEA ICEM S.A. BUCUREȘTI</p>	<p style="text-align: center;">Anexa 8 <u>avizată, aprobată, completată și</u> <u>reactualizată prin:</u> Hotărârea CA nr. 4/18.04.2018 Hotărârea AGOA. nr. 5/31.07.2018 Hotărârea CA nr. 9/30.08.2018 Hotărârea AGOA nr. 7/16.10.2018</p>
----------------------	---	---

4.9. Orice modificare a quantumului chiriei se va face prin negociere/renegociere, prin Notificarea de către proprietar, în scris, a locatarului (*chiriașului*) cu cel puțin 15 zile lucratoare înainte de intenția de a renegocia nivelul chiriei în funcție de evoluția acesteia în piața pentru spații similare, situate în zona imobilului.

4.10. În cazul întârzierii la plată a utilităților consumate, locatorul (*proprietarul*) va sista furnizarea acestora până la achitarea integrală a consumurilor și a penalităților aferente.

4.11. Neplata chiriei, utilităților și a parcarii pentru 1 (*una*) lună va duce la desființarea deplin drept a contractului de locațiune, fără a mai fi necesară pronunțarea unei hotărâri judecătorești în acest sens, fără notificare sau altă formalitate prealabilă, chiriașul fiind obligat să elibereze spațiul care face obiectul contractului, acesta constituind un pact comisoriu de gradul IV.

4.12. Sunt acceptate fără taxă de parcare două autoturisme (*conform certificatului de înmatriculare*), în calitate de chiriaș, doar după depunerea la dosar a copiei taloanelor de înmatriculare. Pentru mai multe autoturisme, prețurile lunare practicate de proprietar sunt: pentru 1 autoturism = **100,00 lei + TVA** și pentru 1 camion/dubă = **300,00 lei + TVA**.

V. FACTURAREA

5.1. Facturarea pentru consumul utilităților (*consum efectuat în luna anterioară*) va fi efectuată de ICEM SA în perioada **1-10 a lunii**, perioadă în care vor fi primite facturile emise de către furnizori. În cazul în care facturile emise de către furnizori nu au fost primite de către proprietar până la data de 10 a lunii în curs, ICEM SA va efectua facturarea utilităților la tariful practicat de furnizori conform facturii anterioare, urmând ca în următoarea lună să se efectueze regularizarea. **Achitarea facturilor** pentru consumul utilităților se va face de către locatar (*chiriaș*) până la data de **15 a fiecărei luni** conform art. 4.5.

5.2. Facturarea pentru chirie și parcare pentru luna în curs, va fi efectuată de ICEM SA în perioada **1-5 a lunii în curs**. **Achitarea facturilor** pentru chirie și parcare se va face de către locator (*chiriaș*) până la data de **15 a fiecărei luni**.

5.3. Neplata în termen a facturilor pentru chirie, parcare și utilități atrage o penalizare asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă, atrage dobanzi penalizatoare, calculate conform **art. 1 alin. 3** ("Dobanda datorată de debitorul obligației banesti pentru neîndeplinirea obligației respective la scadenta este denumită dobanda penalizatoare") și **art. 2** ("In cazul în care, potrivit dispozițiilor legale sau prevederilor contractuale, obligatia este purtatoare de dobanzi remuneratorii și/sau penalizatoare, dupa caz, și în absenta stipulației exprese a nivelului acestora de catre parti, se va plati dobanda legala aferenta fiecareia dintre acestea") potrivit Ordonanței de Guvern nr. 13/2011 privind dobanda legala remuneratorie și penalizatoare pentru obligatii banesti, precum și pentru reglementarea unor masuri financiar-fiscale în domeniul bancar, publicata în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 607 din 29/08/2011.

5.4. Neplata în termen a facturilor pentru utilități va atrage o penalizare suplimentară, față de cea menționată la **art. 5.3.**, asupra sumei datorate, în cazul, în care ICEM SA a fost în imposibilitate de a achita în timp util facturile de utilități, ca urmare a nerespectării de către locatar (*chiriaș*) a clauzelor contractuale. Aplicarea penalităților de întârziere se va face conform procentului perceput de către furnizorii de utilități. Atât baza de calcul a penalităților, cât și valoarea acestora, vor fi menționate pe următoarea factură.

5.5. În caz de neplată în termen a facturii de utilități, locatorul (*proprietarul*) va sista furnizarea acestora până la data când locatarul (*chiriașul*) va achita integral facturile de utilități și penalitățile aferente acestora, menționate la **art. 5.3.** și **art. 5.4.**

ICEM SA Bucuresti	PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ PRIVIND DERULAREA ACTIVITĂȚII DE ÎNCHIRIERE A SPAȚILOR / TERENURILOR NEUTILIZATE, PROPRIETATEA ICEM S.A. BUCUREȘTI	Anexa 8 <u>avizată, aprobată, completată și</u> <u>reactualizată prin:</u> Hotărârea CA nr. 4/18.04.2018 Hotărârea AGOA. nr. 5/31.07.2018 Hotărârea CA nr. 9/30.08.2018 Hotărârea AGOA nr. 7/16.10.2018
----------------------	---	---

5.6. Facturile pentru chirie, parcare și utilități vor fi ridicate de către locatar (chiriaș) prin administrator sau persoana imputernicită de către acesta până pe data de 11 a lunii în curs de la serviciul Financiar-Contabilitate.

După această dată, ele pot fi transmise electronic cu mențiunea că, “*facturile sunt valabile fara semnatura si stampila, în conformitate cu prevederile Legii nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, cu completarile si modificarile ulterioare*”.

