

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr.5/din 16.10.2015

### Art. 1 PĂRȚILE:

- **Societatea GLOBAL INVEST S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în BACAU, str.Chimiei, nr. 2., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bacau, sub J04/176/2000, C.U.I - 12897598, reprezentata legal prin administrator Ionel CONDURAT, în calitate de **Locatar/Proprietar**

și

- **Societatea MAGENTA REZIDENTIAL PATRU S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în București, str. Foișorului nr. 7, bl. F5C, sc.1, et. 1, ap. 5, sector 3, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/22889/16.12.2007, C.U.I. 22875600, reprezentată legal prin administrator Jose Luis LOPEZ CARPINTERO, în calitate de **Locatar/Chiriaș**,

în temeiul art. 1166, art. 1169, art. 1170, art. 1270 și art. 1777 din Noul Cod Civil, a intervenit prezentul contract de închiriere cu respectarea următoarelor clauze:

### Art. 2 OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl reprezintă folosința de către **Locatar/Chiriaș** a imobilului-teren în suprafață de **600 m.p.**, situat în intravilanul localității Bacău, jud.Bacău, intabulat în Cartea Funciară nr. **22378/N** a localității Bacău, având nr. Cadastral **8599**, pe strada **Pictor Theodor Aman**, sola **78**, parcela **44**, astfel cum este evidențiată prin hașurare în anexa contractului, cu destinația de **parcare**.

2.2. Subscrisa **GLOBAL INVEST S.R.L.**, prin reprezentant legal Ionel Condurat, transmitem societății **MAGENTA REZIDENTIAL PATRU S.R.L.**, reprezentată legal de Jose Luis Lopez Carpintero, folosința temporară asupra terenului în suprafață de **600 m.p.**, situat în intravilanul localității Bacău, jud.Bacău, intabulat în Cartea Funciară nr. **22378/N** a localității Bacău, având nr. Cadastral **8599**, pe strada **Pictor Theodor Aman**, sola **78**, parcela **44**, cu scopul de a fi utilizat și amenajat ca **parcare**.

### Art. 3 DURATA CONTRACTULUI

3.1. Contractul se încheie pe o perioadă nelimitată, cu începere de la data de **14.10.2015**.

### Art. 4 CHIRIA

4.1. Pentru folosirea imobilului-teren ce face obiectul prezentului contract, **Locatarul/Chiriașul** va plăti **Locatarului/Proprietarului** o chirie lunară, după cum urmează:

Two blue circular stamps and handwritten signatures. The left stamp is for GLOBAL INVEST S.R.L. BACAU - ROMANIA. The right stamp is for MAGENTA REZIDENTIAL TREI S.R.L. BUCURESTI - ROMANIA.

a). 500 (cincisute) lei/lună (TVA inclus), începând cu data semnării prezentului contract până la darea în folosință a construcției ce va fi edificată pe terenul situat în Bacău, str. Pictor Aman nr. 33, proprietatea Chiriașului Magenta Rezidențial Patru S.R.L., respectiv,

- suma de 13.500 lei, reprezentând un avans pentru 27 luni, se va plăti la momentul semnării contractului prin doua Bilete la Ordin: seria FNNB3BA nr. 1436123 și nr. 1436124;

- suma de 4.500 lei, reprezentând chiria pentru 9 luni, se va plăti în cel mult 45 zile de la data obținerii Autorizației de Construire pentru edificarea construcției pe terenul din str. Pictor Aman nr. 33, proprietatea Chiriașului Magenta Rezidențial Patru S.R.L.;

b). 600 (șasesute) EUR/lună (TVA inclus) - la cursul BNR din ziua plății, începând de la data când imobilul-teren din str. Pictor Theodor Aman, sola 78, parcela 44, Bacău, va fi folosit efectiv ca parcare aferentă construcției ce va fi edificată pe terenul situat în Bacău, str. Pictor Aman nr. 33, proprietatea Chiriașului Magenta Rezidențial Patru S.R.L.

