

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR.____/____2026

Între:

- I. S.C. E-ONE HOLDING S.R.L.**, cu sediul în Mun. București, sector 6, Str. Marin Calciu nr. 12, înregistrată la ORC sub nr. J40/8701/1992, CUI 23748, reprezentată prin IONESCU EUGEN, numită în continuare LOCATOR pe de-o parte

și

ORAȘ NĂDLAC, cu sediul în Nădlac, str. 1 Decembrie, nr.24, județul Arad, Cod fiscal 3518822, reprezentată prin GROS ALEXANDRU având funcția de secretar general, în calitate de LOCATAR,

au convenit să încheie prezentul contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Locatorul închiriază, iar locatarul ia în chirie SPAȚIUL COMERCIAL situat în *Nădlac*, P-ța Unirii nr. 13 (identificat în CF), având o suprafață construită de 292 mp și teren aferent de 558 mp.

ÎNCHIRIEREA SE FACE ÎN BAZA NEGOCIERII DIN DATA DE 01.06.2026. Închirierea în scopul folosirii spațiului pentru următoarele activități: - PIAȚA AGROALIMENTARĂ.

III. OBLIGAȚIILE CONTRACTUALE:

1) OBLIGAȚIILE LOCATORULUI:

- a) Să predea activul închiriat în starea consemnată prin Procesul Verbal de predare-primire;
- b) Să permită chiriașului utilizarea nestingerită a spațiului;
- c) Locatorul se obligă să închirieze locatarului activul de la cap. II pe toată durata prevăzută la Cap.IV și la prețul prevăzut la Cap. V

2) DREPTURILE LOCATORULUI;

- a) Locatorul are dreptul ca în baza prezentului contract de închiriere să încaseze contravaloarea chiriei de la pct.5;
- b) Locatorul va fi consultat cu privire la necesitatea și oportunitatea efectuării unor investiții, lucrări de reparații în cazul activului;
- c) Locatorul va aviza toate devizele de lucrări care vor fi efectuate de locatar în cadrul activului închiriat pe bază de documente justificative;
- d) În accepțiunea prezentului contract de închiriere prin investiții se înțeleg lucrările de consolidare a imobilului și-sau lucrările privind reparațiile capitale ale imobilului;
- e) Pe perioada de derulare a prezentului contract, locatorul va exercita controale periodice vizând modul cum sunt folosite și întreținute de către chiriaș suprafața închiriată, mijloacele fixe și obiectele de inventar. În cazul în care

constată nereguli, va comunica în scris chiriaşului deficienţele constatate, pentru remedierea lor.

3) OBLIGAŢIILE LOCATARULUI:

- a) Să întreţină în bune condiţii toate bunurile închiriate, efectuând la timp şi în condiţii optime toate lucrările de întreţinere şi reparaţii la tot ce deţine în exclusivitate astfel:
 - La partea de construcţii, să execute pe cheltuiala sa spoieli, zugrăveli şi vopsitorii interioare;
 - Reparaţii la instalaţii electrice şi reparaţii la instalaţiile de alimentare cu apă şi încălzire. Să înlocuiască geamurile sparte sau lipsă, să asigure inclusiv chituiră acestora.
- b) Să nu facă nici un fel de modificare la structura interioară şi exterioară a activului închiriat sau adaosuri la acesta, fără acordul prealabil şi expres scris al locatorului.
- c) Prin activitatea proprie să nu tulbure în nici un mod alte bunuri ale locatorului sau alte bunuri care sunt închiriate către terţe persoane fizice sau juridice.
- d) Să achite cu regularitate chiria.
- e) Să comunice locatorului renunţarea la închiriere cu cel puţin 30 zile înainte de data eliberării activului închiriat.
- f) Să asigure funcţionarea în deplină siguranţă a instalaţiilor şi să obţină toate avizele prevăzute de lege şi normativele în vigoare pentru activitatea proprie desfăşurată (PSI, Sanitar veterinar<protecţia Muncii, Mediu).
- g) Să achite contravaloarea utilităţilor consumate (apă, energia electrică, telefon, salubritate) acestea neintrând în suma chiriei.
- h) Organizarea activităţii, paza activului, răspunderea asupra desfăşurării activităţii şi respectarea legalităţii revine locatarului.
- i) În caz de nerespectare a uneia din clauzele contractuale se obligă să evacueze activul în termen de 10 zile de la data primirii somaţiei scrise a proprietarului.
- j) La încetarea sau rezilierea contractului să predea spaţiul, mijloacele fixe şi obiectele de inventar în starea în care le-a preluat, iar în caz de lipsă sau degradare să înlocuiască sau să achite contravaloarea obiectelor calculate la preţul pieţei.
- k) Să achite la termenele şi în sumele stabilite chiria şi celelalte obligaţii.
- l) Orice investiţii efectuate de locatar se vor face doar cu acordul prealabil şi scris al locatorului, locatarul neavând nici un fel de pretenţii în ce priveşte c.v. acestora de locator.
- m) Locatarul rămâne răspunzător de plata chiriei şi conservarea bunurilor dacă abandonează bunul fără al preda cu proces verbal locatorului.
- n) Se obligă chiriaşul să facă asigurarea cu o firmă de asigurări.