VI. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE PĂRȚILOR

6.1. Locatorul (proprietarul) are următoarele drepturi și obligații

a) să predea locatarului (*chiriașului*) spațiul – _____ – din incinta platformei ICEM SA în stare de folosință cu proces verbal de predare-primire, odată cu semnarea contractului (*Anexă la contract*);

b) să lase la dispoziția locatarului (*chiriașului*) spațiul închiriat cu toate accesoriile sale, în starea în care acestea se găsesc la data semnării contractului.

c) să asigure folosința spațiului supus locațiunii pe toată perioada stabilită, cu garantarea contra tulburării folosinței acestuia pe perioada contractului, în condițiile prevăzute de codul CAEN _____, declarat pe proprie răspundere de către **locatar (chiriaș)**, pentru care **își asumă întreaga responsabilitate privind desfășurarea activității în spațiul care face obiectul contractului**, cu excepția când locatorul (*proprietarul*) are de efectuat lucrări care necesită accesul acestuia în spațiul închiriat.

d) să asigure liberul acces la spațiile supuse închirierii, în condițiile stabilite de părți, cu excepția spațiului care nu este supus închirierii. Proprietarul își poate desfășura liber și nestingherit activitatea, ori de câte ori este necesar pentru reabilitarea impusă de întreținere curentă / necesitate / forță majoră.

e) să înregistreze în registrul de acces ICEM SA (*aflat la agenții de pază ai locatarului*) intrarea în incintă a autovehiculelor, și a persoanelor delegate de către firma chiriașă, semnată a prezentului contract de locațiune. Accesul în incinta ICEM SA a personalului salariat al locatarului se va face pe baza legitimației de serviciu sau a unui act de identitate. În blocul central accesul locatarului (*chiriașului*) se va face numai în zilele lucratoare (*L-V între orele 10,⁰⁰-14,⁰⁰*), pentru achitarea facturilor fiscale emise de ICEM SA și / sau pentru depunerea înscrisurilor ce fac dovada efectuării plăților.

f) să monteze, la solicitare scrisă a locatarului (*chiriașului*) doar contoarele autorizate I.S.C.I.R. și verificate METROLOGIC, achiziționate de către locatar (*chiriaș*) pentru apă, energie electrică, gaz metan, după caz și să depună la dosarul ICEM SA copie a documentelor doveditoare;

g) dacă posibilitățile tehnice permit racordarea la utilități a spațiului care face obiectul închirierii, **locatorul (proprietarul) va putea asigura** locatarului (*chiriașului*), **contra cost**, următoarele utilități: apă, canalizare, energie electrică, gaz metan;

h) calculul consumurilor de utilități contorizate se va face în modul următor:

1. pentru **energia electrică** consumul se va deconta conform tipului de tarif pe care furnizorul îl va practica pentru ICEM SA, la care se va adăuga un procent de 20 % reprezentând pierderi din transformator și din rețea;

2. pentru **apă și canalizare** consumul se va deconta conform tarifelor pe care furnizorul le va practica pentru ICEM SA, la care se va adăuga o sumă fixă de 3,5 lei/mc în vederea întreținerii instalațiilor de aducțiune, transport și deversare și a obținerii avizelor și autorizațiilor impuse de către furnizor sau de alte organisme cu atribuții în acest sens + cota parte pentru apă pluvială aferentă suprafeței închiriate.

3. pentru **gaz metan** se va deconta consumul conform tipului de tarif pe care

ICEM SA Bucuresti	<p style="text-align: center;">PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ PRIVIND DERULAREA ACTIVITĂȚII DE ÎNCHIRIERE A SPAȚILOR / TERENURILOR NEUTILIZATE, PROPRIETATEA ICEM S.A. BUCUREȘTI</p>	<p style="text-align: center;">Anexa 8 <u>avizată, aprobată, completată și</u> <u>reactualizată prin:</u> Hotărârea CA nr. 4/18.04.2018 Hotărârea AGOA. nr. 5/31.07.2018 Hotărârea CA nr. 9/30.08.2018 Hotărârea AGOA nr. 7/16.10.2018</p>
----------------------	---	---

furnizorul îl va practica pentru ICEM SA la care se va adăuga 20 % reprezentând pierderi din rețea;

4. în cazuri excepționale, în funcție atât de consum și de cantitatea de apă deversată în canalizarea ICEM SA, cât și de obiectul de activitate (*service auto și/sau spălătorii etc.*), ICEM SA va aplica cotă parte din lucrările care necesită costuri suplimentare privind analiza apelor uzate și evacuate în rețeaua APA NOVA, pentru a duce la îndeplinire prevederile menționate în Acordul de preluare ape uzate privind realizarea și punerea în funcțiune a unei stații locale (*proprii*) de epurare ape uzate.

i) în cazul în care nu există soluție tehnică de montare a contoarelor, consumurile de utilități vor fi facturate în regim pașal, conform declarației scrise date pe proprie răspundere de locatar (chiriaș) privind numărul de persoane și consumatorii, astfel:

1. pentru **energia electrica** se va calcula în funcție de puterea instalată a consumatorilor fiecărui locatar; decontarea se va face conform tipului de tarif pe care îl va practica furnizorul pentru ICEM SA la care se va adăuga 20 % reprezentând pierderi din transformator și din rețea;

2. pentru **apă și canalizare** se vor calcula în funcție de numărul de persoane și de utilaje consumatoare, decontarea se va face conform tarifelor pe care furnizorii le vor practica pentru ICEM SA, la care se va adăuga o suma fixa de 3,5 lei/mc in vederea intretinerii instalatiilor de aductiune, transport si deversare si a obtinerii avizelor si autorizatiilor impuse de catre furnizor sau de alte organisme cu atributii in acest sens + cota parte pentru apa pluviala aferenta suprafetei închiriate;

3. pentru **gaz metan** se va calcula în funcție de debitul nominal al instalațiilor consumatoare (*puterea termică*) din dotarea locatarilor, decontarea se va face conform tipului de tarif pe care furnizorul îl va practica pentru ICEM SA la care se va adăuga 20 % reprezentând pierderi din rețea;

