

<p>ICEM SA Bucuresti</p>	<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 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 Hotărârea CA nr. 2/14.03.2019 Hotărârea AGOA nr. 2/15.04.2019 Hotărârea CA nr. 5/10.06.2019 Hotararea CA nr. 3/19.05.2020.</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 _____ .2020

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 numita 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), în data 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 dr. ing. Coman Emanuil Cristian și contabil șef ec. Rusu Marioara, în calitate de proprietar al spațiului care face obiectul prezentului contract și LOCATOR,

și

1.2. 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, reprezentând voința exclusivă și completă a fiecărei părți cu privire la obiectul acordului, 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

<p>ICEM SA Bucuresti</p>	<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 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 Hotărârea CA nr. 2/14.03.2019 Hotărârea AGOA nr. 2/15.04.2019 Hotărârea CA nr. 5/10.06.2019 Hotărârea CA nr. 3/19.05.2020.</p>
------------------------------	---	---

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.

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 **în suprafață totală de 879,00 mp.** compusă din activul **C.1. (înscris în Cartea funciară nr. 232235, denumit „Baracă metalică utilități”) 389,00 mp.** – construcții și **490,00 mp.** – teren, situate pe platforma ICEM SA din București, str. Mehadia, nr. 39, Sector 6.

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

Spațiul activului **C.1. (înscris în Cartea funciară nr. 232235, denumit „Baracă metalică utilități”) în suprafață de 389,00 mp.** împreună cu **490,00 mp** teren alocat pentru parcare, sunt situate pe platforma ICEM SA din București, str. Mehadia, nr. 39, Sector 6, conform **Anexă**, ce va fi întocmită de către părți ulterior încheierii prezentului contract.

Construcția clădirii este din structura din caramidă și beton armat, cu certificat de performanță energetică, dar este înscris în *Cartea funciară nr. 232235*, poziția **C.1. denumită „Baracă metalică utilități”**, data **PIF: 1996; nr. inv. 49092**, din evidența Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 6 – București.

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.1 „**Baracă metalică utilități**”, din evidența Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 6 – București.

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 în suprafață totală de 879,00 mp., care face obiectul prezentului contract de locațiune, va fi folosit în exclusivitate de chiriaș. Accesul pietonal și cel auto este asigurat prin intrarea din str. Mehadia nr. 39.

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 obținută prin H.G. 451/1994 și este înscris în *Cartea funciară nr. 232235*, poziția C.1 „**Baracă metalică utilități**” data **PIF: 1996; nr. inv. 49092**, din evidența Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 6 – București.

<p>ICEM SA Bucuresti</p>	<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 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 Hotărârea CA nr. 2/14.03.2019 Hotărârea AGOA nr. 2/15.04.2019 Hotărârea CA nr. 5/10.06.2019 Hotărârea CA nr. 3/19.05.2020.</p>
------------------------------	---	--

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Închirierea spațiului în suprafață totală de **879,00 mp** este de **3(trei) ani / (36 de luni)**, de la data de, până la data de

3.2. La expirarea termenului prevăzut la **art. 3.1** contractul poate fi reînnoit numai prin acordul scris al părților, cu avizarea prealabilă a Consiliului de Administrație a societății ICEM SA și cu aprobarea A.G.A., doar în cazul în care proprietarul nu va da alta destinație activului respectiv, iar locatarul nu are debite restante. Termenul în care părțile își pot exprima intenția de a continua prezentul contract de locațiune trebuie să fie un termen util, având în vedere procedura administrativă a întrunirii, deliberării și adoptării hotărârii Consiliului de Administrație al I.C.E.M. s.a.

3.3. În cazul în care locatarul (*chiriașul*) non-preemptiv și nepreferat va opta pentru prelungirea contractului, locatorul (*proprietarul*) își rezerva dreptul să renegocieze 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 terenurilor și construcțiilor cuprinse în normele notariale de evaluare, 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, plățibili în lei la cursul de schimb valutar comunicat de Banca Națională a României pentru ziua de **01 a lunii în care se facturează. La această sumă se adaugă TVA.**

Valoarea chiriei este compusă din:

- €/lună + TVA (pret de pornire 1,50 €/mp/lună + TVA pentru 389 mp. hală) +
- €/lună + TVA (pret de pornire 1,00 €/mp/lună + TVA pt. 490 mp).