4) DREPTURILE LOCATARULUI:

- a) Locatarul are dreptul să desfăşoare activitatea în activul închiriat pe răspundere proprie.

IV. TERMENUL CONTRACTULUI pe o perioadă de 6 luni, începând cu 01.06.2026 până în 30.11.2026; în situaţia în care dreptul de închiriere al S.C. E-ONE OLDING S.R.L. încetează înainte de expirarea prezentului contract, aceasta are obligaţia de a aduce la cunoştinţă acest aspect cu 5 zile înainte de expirare, situaţie în care prezentul contract încetând de drept cu acea dată.

- 1) Prezentul contract poate fi prelungit doar prin negociere directă, prelungirea tacită a acestuia fiind exclusă. Prolungirea contractului va fi consemnată în scris printr-un act adițional la prezentul sau printr-un nou contract de închiriere.

V. PLATA CHIRIEI

- 1) Chiria lunară pentru folosirea suprafețelor închiriate este de 3.000 lei /lună și se va achita până la data de 5 a fiecărei luni pentru luna în curs în contul Societății E-ONE HOLDING S.R.L.. Prima chirie se va achita până la data de 19.06.2026.
CHIRIA SE NEGOCIAZĂ ANUAL LA TERMINAREA CONTRACTULUI.
- 2) Locatarul va plăti pe lângă chiria stabilită și contravaloarea consumului de energie electrică, termică, apă, canal, salubritate, gaze naturale aferente spațiilor închiriate pentru care locatorul va emite factură separată care se achită în termen de 3 zile de la data primirii acesteia de la proprietar.
- 3) În caz de nerespectare a termenelor de plată proprietarul va percepe o penalizare de 0,5% pentru fiecare zi de întârziere calculată la valoarea chiriei în lei neachitată și a valorii obligațiilor de la Cap.V pct.3 până la data achitării integrale a acestora. Plata chiriei se va achita prin virament bancar în contul locatorului, ce urmează a fi indicat la semnarea contractului, sau în numerar la casieria locatorului.
- 4) În cazul în care nu se achită 1 (una) lună chiria, contractul de închiriere se consideră Desființat de drept fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără alte formalitate prealabilă, iar evacuarea locatarului va putea fi dispusă fără apelarea la instanțele judecătorești.

VI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALA

- 1) Părțile sunt responsabile de neîndeplinirea obligațiilor ce și le-au asumat prin contract ca și în cazul îndeplinirii defectuoase a acestora. Partea în culpă datorează celeilalte părți dezdăunări (daune interese) dată prin nerespectarea obligațiilor ce a cauzat pagube celeilalte părți.
- 2) Riscul pieirii fortuite a bunului închiriat sau a deteriorării parțiale a acestuia este suportat de către locatar dacă evenimentul a avut loc pe durata contractului de închiriere.
- 3) Cazurile de forță majoră așa cum sunt definite de lege vor fi notificate în scris celeilalte părți în termen de 5 (cinci) zile de la producerea acestora și vor fi confirmate de către autoritățile competente. Partea care invocă forța majoră nu se va putea exonera de răspundere în cazul în care nu notifică intervenția evenimentului de forță majoră în termenul precizat anterior ori acest eveniment de forță majoră nu este confirmat de autoritățile competente.