4. în cazuri excepționale, în funcție atât de consum și de cantitatea de deversare apă în canalizarea ICEM SA cât și de obiectul de activitate (*service auto și/sau spălătorii etc.*), ICEM SA va aplica cotă parte din lucrările care necesită costuri suplimentare privind analiza apelor uzate și evacuate în rețeaua APA NOVA, pentru a duce la îndeplinire prevederile menționate în Acordul de preluare ape uzate privind realizarea și punerea în funcțiune a unei stații locale (*proprii*) de epurare ape uzate.

j) să notifice locatarul (*chiriașul*) cu 5 (*cinci*) zile calendaristice înainte de începerea lucrărilor de reabilitare, impuse de întreținere curentă a clădirilor/spațiilor interioare și exterioare, al căilor de acces în incinta platformei locatarului (*proprietarului*), a instalațiilor / conductelor de furnizare / transport a utilităților etc.

k) să informeze în scris, în cel mai scurt timp posibil, locatarul (*chiriașul*) asupra producerii unor situații de necesitate/forță majoră care i-ar putea perturba temporar activitatea. Notificarea se va face, în cazul în care furnizorii de utilități au anunțat în scris sistarea temporară a acestora, pentru remedierea unor defecțiuni.

l) Repunerea în funcțiune a utilităților va fi posibilă după ce locatarul (*chiriașul*) face dovada locatarului (*proprietarului*) stingerii debitului acumulat de locatar (*chiriaș*) la care se va adăuga o taxă de penalizare conform facturilor emise de furnizori, așa cum este prevăzut la **art. 5.4. și art. 5.5.**

m) sa controleze modul cum sunt îndeplinite obligațiile contractuale și să ia măsurile ce se impun în vederea respectării stricte a acestora;

n) sa nu împiedice în nici un fel folosința spațiului închiriat de către locatar (*chiriaș*), cu excepția când locatarul (*proprietarul*) are de efectuat lucrări care necesită accesul acestuia în spațiul

ICEM SA Bucuresti	PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ PRIVIND DERULAREA ACTIVITĂȚII DE ÎNCHIRIERE A SPAȚILOR / TERENURILOR NEUTILIZATE, PROPRIETATEA ICEM S.A. BUCUREȘTI	Anexa 8 avizată, aprobată, completată și reactualizată prin: Hotărârea CA nr. 4/18.04.2018 Hotărârea AGOA. nr. 5/31.07.2018 Hotărârea CA nr. 9/30.08.2018 Hotărârea AGOA nr. 7/16.10.2018
----------------------	---	---

închiriat;

o) sa facă reparațiile necesare, cu excepția celor locative, ce cad în sarcina locatarului (*chiriașului*);

p) la încheierea termenului de închiriere, în termen de 30 zile de la semnarea procesului verbal de predare-primire dintre locatar (*chiriaș*) și locator (*proprietar*), **se va restitui garanția**, în numerar, dacă nu există debite restante. În cazul în care se constată, de către Comisia de recepție a ICEM SA, deteriorări ale spațiului, a accesoriilor acestuia, și/sau a bunurilor primite în custodie ce a făcut obiectul contractului, deteriorări ce suportă cheltuieli din partea proprietarului pentru aducerea la starea de funcționare normală, la momentul restituirii spațiului de către locatar (*chiriaș*), locatorul (*proprietarul*) nu va mai restitui garanția, aceasta fiind folosită pentru remedieri. Dovada deteriorării spațiului, a accesoriilor acestuia, și/sau a bunurilor primite în custodie, se va face cu poze, făcute la fața locului, ce vor fi anexate la data predării spațiului închiriat de către locatar (*chiriaș*), și preluarea acestor spații de către locator (*proprietar*).

q) În cazul încetării contractului de locațiune, indiferent de motiv, dacă locatarul (*chiriașul*) nu predă spațiul în termenul și condițiile menționate în prezentul contract de locațiune, locatorul (*proprietarul*) are dreptul de a sigila spațiul, de a reține bunurile (*dreptul de retenție cf. art. 2.495 C.civ.*) și de a solicita locatarului (*chiriașului*) o garanție suficientă (*cf. art. 2.499 C.civ.*), care să acopere prejudiciul cauzat datorat ca urmare a nerespectării clauzelor contractuale. **Locatorul (proprietarul) nu răspunde de bunurile părăsite/lăsate de către locatar (chiriaș) în spațiul închiriat.**

Divergențele privind înregistrările și calculele de decontare pentru utilități în cazul în care nu este posibil din punct de vedere tehnic montarea contoarelor (*apă, energie electrică, gaz metan*), iar facturarea va fi efectuată în regim paușal, aceste divergențe vor fi soluționate la nivelul conducerii părților contractante. În caz de nesoluționare a acestora și de inflexibilitatea părții care își susține punctul de vedere, aceasta poate solicita intervenția instanței judecătorești competente. **Dacă se dovedește culpa locatarului (chiriașului), contractul de locațiune se va desființa în virtutea pactului comisoriu de grad IV**, de plin drept și fara interventia altui organ, dar cu plata debitelor cumulate (*chirie, parcare, utilitati si penalitati, dobanzi de intarziere*).