4.2. În cazul în care terenul ce face obiectul prezentului contract va fi folosit ca parcare aferentă construcției ce va fi edificată pe terenul situat în Bacău, str. Pictor Aman nr. 33, înainte de expirarea celor 36 de luni pentru care se va plăti suma de 500 lei (TVA inclus), Locatarul/Chiriașul se obligă să plătească Locatorului/Proprietarului diferența până la suma de 600 EUR/lună (TVA inclus) pentru acele luni în care terenul va fi folosit ca parcare.

4.3. Chiria se va plăti în primele 5 zile ale fiecărei luni, după expirarea perioadei de 36 de luni.

#### Art. 5 PROPRIETATEA ȘI IMPOZITUL PE SPAȚIU

5.1. Subscrisa GLOBAL INVEST SRL, prin reprezentant legal Ionel Condurat, declarăm pe propria răspundere, cunoscând dispozițiile art. 326 din Noul Cod Penal privind falsul în declarații, că imobilul-teren ce face obiectul prezentului contract este proprietatea societății noastre și că avem dreptul să-l închiriem, că imobilul nu este scos din circuitul civil, nu este în litigiu și nu este în curs de executare, nu am încheiat nici un alt act translativ de folosință care ar permite unui terț să invoce un drept opozabil locatarului. De asemenea, declarăm că taxele și impozitele aferente, precum și cheltuielile de folosință sunt achitate la zi și ne asumăm responsabilitatea deplină a plății tuturor impozitelor și altor sarcini de natură fiscală ce sunt sau care vor fi percepute în sarcina societății noastre pentru spațiul închiriat, fără nicio pretenție din partea Locatarului/Chiriașului.

5.2. Subscrisa GLOBAL INVEST S.R.L., prin reprezentant legal Ionel Condurat, declarăm că asupra terenului ce face obiectul prezentului contract, înscris în Cartea funciară nr. 22378/N a localității Bacău, au fost constituite 3 (trei) ipoteci în favoarea Băncii BANK LEUMI ROMÂNIA, precum și o ipotecă legală în favoarea Administrației Județene a Finanțelor Publice Bacău, astfel cum rezultă din extrasul de carte funciară nr. 84360 din 16.09.2015 emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bacău.

5.3. Subscrisa GLOBAL INVEST S.R.L., prin reprezentant legal Ionel Condurat, declarăm pe că am obținut acordul Băncii BANK LEUMI ROMÂNIA privind închirierea terenului situat în strada Pictor Theodor Aman, sola 78, parcela 44 prin adresa nr. 62307/314/E/02.10.2015.



## Art. 6 STAREA SPAȚIULUI

6.1. Subscrisa **GLOBAL INVEST S.A.**, prin reprezentant legal Ionel Condurat, declarăm că imobilul se află în starea corespunzătoare destinației în vederea căreia este închiriat, și ne obligăm ca pe toată durata executării contractului, să menținem imobilul conform destinației prevăzute în prezentul contract; folosința terenului nu va fi în niciun fel perturbată și garantăm Locatarul pentru evicțiune și viciile ascunse, în condițiile prevăzute de lege referitor la garanția de drept, fără modificări convenționale. La terminarea contractului, Locatarul/ Chiriașul urmând a preda spațiul în starea în care a fost primit, cu excepția uzurii datorate de folosirea acestuia.

6.2. Locatorul va face toate reparațiile privind spațiul, cu excepția celor locative, datorate folosirii corespunzătoare a acestuia de către Chiriaș care cad în sarcina acestuia din urmă.