VII. ALTE CLAUZE

- 1) Modificarea unilaterală a contractului este interzisă. Contractul poate fi modificat numai prin acordul părților exprimat prin act adițional.
- 2) Locatarul se obligă să efectueze toate investițiile cerute de reglementările de Protecția Mediului în legătură cu activul închiriat pe toată perioada de derulare a contractului.
- 3) Locatarul se obligă să respecte în continuare obiectivele de mediu minim acceptate și toate condițiile impuse de reglementările de protecția mediului în vigoare.
- 4) Pe toată perioada de derulare a prezentului contract de închiriere locatarului îi este interzisă subînchirierea, cesiunea sau orice altă formă de înstrăinare către terți a bunurilor închiriate.

- 5) În situația în care anumite elemente care au fost luate în calcul la stabilirea valorii chiriei vor fi majorate în EURO față de data semnării prezentului contract de închiriere (de exemplu impozitele și taxele locale aferente activului), părțile sunt de acord prin semnarea prezentului la majorarea valorii contractului cu respectivele sume.
- 6) Dacă la expirarea perioadei de închiriere chiriașul nu solicită prelungirea contractului precum și în cazul neplății chiriei și/sau utilităților în două luni consecutive, proprietarul are acordul Chiriașului să evacueze spațiul în lipsa acestuia fără alte proceduri prealabile.
- 7) Chiriașul va încheia în mod obligatoriu polița de asigurare împotriva incendiului produs în spațiul închiriat, furt prin efracție etc. pentru bunurile care se află în spațiul închiriat (utilaje, dotări-proprietatea locatorului).
- 8) Locatarul va avea dreptul să încheie în nume propriu contracte cu furnizorii de utilități.
- 9) Înțetarea contractului de închiriere se poate face prin acordul comun al părților
 - La data expirării
 - În condițiile de la Cap. V
 - Declararea falimentului uneia dintre părți, lichidarea ei, în acest caz fiecare parte poate intra în posesia exclusivă a bunurilor asupra cărora și-a păstrat dreptul de proprietate
 - Locatarul folosește spațiul închiriat într-o manieră dezavantajoasă sau periclitează dreptul de proprietate a locatorului
 - Locatorul nu respecta prevederile cap. VII pct.4, 6, 8.
 - Din inițiativa uneia dintre părți cu preaviz de 30 (treizeci) zile calendaristice.
- 10) În situația în care se impune, evacuarea forțată va putea fi efectuată de către locator prin mijloacele lui proprii – spargere uși, rupere de sigil, tăierea lacătelor etc. și alte asemenea. Evacuarea forțată se va efectua numai după efectuarea procedurii de convocare a locatarului pentru o anumită oră și dată la sediul activului închiriat și numai prin prezența unor persoane neutre. Părțile sunt de acord ca prezentul contract de închiriere constituie titlu în baza căruia se poate trece la evacuarea forțată a locatarului fără a apela la instanțele judecătorești pentru acesta.
- 11) Cheltuielile cu racordarea la rețeaua de gaz vor fi suportate de proprietar.

VIII. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

- 1) În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi trimisă la adresa-sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.
- 2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi trimisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se va considera primită la destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.
- 3) Dacă notificarea se trimite prin telefax ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.
- 4) Notificările verbale nu se iau în considerare dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia din modalitățile prevăzute în aliniatele precedente.
- 5) Locatarul va informa în scris despre următoarele situații în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la producerea lor:
 - Modificarea sau schimbarea adresei-sediul locatarului
 - Modificarea numerelor de telefon-fax

IX. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

- 1) În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate prin interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

X. CLAUZE FINALE

- 1) Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.
- 2) Prezentul contract împreună cu anexele sale fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea anterioară sau ulterioară încheierii lui.
- 3) Chiriașul se obligă să monteze subcontoare pentru utilitățile de electricitate și apă potabilă.
- 4) În caz de înstrăinare a imobilului (vânzare), contractul de închiriere va fi preluat de noul proprietar în condițiile și termenul stabilit între părți.
- 5) Prezentul contract s-a încheiat azi _____. _____. 2026 la sediul locatarului în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
S.C. E-ONE HOLDING S.R.L
Administrator
IONESCU EUGEN

LOCATAR,
ORAȘ NĂDLAC
SECRETAR GENERAL
ALEXANDRU GROS