6.2. Locatarul (chiriașul) are următoarele drepturi și obligații:

a) să folosească spațiul închiriat și eventualele bunuri primite în custodie, conform destinației menționate la **art. 2.1.**, aceasta neputând fi schimbată decât cu acordul scris al locatorului (*proprietarului*);

b) să păstreze integritatea spațiului închiriat și să execute **doar cu acordul scris al proprietarului**, pe cheltuiala sa, lucrările de întreținere și reparații ce îi revin, pentru spațiul închiriat (*reparații/inlocuiri instalații sanitare și electrice, zugrăveli, vopsitorii, reparații tâmplărie etc.*), pentru a putea fi folosit în scopul prevăzut la **art. 2.1.** În cazul lucrărilor efectuate la instalațiile electrice și/sau sanitare, canalizare, acestea vor fi efectuate **doar în prezența specialiștilor desemnați de conducerea ICEM SA. Este INTERZIS a se efectua lucrări la instalația de gaz metan;**

c) să ia măsurile tehnice și organizatorice privind combaterea riscurilor de inundații, incendii și explozii, iar în cazul apariției unui eventual incendiu, să înștiințeze de urgență locatorul (*proprietarul*) și sa ia toate măsurile necesare evitării propagării și pentru stingerea acestuia;

d) să depună ambalajele, deșeurile și resturile menajere în locuri special amenajate de către locatar (*chiriaș*), prevenind poluarea mediului înconjurător; **să asigure** curățenia și igienizarea în interiorul spațiului închiriat și la părțile de folosință comună, pe toată durata prezentului contract; **să-și asigure** curățenia, inclusiv în spațiile verzi și căile de acces aflate în perimetrul spațiului închiriat, și **paza suprafeței închiriate; să încheie** contracte de salubritate cu firme autorizate.

ICEM SA Bucuresti	<p style="text-align: center;">PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ PRIVIND DERULAREA ACTIVITĂȚII DE ÎNCHIRIERE A SPAȚILOR / TERENURILOR NEUTILIZATE, PROPRIETATEA ICEM S.A. BUCUREȘTI</p>	<p style="text-align: center;">Anexa 8 <u>avizată, aprobată, completată și</u> <u>reactualizată prin:</u> Hotărârea CA nr. 4/18.04.2018 Hotărârea AGOA. nr. 5/31.07.2018 Hotărârea CA nr. 9/30.08.2018 Hotărârea AGOA nr. 7/16.10.2018</p>
----------------------	---	---

e) să ia măsuri pentru asigurarea integrității bunurilor proprii, locatorul (*proprietarul*) nerăspunzând de pierderea, deteriorarea sau sustragerea bunurilor, indiferent de cauzele care le-a produs; **Responsabilitatea privind curatenia, dezapezirea și paza suprafeței închiriate**, cât și a bunurilor deținute de către locatar (*chiriaș*) **revin în totalitate locatarului** pe întreaga durată a derulării prezentului contract de locațiune;

f) să nu achiziționeze sau să utilizeze alte echipamente care pot afecta puterile electrice, siguranța la foc, rezistența structurii clădirii etc., decât după obținerea avizului scris al locatarului (*proprietarului*), montarea utilajelor la instalațiile electrice se vor efectua **doar în prezența specialiștilor desemnați de conducerea ICEM SA;**

g) să respecte măsurile impuse de locatar (*proprietar*) privind accesul în incinta ICEM SA:

g.1) pentru **autovehicule** (accesul se va face pe baza de tabel auto cu nr. înmatriculare);

g.2) pentru **personal care face parte din societatea** locatarului (accesul se va face pe baza de legitimație de serviciu/act de identitate)

g.3) pentru intrarea **persoanelor delegate/nedegate** (accesul se va face pe baza de C.I./legitimație de serviciu/listă-tabel nominal). Aceasta evidență va fi consemnata în registrul de acces în incinta ICEM SA conform **art. 6.1 lit. e)** de către agenții de paza ai locatarului; Locatorul se obligă ca accesul în blocul central să se facă în zilele lucratoare (L-V între orele 10,⁰⁰ -14,⁰⁰), pentru orice operațiune care necesită buna desfășurare a relațiilor contractuale;

h) să informeze în scris locatorul (*proprietarul*) asupra oricărui accidente și degradări care s-ar produce în spațiile închiriate, chiar dacă aparent nu ar rezulta nici o pagubă;

i) să nu se opună execuției unor lucrări de întreținere și reparații (*instalații comune*) pe care proprietarul le consideră necesare;

j) răspunde pentru prejudiciile aduse locatarului (*proprietarului*), salariiștilor acestuia, sau altor persoane din afara ICEM SA, aflate în interiorul clădirii, prin fapta proprie, a prepușilor ori a bunurilor pe care le are în folosință;

k) să permită persoanelor împuternicite de locatar (*proprietar*) să verifice modul în care sunt respectate obligațiile asumate prin prezentul contract, să permită **citirea contoarele de utilități, în perioada 1-4 a lunii în curs**, inclusiv să verifice încadrarea în termenul de valabilitate metrologică a contoarelor;

l) locatarul (*chiriașul*) este obligat să informeze locatorul (*proprietarul*) în scris, în termen de 5 (*cinci*) zile, asupra eventualelor modificări privind: banca; cod IBAN, sediu, adresa de corespondență etc., survenite pe parcursul derulării contractului.

m) locatarul (*chiriașul*) este obligat să ridice facturile pentru chirie, parcare și utilități de la Serviciul Financiar-Contabilitate până pe data de 11 a lunii în curs, să semneze și să dateze facturile emise de ICEM SA pentru chirie, utilități și parcare;

n) să obțină toate autorizațiile și avizele necesare amenajării și funcționării spațiului pe cheltuiala sa exclusivă. Neobținerea autorizațiilor și avizelor necesare desfășurării activității în termenul de 1 (*una*) lună, de la data semnării prezentului contract, nu exonerează locatarul (*chiriașul*) de plata parcării, chiriei și a utilităților. Derularea prezentului contract este condiționată de obținerea de către locatar (*chiriaș*) a autorizațiilor și avizelor necesare desfășurării activității menționate la **art. 2.1.** și de înaintare a unei copii xerox locatarului (*proprietarului*) pentru anexarea acestora la ICEM SA în dosarul firmei locatate.

o) să obțină în scris avizul de oportunitate al locatarului (*proprietarului*) asupra execuției de lucrări ce afectează structura de rezistență a imobilului, accesul în spațiul închiriat sau care au ca scop compartimentarea sau modificarea spațiului închiriat pe parcursul derulării prezentului contract de locațiune. Este interzis a se demonta părți constitutive ce definesc obiectul închirierii,