## Art. 7 DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### 7.1. Locatorul/Proprietarul:

- Se obligă să predea spațiul Chiriașului în starea corespunzătoare folosinței și destinației pentru care a fost închiriat și să mențină această stare pe toată durata contractului;
- garantează Chiriașului folosința liniștită și netulburată a imobilului, garantând contra pierderii totale sau parțiale a imobilului, contra viciilor ori contra tulburării folosinței imobilului;
- se obligă să execute toate lucrările de reparații care cad în sarcina Proprietarului;
- va achita impozitele și taxele datorate în calitate de proprietar al spațiului închiriat;
- se obligă să informeze în prealabil Chiriașul cu privire la orice intenție a acestuia de vânzare a spațiului închiriat;
- se obligă să anunțe în prealabil Chiriașul cu privire la prezența, din orice motiv, a reprezentanților Locatorului în spațiul închiriat, inclusiv în cazul efectuării lucrărilor de reparații;

### 7.2. Locatarul/Chiriașul:

- se obligă să achite chiria, în cuantumul, la termenele și în condițiile convenite prin prezentul contract;
- să folosească spațiul închiriat în mod corespunzător și ca un bun proprietar, exclusiv potrivit destinației stabilite pe toată durata contractului;
- să efectueze reparațiile locative și să informeze Proprietarul cu privire la necesitatea efectuării de către acesta a lucrărilor ce revin Proprietarului;
- să asigure plata serviciilor și utilităților consumate prin folosirea spațiului închiriat;
- să informeze Proprietarul cu privire la orice manifestare din partea terților de natură a aduce atingere dreptului de folosință al Chiriașului sau dreptului de proprietate al Locatorului;
- să se abțină de la orice acțiuni prin care s-ar prejudicia drepturile Locatorului asupra imobilului închiriat sau care ar afecta starea spațiului, cu excepția uzurii normale;
- Chiriașul nu va efectua modificări structurale asupra spațiului, fără consimțământul prealabil al Locatorului.



#### **Art. 8 SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA**

8.1. Chiriașul nu poate să cesioneze, în tot sau în parte, acest contract de închiriere sau să subînchirieze, în tot sau în parte, spațiul unei alte persoane fizice sau juridice, fără acordul expres al Proprietarului.

#### **Art. 9 VÂNZAREA SPAȚIULUI**

9.1. Acest contract de închiriere rămâne valabil până la expirarea duratei stabilite prin art. 3 din contract.

9.2. Dacă Locatorul/Proprietarul vinde spațiul în cursul derulării contractului, are obligația să-l notifice pe Locatar/Chiriaș cu 30 de zile înainte.

#### **Art. 10 RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR**

10.1 Fiecare parte răspunde pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale asumate prin prezentul contract de închiriere.

10.2. În cazul neplății sau plății cu întârziere a chiriei, Chiriașul este ținut a plăti Proprietarului penalități de întârziere în cuantum de 0,10% pe zi de întârziere. Penalitățile nu pot depăși cuantumul sumei datorate cu titlu de obligație principală.

10.3. În cazul în care, fără culpa sa, Chiriașul este împiedicat din orice cauză și în orice fel, în folosința corespunzătoare a spațiului închiriat, Proprietarul va despăgubi Chiriașul pentru lipsa folosinței cu o sumă în valoare de 0,10% din valoarea lunară a chiriei pentru fiecare zi în care folosința a fost afectată.

10.4. Neplata chiriei timp de 3 luni consecutiv, precum și imposibilitatea folosirii corespunzătoare a spațiului pe o perioadă mai mare de 45 zile dă dreptul părții prejudiciate de a solicita rezilierea contractului.

#### **Art. 11 FORȚA MAJORĂ**

11.1. Forța majoră, astfel cum este definită de lege, exonerează de răspundere partea care o invocă.

#### **Art. 12 ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

12.1. Prezentul contract încetează prin:

- a) acordul de voință al părților;
- b) expirarea termenului în lipsa prelungirii exprese a contractului;
- c) rezilierea contractului pentru neexecutare;
- d) pieirea lucrului.

Atat Proprietarul ca și Chiriașul, pot denunța unilateral contractul cu un preaviz de 120 de zile.

#### **Art. 13 LITIGII**

13.1. Orice dispută legată de încheierea, executarea, modificarea sau încetarea prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar în situația în care rezolvarea nu este posibilă amiabil, partea interesată se va adresa instanțelor judecătorești de drept comun, competente potrivit legii.