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 la data semnării prezentului contract de locațiune, în numerar, în două tranșe (*în două zile consecutive*), la casieria ICEM SA, în zilele de L-V, între orele 10⁰⁰-14⁰⁰ sau integral în contul curent al societății menționate la **art. 1.1.**

4.3. În afara prețului locațiunii (*chiriei*) locatarul va achita, separat, costul utilităților (*apa pluvială*);

4.4. Contravaloarea chiriei pentru facturile emise de ICEM SA va fi efectuată semestrial, în prima lună a semestrului, până pe data de 25 a primei luni din semestrul respectiv;

<p>ICEM SA Bucuresti</p>	<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 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 Hotărârea CA nr. 2/14.03.2019 Hotărârea AGOA nr. 2/15.04.2019 Hotărârea CA nr. 5/10.06.2019 Hotararea CA nr. 3/19.05.2020.</p>
------------------------------	---	---

4.5. Plata chiriei și a utilităților (*apa pluviala*) se va face în numerar - la casieria ICEM SA, în zilele lucrătoare de L÷V, între orele 10⁰⁰-14⁰⁰ sau prin cont de virrament, în contul proprietarului ICEM SA, menționat la **art. 1.1**.

4.5.1. 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.

4.5.2. În cazul în care locatarul (*chiriașul*) nu a achitat chiria și utilitățile (*apa pluviala*) la termenul menționat în prezentul contract, la data emiterii următoarei facturi se vor percepe penalitățile aferente întârzierii la plată conform prezentului contract .

4.6. Locatorul (*proprietarul*) poate acorda locatarului (*chiriașului*) un termen de grație pentru a efectua lucrări specifice punerii în exploatare a obiectului locațiunii, dacă este cazul, în funcție de lucrările avizate în prealabil de către proprietar pe baza unui deviz pus la dispoziție de locatar. Durata termenului de grație nu poate depăși 30 de zile.

4.7. În cazul acordării de către proprietar a unui termen de grație, locatarul are obligația de a plăti utilitățile, respectiv cele în regim paușal și pentru care nu poate fi realizat un consum individual și un contract de consum individual cu furnizorul de utilități (*apa pluviala*). În cazul depășirii termenului de 30 de zile locatarul va plăti și chiria integrală.

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

4.9. Neplata în termen 1(*una*) lună pentru chirie și utilitățile arătate la art. 4.7 din prezentul contract (*apa pluviala*) va duce la desființarea de plin 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.

V. FACTURAREA

5.1. Facturarea pentru utilitățile arătate la art. 4.7 din prezentul contract (*apa pluviala*), va fi efectuată de ICEM SA în perioada 1-10 a lunii. Achitarea facturilor pentru utilitățile arătate la art. 4.7 din prezentul contract (*apa pluviala*) se va face de către locatar (*chiriaș*) până la data de 15 a fiecărei luni conform art. 4.5.

5.2. Facturarea chiriei pentru luna în curs, va fi efectuată de ICEM SA în perioada 1-5 a lunii. Achitarea facturilor pentru chirie se va face de către locatar (*chiriaș*) semestrial, în prima lună a semestrului, până pe data de 25 a primei luni din semestrul respectiv;

<p>ICEM SA Bucuresti</p>	<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 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 Hotărârea CA nr. 2/14.03.2019 Hotărârea AGOA nr. 2/15.04.2019 Hotărârea CA nr. 5/10.06.2019 Hotararea CA nr. 3/19.05.2020.</p>
------------------------------	--	---

5.3. Neplata în termen a facturilor pentru chirie și utilitățile arătate la art. 4.7 din prezentul contract (*apa pluviala*) 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 datorata de debitorul obligatiei banesti pentru neindeplinirea obligatiei respective la scadenta este denumita dobanda penalizatoare*”) și **art. 2** (“*In cazul in care, potrivit dispozitiilor legale sau prevederilor contractuale, obligatia este purtatoare de dobanzi remuneratorii si/sau penalizatoare, dupa caz, si in absenta stipulatiei exprese a nivelului acestora de catre parti, se va plati dobanda legala aferenta fiecareia dintre acestea*”) potrivit Ordonantei de Guvern nr. 13/2011 privind dobanda legala remuneratorie si penalizatoare pentru obligatii banesti, precum si pentru reglementarea unor masuri financiar-fiscale in domeniul bancar, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 607 din 29/08/2011.

5.4. Neplata în termen a facturilor pentru utilitățile arătate la art. 4.7 din prezentul contract (*apa pluviala*) va atrage o penalizare suplimentară, față de cea menționată la **art. 5.3.**, asupra sumei datorate, 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 arătate la art. 4.7 din prezentul contract (*apa pluviala*). Atât baza de calcul a penalităților, cât și valoarea acestora, vor fi menționate pe următoarea factură.