ICEM SA Bucuresti	PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ PRIVIND DERULAREA ACTIVITĂȚII DE ÎNCHIRIERE A SPAȚILOR / TERENURILOR NEUTILIZATE, PROPRIETATEA ICEM S.A. BUCUREȘTI	Anexa 8 <u>avizată, aprobată, completată și</u> <u>reactualizată prin:</u> Hotărârea CA nr. 4/18.04.2018 Hotărârea AGOA. nr. 5/31.07.2018 Hotărârea CA nr. 9/30.08.2018 Hotărârea AGOA nr. 7/16.10.2018
----------------------	---	---

fără acordul prealabil al proprietarului. Locatarul (*proprietarul*) are dreptul de a rezilia contractul de locațiune fără nici o înștiințare prealabilă și/sau poate cere despăgubiri care să acopere prejudiciul produs în cazul în care locatarul (*chiriașul*) efectuează modificări fără acordul prealabil al acestuia.

p) să-și obțină toate avizele prevăzute de lege și normativele în vigoare (*P.S.I.; aviz sanitar; protecția mediului; securitate, sănătate în muncă etc.*) pentru activitatea declarată că o desfășoară în spațiul închiriat; **să respecte** reglementările privind situațiile de urgență: **Legea nr. 307/2006** privind **apărarea împotriva incendiilor**; **Ordinul M.A.I. nr. 163/2007** privind **aprobarea normelor generale de apărare împotriva incendiilor**; **Ordinul M.A.I. nr. 262/2010** privind **aprobarea Dispozițiilor generale de apărare împotriva incendiilor la spații și construcții pentru birouri**; **Ordinul M.A.I. nr. 1474/2006** privind **aprobarea Regulamentului de planificare, organizare, pregătire și desfășurare a activității de prevenire a situațiilor de urgență**

q) să-și întocmească Planul de intervenție și Planul de evacuare, asigurând toate condițiile pentru aplicarea acestora în orice moment,

q.1) să-și identifice, să-și evalueze și să-și monitorizeze riscurile de incendiu ale societății;

q.2) să-și verifice periodic cu firme autorizate și în prezența unui reprezentant din partea locatarului (*proprietarului*) instalațiile electrice, gaze naturale și să-și întocmească fișele P.R.A.M. ale societății;

q.3) să-și asigure dotarea cu mijloace de primă intervenție, stingătoare cu termene de valabilitate și verificări anuale;

r) răspunderile privind planificarea, organizarea, pregătirea și desfășurarea activităților de **prevenire a situațiilor de urgență** revin în exclusivitate locatarului pe toată durata derulării prezentului contract de locațiune;

s) responsabilitățile privitoare la **securitate, sănătate în muncă** (*S.S.M.*) revin în totalitate locatarului pe toată durata de valabilitate a contractului de locațiune, inclusiv obținerea avizelor prevăzute de Legea nr. 319/2006 și a normativelor în vigoare (*H.G. nr. 1425/2006; H.G. nr. 971/2006; H.G. nr. 1048/2006; H.G. nr. 1146/2006; H.G. nr. 1091/2006; H.G. nr. 1028/2006; H.G. nr. 1051/2006; H.G. nr. 493/2006; H.G. nr. 1876/2006; H.G. nr. 1092/2006; H.G. nr. 1093/2006; H.G. nr. 355/2007*);

s.1) să-și identifice eventualele **riscuri de accidentare și îmbolnăvire profesională** din cadrul societății;

s.2) să-și întocmească Planul de prevenire și protecție a riscurilor de accidentare și îmbolnăvire profesională din cadrul societății;

s.3) să-și procure Trusa de prim ajutor și să asigure acordarea primului ajutor în caz de accidentare;

s.4) să respecte reglementările în vigoare din **Legea nr. 265/2006** privind **protecția mediului**;

s.5) să respecte reglementările din **Legea nr. 481/2004** privind **protecția civilă**;

s.6) să-și înregistreze în Registrul Comerțului și organul fiscal **punctul de lucru** aparținând societății chiriașe (*la cererea scrisă în prealabil de către locatar și doar cu acordul scris al proprietarului*). Punctul de lucru aflat în incinta platformei proprietarului ICEM SA, așa cum este prevăzut în prezentul contract de locațiune și cum dispune Legea nr. 31/1990, a societăților comerciale, completată și modificată ulterior **are valabilitate doar pe perioada de derulare a prezentului contract de locațiune**. În cazul înregistrării la Registrul Comerțului și/sau organul fiscal, locatarul (*chiriașul*) are obligația de a depune la ICEM SA copie după dovada înregistrării;

ICEM SA Bucuresti	PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ PRIVIND DERULAREA ACTIVITĂȚII DE ÎNCHIRIERE A SPAȚILOR / TERENURILOR NEUTILIZATE, PROPRIETATEA ICEM S.A. BUCUREȘTI	Anexa 8 avizată, aprobată, completată și reactualizată prin: Hotărârea CA nr. 4/18.04.2018 Hotărârea AGOA. nr. 5/31.07.2018 Hotărârea CA nr. 9/30.08.2018 Hotărârea AGOA nr. 7/16.10.2018
----------------------	---	---

ș) Obligativitatea de radiere la Registrul Comerțului, a punctului de lucru revine în totalitate locatarului (*chiriașului*), acesta trebuie să facă dovada radierii la data când solicita restituirea garanției, dacă locatarul nu a adus modificări majore spațiului închiriat și nu are debite restante;

t) să nu îndeplinească formalități de înscriere în Cartea Funciara a prezentului Contract de închiriere.