**Art. 14 DISPOZIȚII FINALE**

14.1. Orice modificare sau completare a prezentului contract de închiriere se poate face numai prin acordul comun al părților, prin act adițional.

14.2. Notificările între părți sunt valabile numai dacă sunt făcute în scris și comunicate prin poștă cu confirmare de primire sau prin orice alt mijloc de comunicare ce asigură dovada primirii.

Prezentul contract a fost încheiat, astăzi 16.10.2015, în 2(două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR,**

**GLOBAL INVEST S.A.**

reprezentată legal de Ionel **CONDURAT**



**LOCATAR,**

**MAGENTA REZIDENTIAL PATRU S.R.L.**

reprezentată legal de Jose Luis **LOPEZ CARPINTERO**





Catre,

Nr. DACI: 62307/314/E/02.10.2015

**S. GLOBAL INVEST SRL – in insolventa  
– d-lui Andrei Condurat – administrator statutar**

Subscrisa, **BANK LEUMI ROMANIA S.A.** (denumita in continuare "**Banca**"), persoană juridică română, operator date personale 716, cu sediul in Bucuresti, B-dul Aviatorilor 45, sector 1 înregistrată la Oficiul Registrului Comertului de pe lângă Tribunalul Bucuresti sub nr. J 40/2496/2002, Cod Unic de Inregistrare 199915, prin reprezentanti conventionali, ca urmare a **solicitarii dvs nr. 158/23.09.2015 privind acordarea de catre Banca a unui acord de inchiriere a terenului ipotecat in favoarea Bank Leumi Romania S.A., in suprafata de 600 mp situat in Bacau, str. Pictor Teodor Aman sola 78, parcela 44, intabulat in CF 22378/loc. Bacau, nr. cadastral 8599 cu destinatie "parcare", in favoarea S. MAGENTA REZIDENTIAL 4 S.R.L. pentru suma de 500 lei/luna pe perioada nedeterminata,**

va comunicam acordul bancii privind inchirierea terenului mai sus mentionat in urmatoarele conditii ce urmeaza a fi indeplinite cumulativ:

- prezentul acord este strict pentru inchirierea terenului pentru amenajarea unei parcuri betonate. In cazul in care se doreste amenajarea/construirea unei parcuri subterane sau alte amenajari care sa afecteze starea actuala a terenului, S. Global Invest S.R.L. va solicita Bancii acordul expres, insotit de documentele justificative aferente;
- chiria va fi de minim 1 eur /mp/luna, investitiile efectuate neputandu-se deduce din chirie;
- chiria nu include plata utilitatilor aferente imobilului inchiriat, acestea urmand a fi platite de locatar;
- in caz de vanzare a terenului, contractul de locatiune va inceta, indiferent de perioada pentru care acesta a fost incheiat, in baza unei simple notificari transmise in scris locatarului, in termen de 30 de zile calendaristice de la transmiterea notificarii, locatarul fiind obligat sa elibereze terenul la implinirea termenului anterior mentionat;
- la incetarea contractului locatarul va putea sa ridice obiectele si dotarile proprii, fara ca aceste ridicari sa produca vreun prejudiciu, iar eventualele investitii efectuate pentru amenajarea spatiului raman locatorului, fara vreo despagubire datorata pentru acestea;
- avansul pe care il va achita chiriasul nu va depasi contravaloarea chiriei pe 6 luni;
- plata chiriei se va face in contul debitoarei deschis la Bank Leumi Romania SA;
- prezentul acord de inchiriere este conditionat de aprobarea comitetului creditorilor si a administratorului judiciar.

**BANK LEUMI ROMANIA S.A.**

**Veronica Militaru**  
**Director adjunct**

Directia Administrare Clienti in Insolventa

**Gabriela Alexandra Trosca**  
**Director**

Directia Administrare Clienti in Insolventa

**Cosmin Balos**

**Director** Divizia Administrare Administrare Speciala  
si Recuperare Credite "Problema"



1  
H.