5.5. Facturile pentru chirie și utilitățile arătate la art. 4.7 din prezentul contract (*apa pluviala*), 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, facturile pot fi transmise electronic cu mențiunea că, “*facturile sunt valabile fara semnatura si stampila, in 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 deținut în activul C.1 „*Baracă metalică utilități*” înscris în **Cartea funciară** nr. 232235, poziția data **PIF: 1996; nr. inv. 49092**, din evidența Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sector 6 – București;

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 “**cod CAEN: 4520** – “*Întreținerea și repararea autovehiculelor*”, 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) **locatorul** (*proprietarul*) **își poate desfășura liber și nestingherit activitatea**, ori de câte ori este necesar **pentru reabilitarea impusă** de întreținere curentă / necesitate / forță majoră.

e) **accesul în incinta ICEM SA** a personalului salariat al locatarului (*chiriașului*) se va face pe baza legitimației de serviciu sau a unui act de identitate. În clădirea administrativă, accesul

<p>ICEM SA Bucuresti</p>	<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 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 Hotărârea CA nr. 2/14.03.2019 Hotărârea AGOA nr. 2/15.04.2019 Hotărârea CA nr. 5/10.06.2019 Hotărârea CA nr. 3/19.05.2020.</p>
------------------------------	--	---

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

g) 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 remedierea unor defecțiuni.

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

i) sa nu împiedice în nici un fel folosința spațiului închiriat de către locatar (*chiriaș*), cu excepția cazurilor în care locatarul (*proprietarul*) are de efectuat lucrări care necesită accesul acestuia în spațiul închiriat sau în ipoteza încetării prin ajungere la termen a contractului ori din cauze care permit autorizarea proprietarului pentru folosirea mijloacelor proprii de reluare în posesie și folosință a imobilului;

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

k) la încetarea contractului de închiriere, în termen de 30 zile de la semnarea procesului verbal de predare-primire dintre locatar (*chiriaș*) și locatar (*proprietar*), **se va restitui garanția**, în numerar, dacă nu există debite restante și dacă locatarul (*chiriaș*) va face dovada radierii punctului de lucru înregistrat la Registrul Comerțului cf. **art. 6.2. lit. s.6 și lit. ș.**

k.1.) 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*), locatarul (*proprietarul*) nu va mai restitui garanția, aceasta fiind folosită pentru remedieri.

k.2.) 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 locatar (*proprietar*).

l) 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, locatarul (*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. **Locatarul (*proprietarul*) nu răspunde de bunurile părăsite/lăsate de către locatar (*chiriaș*) în spațiul închiriat**, pentru o durată de maxim 30 de zile, durată după care proprietarul își poate relua imobilul prin mijloace proprii și poate evacua bunurile chiriașului, cu notificarea acestuia în prealabil pentru punerea la dispoziție a acestor bunuri; Proprietarul nu răspunde pentru nici un prejudiciu survenit asupra bunurilor chiriașului în situația evacuării acestora și punerii lor la dispoziție;

m) dacă se dovedește culpa locatarului (*chiriașului*), contractul de locațiune se va desființa în

<p>ICEM SA Bucuresti</p>	<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 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 Hotărârea CA nr. 2/14.03.2019 Hotărârea AGOA nr. 2/15.04.2019 Hotărârea CA nr. 5/10.06.2019 Hotararea CA nr. 3/19.05.2020.</p>
------------------------------	---	---

virtutea pactului comisoriu de grad IV, de plin drept și fara interventia altui organ, dar cu plata debitorilor cumulate (*chirie, utilitati si penalitati, dobanzi de intarziere*);

n) indiferent de motivele care duc la încetarea prezentului contract de locațiune, locatorul (proprietarul) se obligă să restituie locatarului (*chiriașului*) **contravaloarea chiriei achitată în avans**, aferentă lunilor de care nu a beneficiat.

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.** și **art. 2.2.**, 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, 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 folosința 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.

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, deratizarea, dezapezirea și paza suprafeței închiriate**, cât și a bunurilor deținute de către locatar (*chiriaș*) **revin în totalitate locatorului** 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 locatorului (*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 a **persoanelor delegate/nedelegate** (*accesul se va face pe baza de C.I./legitimăție 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 locatorului; Locatorul (*proprietarul*) se obligă ca accesul în clădirea administrativă să se facă în zilele lucratoare (*L-V între orele 10⁰⁰-14⁰⁰*), pentru orice operațiune care necesită buna desfășurare a relațiilor contractuale;

h) să informeze în scris locatorul (*proprietarul*) asupra oricăror 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;

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 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 Hotărârea CA nr. 2/14.03.2019 Hotărârea AGOA nr. 2/15.04.2019 Hotărârea CA nr. 5/10.06.2019 Hotararea CA nr. 3/19.05.2020.</p>
----------------------	--	---

j) răspunde pentru prejudiciile aduse locatorului (*proprietarului*), salarii 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) sa permită persoanelor împuternicite de locator (*proprietar*) să verifice modul în care sunt respectate obligațiile asumate prin prezentul contract;

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 și utilități (*apa pluviala*) de la Serviciul Financiar-Contabilitate din Clădirea administrativă, **până pe data de 11 a lunii în curs**, să semneze și să dateze **facturile** emise de ICEM SA;

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, nu exonerează locatarul (*chiriașul*) de plata parcării, chiriei și a utilităților (*apa pluviala*). 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 locatorului (*proprietarului*) pentru anexarea acestora la ICEM SA în dosarul firmei locatate.

o) să obțină în scris aprobarea de oportunitate a locatorului (*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, fără acordul prealabil al proprietarului. Locatorul (*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 locatorului (*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 locatorului pe toată durata derulării

<p>ICEM SA Bucuresti</p>	<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 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 Hotărârea CA nr. 2/14.03.2019 Hotărârea AGOA nr. 2/15.04.2019 Hotărârea CA nr. 5/10.06.2019 Hotararea CA nr. 3/19.05.2020.</p>
------------------------------	---	---

prezentului contract de locațiune;

s) responsabilitățile privoare 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;

ș) obligativitatea de radieră 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 îndeplinească formalități de notare în Cartea Funciara a prezentului Contract de închiriere.

t) să plătească contravaloarea utilităților (*apa pluvială*) facturată de către ICEM SA la datele primirii facturilor emise de furnizori și să le achite **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 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 aduse spațiului închiriat, efectuate pe perioada derulării contractului și suportate de locatar (*chirias*), vor rămâne câștigate proprietarului, fără ca locatarul să ridice pretenții pecuniare sau de altă natură referitor la îmbunătățirile aduse, nici pentru trecut, nici pentru viitor;

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**

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 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 Hotărârea CA nr. 2/14.03.2019 Hotărârea AGOA nr. 2/15.04.2019 Hotărârea CA nr. 5/10.06.2019 Hotararea CA nr. 3/19.05.2020.</p>
----------------------	---	--

contractului de locațiune locatarul (chiriașul) nu are voie să facă investiții, altele decât lucrările care conform legii sunt în sarcina sa și numai cu aprobarea prealabilă a locatorului, pe bază de deviz; investițiile în imobil efectuate de către chiriaș rămân câștigate proprietarului, fără dezdăunări, fără pretenții de orice altă natură din partea chiriașului. Prin semnarea prezentului contract chiriașul își exprimă consimțământul deplin pentru ca investițiile pe care le va aduce imobilului să rămână câștigate proprietarului, fără pretenții la despăgubiri pentru aceste investiții;

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, cele arătate la art. 4.7 din prezentul contract (*apa pluvială*), conduite 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) sa 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, sau în starea câștigată proprietarului, 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 după ultima zi de valabilitate a contractului (*pe această perioadă chiriașul are obligația de a achita c/val. facturilor de chirie și utilități*); Starea spațiului închiriat nu poate fi în condițiuni 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 și va putea fi urmărit în justiție pentru daune-interese;

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 dezdăunare. **Locatorul (*proprietarul*) nu este răspunzător 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. Modificarea acționariatului sau a asociaților chiriașului trebuie notificată proprietarului în termen de 3(trei) zile de la data semnării contractului de cesiune/vânzare de acțiuni.

<p>ICEM SA Bucuresti</p>	<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 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 Hotărârea CA nr. 2/14.03.2019 Hotărârea AGOA nr. 2/15.04.2019 Hotărârea CA nr. 5/10.06.2019 Hotararea CA nr. 3/19.05.2020.</p>
------------------------------	---	---

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** arătate la art. 4.7 din prezentul contract (*apa pluviala*) **în termenul prevăzut în prezentul contract.** In 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 in spatiul inchiriat fără acordul prealabil scris** al locatorului (*proprietarului*);
- g. **denunțarea unilaterală** a contractului la cererea proprietarului, nemotivat, dar cu transmiterea unei Notificari (*transmisă electronic / fax / PTTR*) de acordare a unei perioade de preaviz de 15 zile calendaristice 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**, precum **și/sau în cazuri de nerespectare de către locatar a clauzelor contractuale.** Doar în cazul privatizării și/sau a vânzării activului, 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.
- j. **nerespectarea** de către locatar (*chiriaș*) a **clauzelor contractuale;**

8.2. În cazul intenției locatorului (*proprietarului*) **de vânzare active** sau **de privatizare** nu se acordă locatarului (*chiriașului*) drept de preempțiune și nici drept de preferință, dar acesta 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.**

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 locatar (*proprietar*) pentru

<p>ICEM SA Bucuresti</p>	<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 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 Hotărârea CA nr. 2/14.03.2019 Hotărârea AGOA nr. 2/15.04.2019 Hotărârea CA nr. 5/10.06.2019 Hotararea CA nr. 3/19.05.2020.</p>
------------------------------	---	---

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, rămân câștigate locatarului (*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, **locatarul (*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.** sau, alternativ, să îl evacueze pe chiriăș și bunurile acestuia prin mijloace proprii, toate prejudiciile survenite ca urmare a unei astfel de proceduri căzând în sarcina chiriășului. Fiind un contract executoriu de drept ca urmare a autentificării notariale, sumele neachitate în termen reprezentând contravaloare chirie și utilitățile arătate la art. 4.7 din prezentul contract (*apa pluvială*) vor fi solicitate de a fi puse direct în executare, ca și drepturile proprietarului de a se folosi de mijloace proprii pentru evacuarea chiriășului care nu își îndeplinește obligațiile, și le îndeplinește defectuos sau incomplet.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

9.1. În cazul nerespectării obligației de plată a chiriei și utilităților arătate la art. 4.7 din prezentul contract (*apa pluvială*) 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 și utilitățile (*apa pluvială*), 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, utilități și penalități, dobânzi de întârziere conform prevederilor legale aplicabile*).

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

X. FORȚA MAJORA

<p>ICEM SA Bucuresti</p>	<p align="center">PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ PRIVIND DERULAREA ACTIVITĂȚII DE ÎNCHIRIERE A SPAȚILOR / TERENURILOR NEUTILIZATE, PROPRIETATEA ICEM S.A. BUCUREȘTI</p>	<p 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 Hotărârea CA nr. 2/14.03.2019 Hotărârea AGOA nr. 2/15.04.2019 Hotărârea CA nr. 5/10.06.2019 Hotararea CA nr. 3/19.05.2020.</p>
--	--	---

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.

10.2. Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzator, în tot sau în parte, a oricarei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzatoare 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 decalază în mod corespunzator, 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

<p>ICEM SA Bucuresti</p>	<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 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 Hotărârea CA nr. 2/14.03.2019 Hotărârea AGOA nr. 2/15.04.2019 Hotărârea CA nr. 5/10.06.2019 Hotararea CA nr. 3/19.05.2020.</p>
------------------------------	---	---

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.

XIV. CLAUZE FINALE

14.1. Prezentul contract de locațiune, a fost negociat și agreeat 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. Prezentul 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. Prezentul contract de locațiune, a fost încheiat la Notar, în forma autentică pentru a putea fi pus în executare în cazul în care una dintre părțile 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. Anexa 1 și Anexa 2 vor fi întocmite de Locator și vor fi predate Locatarului ulterior încheierii prezentului contract.

<p>ICEM SA Bucuresti</p>	<p align="center">PROCEDURĂ OPERAȚIONALĂ PRIVIND DERULAREA ACTIVITĂȚII DE ÎNCHIRIERE A SPAȚILOR / TERENURILOR NEUTILIZATE, PROPRIETATEA ICEM S.A. BUCUREȘTI</p>	<p align="center">Anexa 8 <u>avizată, aprobată, completată și 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 Hotărârea CA nr. 2/14.03.2019 Hotărârea AGOA nr. 2/15.04.2019 Hotărârea CA nr. 5/10.06.2019 Hotararea CA nr. 3/19.05.2020.</p>
-------------------------------------	--	---

Tehnoredactat la Societate Profesională Notarială, 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*” coroborat cu respectarea **Hotărârii A.G.O.A. nr. 2/15.04.2019** si a **Hotararii C.A. nr. 3/19.05.2020**, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 3 (trei) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 2(două) s-au eliberat părților.

LOCATOR (proprietar)
I.C.E.M. S.A.
(prin director general)
dr. ing. COMAN EMANUIL-CRISTIAN

(nume, prenume și semnătură)

LOCATAR (chiriaș)
.....
(prin administrator)
.....

(nume, prenume și semnătură)