ț) să plătească contravaloarea utilităților consumate conform art. 4.5. Contravaloarea acestor utilități va fi facturată de către ICEM SA la datele primirii facturilor emise de furnizori și vor fi achitate de locatar până la data de 15 a fiecărei luni, cu respectarea art. 4.5.1.

u) să păstreze în bune condiții spațiul închiriat, să efectueze amenajări, reparații și îmbunătățiri a spațiilor închiriate, pentru desfășurarea activităților declarate în prezentul contract de locațiune. Aceste cheltuieli vor fi suportate integral și amortizate de către locatar (*chirias*) pe perioada derulării contractului. La expirarea contractului de locațiune, în cazul în care una din părți nu mai dorește prelungirea, toate îmbunătățirile efectuate pe perioada derulării contractului și suportate de către chiriaș vor rămâne proprietarului, fără pretenții pecuniare;

v) să efectueze lucrările specifice punerii în exploatare a obiectului închirierii cu avizul preliminar al locatorului (*proprietarului*) și/sau să efectueze lucrările de întreținere și reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă, pe cheltuiala proprie și doar în prezența specialiștilor desemnați de conducerea ICEM SA. Pe toată perioada derulării contractului de locațiune locatarul (*chiriașul*) nu are voie să facă investiții, altele decât lucrările care conform legii sunt în sarcina sa și numai cu avizul prealabil al locatorului;

w) să participe administrativ la îmbunătățirea și modernizarea condițiilor de acces, pe drumurile interne și de acces (*inclusiv la dezapezirea căilor de acces și a suprafeței închiriate aferente parcării*);

x) să permită locatorului (*proprietarului*) efectuarea lucrărilor de reabilitare, impuse de întreținerea curentă a clădirilor/spațiilor interioare și exterioare, a căilor de acces din incinta platformei ICEM SA, furnizarea de utilități, conducte ș.a. și/sau efectuarea lucrărilor impuse de neprevăzut prin producerea unor situații de necesitate/forță majoră care ar putea perturba temporar activitatea acestuia;

y) să elibereze proprietarului bunurile care constituie obiectul închirierii la încetarea contractului de locațiune indiferent de cauzele (*motivele*) încetării acestuia. Aceste bunuri vor fi predate, de locatar (*chiriaș*) libere de orice sarcini, în condiții de bună și normală stare funcțională. Totodată locatarul (*chiriașul*) se va îngriji de lichidarea prealabilă a oricăror obligații tehnice sau economice încheiate de acesta cu terți privitoare la obiectul închirierii;

y.1.) la sfârșitul contractului să predea spațiile închiriate și bunurile primite în custodie în starea în care au fost primite, acest fapt menționându-se în procesul-verbal de predare. Predarea cheilor și a spațiilor se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia în maximum 10 (*zece*) zile calendaristice începând cu ultima zi de valabilitate a contractului (*pe această perioadă chiriașul are obligația de a achita c/val. facturilor de parcare, chirie și utilități consumate*); Starea spațiului închiriat nu poate fi în condiții sub nivelul celui inițial la data semnării prezentului contract. În cazul în care, la predarea spațiului se constată deteriorări grave față de starea inițială locatarul (*chiriașul*) este obligat să suporte cheltuieli de reabilitare a spațiului și aducerea acestuia la starea inițială; în cazul în care locatarul (*chiriașul*) nu va achita aceste cheltuieli, garanția constituită nu i se va mai restitui;

y.2.) În cazul în care locatarul (*chiriașul*), la încetarea prezentului contract de închiriere, nu predă spațiul în termenul și condițiile menționate la paragraful anterior, și nu-și ridică bunurile, locatarul (*chiriașul*) este singurul răspunzător pentru neîndeplinirea acestei clauze contractuale și nu are drept de dezbăunare. **Locatorul (*proprietarul*) nu este răspunzător**

ICEM SA Bucuresti	<p style="text-align: center;">PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ PRIVIND DERULAREA ACTIVITĂȚII DE ÎNCHIRIERE A SPAȚILOR / TERENURILOR NEUTILIZATE, PROPRIETATEA ICEM S.A. BUCUREȘTI</p>	<p style="text-align: center;">Anexa 8 <u>avizată, aprobată, completată și</u> <u>reactualizată prin:</u> Hotărârea CA nr. 4/18.04.2018 Hotărârea AGOA. nr. 5/31.07.2018 Hotărârea CA nr. 9/30.08.2018 Hotărârea AGOA nr. 7/16.10.2018</p>
----------------------	---	---

pentru bunurile părăsite/lăsate de către locatar (*chiriaș*) în spațiul închiriat. Locatorul (*proprietarul*) are dreptul și obligația, dacă este cazul, să solicite în instanță atât evacuarea din spațiul închiriat cf. art. 1033 și urm. din C.pr.civ. cât și recuperarea debitelor.

VII. SUBLOCATIUNEA SI CESIUNEA

7.1. Sublocatiunea sau cesiunea, în tot sau în parte, a bunului ce face obiectul prezentului contract de locațiune, este interzisă.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI:

8.1. Contractul încetează de plin drept, fără altă formalitate și fără intervenția altui organ, în una din următoarele situații:

- a. **expirarea termenului** de valabilitate;
- b. **prin acordul voit al părților** contractante, exprimat în scris;
- c. **pieirea bunului;**
- d. **pentru neplata în termen a garanției;**
- e. **neplata** de către locatar a **contravalorii chiriei, parcării și/sau a utilităților în termenul prevăzut în prezentul contract.** În aceasta situație locatorul (*proprietarul*) nu va mai restitui garanția achitată de locatar (*chiriaș*) la începutul contractului, aceasta fiind folosită de ICEM SA pentru stingerea debitului; în cazul în care garanția nu acoperă integral aceste costuri ICEM SA își rezervă dreptul de a-și recupera sumele restante prin instanța competentă spre soluționare;
- f. **locatarul (*chiriașul*) efectuează modificări în spațiul închiriat fără acordul prealabil scris** al locatorului (*proprietarului*);
- g. **denunțarea unilaterală** a contractului la cererea uneia dintre părți, nemotivat, dar cu transmiterea unei Notificari (*transmisă electronic / fax / PTTR*) de acordare a unei perioade de preaviz de 15 zile pentru eliberare spațiu;
- h. **desființarea titlului locatorului** și efectul înstrăinării, prin acte între vii, cu titlu particular, a bunului dat în locațiune;
- i. **valabilitatea contractului încetează de plin drept, și fara intervenția altui organ**, din momentul semnării de către acționariat a actului de privatizare a ICEM SA sau de vânzare a activului aferent. Se acordă un preaviz de 30 de zile pentru predarea spațiului către locatar (*ICEM SA*), cu posibilitatea de a renegocierea contractul de locațiune cu noul proprietar. Termenul de preaviz reprezintă timpul necesar pentru efectuarea operațiunilor implicate de predare și eliberare a obiectului închirierii sau de renegociere a contractului cu noul proprietar.

8.2. În cazul intenției locatorului (*proprietarului*) **de vânzare active**, nu se acordă locatarului (*chiriașului*) drept de preempțiune, dar va fi informat pentru a avea posibilitatea de a participa la licitația deschisă organizată de proprietar;

8.3. Încetarea contractului, indiferent de cauză, nu afectează dreptul locatorului (*proprietarului*) de a pretinde plata facturilor restante, plata eventualelor penalități anterioare, precum și plata prejudiciilor prevăzute la articolul următor, conservându-se totodată și dreptul de retenție aferent până la achitarea integrală a acestora.

8.3.1. Dreptul de retenție încetează dacă cel interesat (*chiriașul - creditor*) consemnează suma pretinsă sau oferă retentorului o garanție suficientă conform **art. 2499 alin 1 C.civ.**

ICEM SA Bucuresti	<p style="text-align: center;">PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ PRIVIND DERULAREA ACTIVITĂȚII DE ÎNCHIRIERE A SPAȚILOR / TERENURILOR NEUTILIZATE, PROPRIETATEA ICEM S.A. BUCUREȘTI</p>	<p style="text-align: center;">Anexa 8 <u>avizată, aprobată, completată și</u> <u>reactualizată prin:</u> Hotărârea CA nr. 4/18.04.2018 Hotărârea AGOA. nr. 5/31.07.2018 Hotărârea CA nr. 9/30.08.2018 Hotărârea AGOA nr. 7/16.10.2018</p>
----------------------	---	---

8.3.2. Proprietarul (*care este dator să remită sau să restituie un bun*) poate să rețină bunurile cât timp chiriașul (*creditorul*) nu își execută obligația izvorâtă din același raport de drept sau, după caz, atât timp cât creditorul (*chiriașul*) nu îl despăgubește pe locator (*proprietar*) pentru cheltuielile necesare și utile pe care le-a făcut pentru acel bun ori pentru prejudiciile pe care bunul i le-a cauzat conform **art. 2495 alin. 1 C.civ**

8.4. În toate cazurile de încetare a contractului, amenajările și investițiile necesare, utile și voluptuarii aduse bunului închiriat, efectuate doar cu aprobarea prealabilă a proprietarului, acestea rămân câștigate locatorului (*proprietarului*), locatarul (*chiriașul*) neavând dreptul la niciun fel de despăgubire pentru aceste lucrări.

8.5. În toate cazurile de încetare a contractului, dacă locatarul (*chiriașul*) nu a eliberat spațiul cu Proces Verbal de predare primire, în termen de 10 zile lucrătoare de la data încetării contractului, **locatorul (proprietarul) are dreptul și obligația**, dacă este cazul, **să solicite în instanță atât evacuarea din spațiul închiriat cf. art. 1033 și urm. din C.pr.civ.** Fiind un contact executoriu de drept ca urmare a autentificării notariale, sumele neachitate în termen reprezentând contravaloare chirie, utilități și parcare vor fi solicitate de a fi puse direct în executare.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

9.1. În cazul nerespectării obligației de plată a chiriei, parcării și utilităților la termen, indiferent de modalitatea de stabilire a acestuia, locatarul (*chiriașul*) va fi obligat a suporta și dobânzi penalizatoare, calculate potrivit O.G. nr. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 607 din 29.08.2011. În concordanță cu dispozițiile O.G. nr. 13/2011 cf. art. 1 alin. 3 - Dobânda datorată de debitorul obligației bănești pentru neîndeplinirea obligației respective la scadență este denumită dobânda penalizatoare; cf. art. 2 - În cazul în care, potrivit dispozițiilor legale sau prevederilor contractuale, obligația este purtătoare de dobânzi remuneratorii și/sau penalizatoare, după caz, și în absența stipulației exprese a nivelului acestora de către părți, se va plăti dobânda legală aferentă fiecăreia dintre acestea.

9.2. Dacă pentru 1 (una) lună locatarul (chiriașul) nu a plătit integral chiria, parcare și utilitățile, contractul se desființează de drept cu aceasta dată, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și alte formalități prealabile, desființarea contractului făcându-se **în virtutea prezentului pact comisoriu de grad IV**, de plin drept și fără intervenția altui organ, dar cu plata debitelor cumulate (*chirie, parcare, utilități și penalități, dobânzi de întârziere conform prevederilor legale aplicabile*).

9.3. Locatorul (*proprietarul*) are dreptul de a interzice accesul locatarului (*chiriașului*) în incinta ICEM SA până la stingerea debitelor acumulate conform clauzelor contractuale.

X. FORȚA MAJORA

10.1. Forța majoră este acel eveniment imprevizibil și insurmontabil, exterior voinței părților, care face imposibil de executat obligația debitorului. Forța majoră apară de răspundere partea care nu-și poate îndeplini obligațiile contractuale, respectiv partea care o invocă în condițiile legii. Partea care invocă forța majoră este obligată să aducă la cunoștință celeilalte părți imediat și în mod complet producerea acesteia, cauzele și măsurile care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor acesteia, cu documente confirmate de Camera de Comerț și Industrie a României.

ICEM SA Bucuresti	PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ PRIVIND DERULAREA ACTIVITĂȚII DE ÎNCHIRIERE A SPAȚILOR / TERENURILOR NEUTILIZATE, PROPRIETATEA ICEM S.A. BUCUREȘTI	Anexa 8 <u>avizată, aprobată, completată și</u> <u>reactualizată prin:</u> Hotărârea CA nr. 4/18.04.2018 Hotărârea AGOA. nr. 5/31.07.2018 Hotărârea CA nr. 9/30.08.2018 Hotărârea AGOA nr. 7/16.10.2018
----------------------	--	--

10.2. Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător, în tot sau în parte, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

10.3. Pe perioada desfășurării evenimentului de forță majoră, partea care nu și-a putut îndeplini obligațiile contractuale nu datorează penalități celeilalte părți, iar termenul îndeplinirii obligației neexecutate din acest motiv se decalează în mod corespunzător, cu perioada respectivă.

10.4. Dacă în termen de 5 (*cinci*) zile, de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

XI. NOTIFICĂRILE INTRE PĂRȚI

11.1. Orice notificare pe care una din părți o transmite celeilalte trebuie făcută în scris. Notificarea trebuie să asigure dovada comunicării ei. Notificarea expediată prin scrisoare recomandată (*la adresele menționate în partea introductivă a prezentului contract*), email sau fax este permisă.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se considera primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor pe aceasta confirmare.

11.3. Dacă notificarea / adresa / facturile se trimit prin email sau fax, confirmarea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost transmisă.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, decât dacă sunt confirmate în termen de 24 de ore, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XII. CONFIDENȚIALITATE

12.1. Părțile contractante se angajează una față de cealaltă ca pe perioada de valabilitate a prezentului contract, să respecte și să conserve confidențialitatea tuturor clauzelor negociate, a informațiilor primite, obținute sau în posesia cărora a intrat indiferent în ce mod în legătură cu afacerile celeilalte părți și nu vor dezvălui astfel de informații către terți cu excepția cazurilor în care acest lucru se face pentru executarea în bune condiții a prezentului contract sau la cererea organelor legale sau a autorităților competente.

12.2. Reprezentanții legali a Părților contractante cunosc prevederile “*Regulamentului (UE) nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE*” sunt de acord cu prelucrarea acestor date și sunt de acord ca acestea să fie puse la dispoziție organelor abilitate doar dacă sunt cerute de organele abilitate (*instanță, notar, executor, poliție, ISU, ANAF*).

XIII. LITIGII

13.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă prin conciliere directă între părțile semnatare ale prezentului contract, în termen de 15 zile de la producerea evenimentului, acestea vor face obiectul medierii, în condițiile dispuse de Legea Medierii și de Codul de Procedura Civilă.

13.2. Dacă nici sub această cale conflictul nu se stinge, atunci va fi supus spre soluționare către instanța competentă.

ICEM SA Bucuresti	PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ PRIVIND DERULAREA ACTIVITĂȚII DE ÎNCHIRIERE A SPAȚILOR / TERENURILOR NEUTILIZATE, PROPRIETATEA ICEM S.A. BUCUREȘTI	Anexa 8 <u>avizată, aprobată, completată și</u> <u>reactualizată prin:</u> Hotărârea CA nr. 4/18.04.2018 Hotărârea AGOA. nr. 5/31.07.2018 Hotărârea CA nr. 9/30.08.2018 Hotărârea AGOA nr. 7/16.10.2018
----------------------	--	--

XIV. CLAUZE FINALE

14.1. Presentul contract de locațiune, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, au fost negociate și agreeate în privința fiecărei clauze și a tuturor prevederilor, reprezentând voința exclusivă și completă a fiecărei părți cu privire la obiectul acordului și a ceea ce urmează, înlocuind orice alte înțelegeri ori aranjamente anterioare, încheiate în scris sau verbal.

14.2. Presentul contract de locațiune se încheie cu respectarea eventualelor sarcini sau interdicții înregistrate în Cartea Funciară a activului respectiv, în măsura în care acestea nu conduc la imposibilitatea încheierii contractului.

14.3. Presentul contract de locațiune, împreună cu anexele sale, a fost încheiat în forma autentică pentru a putea fi pus în executare în cazul în care una dintre partile contractante nu-și respecta obligațiile care îi revin.

14.4. Modificarea prezentului contract de locațiune se face numai prin act adițional încheiat și semnat de ambele părți contractante.

14.5. În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă ca aceasta a renunțat la acest drept al său.

14.6. Cheltuielile aferente operațiunilor notariale vor fi suportate în mod egal de fiecare parte contractantă.

Presentul contract de locațiune s-a încheiat în scris, sub semnătură privată, în formă autentică, cf. **art. 1798 C.civ.**, astăzi _____ la sediul ICEM SA din București, Sector 6, Str. Mehadia nr. 39, cu respectarea Hotărârii A.G.O.A. nr. 5/31.07.2018, ca urmare a aprobării “*Procedurii operaționale privind derularea activității de închiriere a spațiilor / terenurilor neutilizate, proprietatea ICEM S.A. București*”, care a fost avizată prin Hotărârea C.A. nr. 4/18.04.2018, completată și reactualizată prin: Hotărârea A.G.O.A. nr. 5/31.07.2018; Hotărârea C.A. nr. 9/30.08.2018; Hotărârea A.G.O.A. nr. 7/16.10.2018; în 5 (*cinci*) exemplare cu valoare de original, câte 2 (*două*) pentru fiecare parte contractantă și 1 (*un*) exemplar pentru Biroul Notarial la care s-a efectuat autentificarea.

LOCATOR (proprietar)

ICEM SA

director general

contabil șef

șef oficiu juridic

LOCATAR (chiriaș)

Responsabili contracte: