

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. ....../.....

*Având în vedere:*

- *Hotărârea Adunării Creditorilor debitoarei S.C.AVI INSTANT S.R.L., din data de 27.06.2016, care a aprobat închirierea patrimoniului debitoarei S.C.AVI INSTANT S.R.L.,*

*s-a convenit încheierea prezentului contract, după cum urmează:*

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **S.C.AVI INSTANT S.R.L.**, societate în procedura generală a falimentului, cu sediul social în mun. Tg-Jiu, str. Mărgăritarului, nr. 34, jud. Gorj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Gorj sub nr. J 18/ 379/2002, având CUI nr. RO 3774880, reprezentată legal de lichidator judiciar Consulting Company IPURL numit prin sentința nr. 142/2016 din data de 16.03.2016, pronunțată de Tribunalul Gorj, Secția a II-a Civilă, în dosarul nr. 3106/95/2011, cu sediul în Tg Jiu, strada Tudor Vladimirescu, nr.15, județul Gorj, în calitate de **locatar (proprietar)**, pe de o parte,

și

2. **S.C. AVI FARM SELECTION S.R.L.** cu sediul social în sat Tisa Silvestri, nr.26, Odobești, județul Bacău, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J4/495/2016 , CUI35911322, având contul bancar nr. RO .....deschis la ..... reprezentată prin ..... în calitate de **locatar (chiriaș)**, pe de altă parte,

au încheiat, prin acordul părților, prezentul contract de închiriere.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art.2.1-** Obiectul prezentului contract este acordarea de către LOCATOR, respectiv obținerea de către LOCATAR, a dreptului de folosință a următoarelor imobile, acordându-i Chiriasului drept de folosinta asupra acestora in conditiile prezentului contract,in scopul Productiei,prelucrarii si conservarii carnii de pasare si a produselor din carne.

**Art.2.2** Imobilele care fac obiectul prezentului contract de inchiriere se identifica astfel:

(i) imobil cu numărul cadastral 2838/2, înscris în CF nr. 39079 a mun. Tg-Jiu, format din teren intravilan cu suprafața de 2728 mp și construcțiile C5 – „Bloc” și C6 – „Sediu”, împreună cu bunurile mobile din dotarea acestui imobil, cu excepția următoarelor spații:

- birou personal și birou juridic de la parter, birou departament contabil și sediu SC Avi Instant SMS Prod SRL, situate la etajul 1, apartamente situate la etajul 2, în incinta construcției C6;

- apartamentele ce găzduiesc arhiva SC Avi Instant SRL, situate la etajul 2 în incinta construcției C5.

(ii) imobil cu numărul cadastral 2839, înscris în CF nr. 39635 a mun. Tg-Jiu, format din teren intravilan cu suprafața de 15703 mp și construcțiile C1 – C24, aflate în componența activului „Abator”, împreună cu toate bunurile mobile din dotarea acestui activ;

(iii) imobil cu numărul cadastral 2837, înscris în CF nr. 39642 a mun. Tg-Jiu, format din teren intravilan cu suprafața de 1607 mp și construcțiile C1 și C2 edificate pe acesta;

(iv) imobil cu numărul cadastral 2838/1, înscris în CF nr. 42491 a mun. Tg-Jiu, reprezentat de teren intravilan cu suprafața de 3576 mp și construcțiile C1 – C4, edificate pe acest, împreună cu bunurile mobile din dotare;

(v) imobil cu numărul cadastral 2835, înscris în CF nr. 35234 a mun. Tg-Jiu, format din teren intravilan cu suprafața de 107.837 mp, pe care sunt edificate construcțiile C1 – C38, aflate în componența activului „Ferma nr. 2”, împreună cu toate bunurile mobile din dotarea acestui activ,

(vi) imobil cu numărul cadastral 2840, înscris în CF nr. 35189 a mun. Tg-Jiu, format din teren intravilan cu suprafața de 89.452 mp și construcțiile C1 – C23, aflate în componența activului „Ferma nr. 3”, împreună cu toate bunurile mobile din componența acestui activ;

(vii) imobil cu numărul cadastral 2833, înscris în CF nr. 35207 a mun. Tg-Jiu, compus din teren intravilan cu suprafața de 146.846 mp și construcțiile C1 – C31, aflate în componența activului „Ferma nr. 4”, împreună cu toate bunurile mobile din dotarea acestui activ;

(viii) imobil cu numărul cadastral 180, înscris în CF nr. 35009 a com. Dănești, format din teren intravilan cu suprafața de 30.461 mp și construcțiile C1 – C18, aflate în componența activului „Ferma nr. 5”, împreună cu toate bunurile mobile din dotarea acestui activ;

(ix) imobilele cu numerele cadastrale 2921 – 2948, reprezentate de teren aferent conductelor subterane de utilități.

**Art.2.3** Locatorul declara ca detine imobilele care fac obiectul prezentului contract cu titlu de proprietar .

**Art.2.4** Spațiile inchiriate vor fi folosite pentru îndeplinirea activității principale a Locatarului- **Cod Caen 1012 Prelucrarea si conservarea carni de pasare.**

#### **-Cod Caen 0147 Cresterea Pasarilor**

**Art.2.5** Locatorul va sprijini locatarul pentru obținerea avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării activității principale a locatarului.

**Art.2.6.** În termen de 15 zile de la semnarea prezentului contract de închiriere, locatarul se va conforma în mod obligatoriu astfel

- a) va încheia poliță de asigurare bunuri imobile și mobile, inclusiv utilaje și/sau instalații
- b) predarea efectivă se va face pe bază de proces verbal de predare-primire conform listelor de inventariere, semnate și ștampilate pe fiecare pagină de
  - locator prin administrator special
  - locatar prin cel puțin administratorul acestuia

Procesul-verbal de predare-primire face parte integrantă din contractul de închiriere.

### III. TERMENUL PENTRU ÎNCHIRIERE

**Art.3.1.** Prezentul contract intră în vigoare începând cu data semnării acestuia, respectiv data de.....

**Art.3.2.** Durata contractului este de la data de ..... până la data de 31.12.2017.La împlinirea termenului, contractul se poate prelungi prin acordul partilor, cu renegocierea clauzelor privitoare la pret și clauzelor accesorii privind pretul. Locatarul are obligația să notifice, cu 30 de zile înainte expirării acestei perioade, dorința sa de a prelungi sau rezilia unilateral contractul. Locatorul, având în vedere durata închirierii, cu 30 de zile înainte de expirarea acestui termen, poate notifica dorința sa de reziliere a contractului. În cazul în care nu se efectuează notificări în acest sens de către Locatar, și/ sau partile nu se vor înțelege în ceea ce privește renegocierea pretului și a clauzelor accesorii, contractul încetează iar Locatarul este obligat să elibereze spațiul în termen de 90 zile.

**Art.3.3.**Contractul va înceta deplin drept și fără nici o altă formalitate la data vânzării bunurilor ce fac obiectul închirierii sau dacă va interveni vreo solicitare din partea Adunării Creditorilor.La încetarea contractului de închiriere chiriașul va elibera imobilul în termen de 90 zile de la data primirii notificării scrise din partea locatorului prin lichidator judiciar.. Dacă locatarul refuză să elibereze bunurile închiriate și să permită reîntrarea locatorului în posesia bunurilor, locatarul va fi obligat la plata către locator a unei despăgubiri în sumă de 1000 euro pe zi întârziere

**Art.3.4** Prevederile art.1810 din Codul civil privind tacita relocațiune, nu sunt aplicabile prezentului contract.

**Art.3.5.** Locatarul va beneficia de o perioadă de grație de 60 de zile de la data semnării contractului de închiriere, perioadă în care locatarul nu va achita chiria lunară și va depune toate diligențele pentru a obține toate avizele necesare funcționării, respectiv DSV, DSP, APM, Apele Române, Energie și Gaze Naturale. Pe parcursul perioadei de grație locatarul răspunde de paza bunurilor și de plata utilităților, perioada de grație făcând referire doar la costurile chiriei.

### IV. PREȚUL CONTRACTULUI

**Art. 4.1** – Chiriașul se obligă să plătească locatorului o chirie lunară de 10.000 euro exclusiv TVA, cu excepția următoarelor situații:

- cazul în care locatarul va reuși să transfere o altă subvenție de bunăstare păsări, din alt județ, prin eforturi proprii, caz în care chiria lunară este de 38.000 euro/lună (exclusiv TVA).;
- cazul în care activele locatorului vor fi eligibile pentru a se obține subvenție de către chiriaș, caz în care chiria lunară este de 55.000 euro/lună (exclusiv TVA).

Plata chiriei se va face prin echivalentul în lei din ziua emiterii facturii

**Art. 4.2** – Valoarea utilităților aferente spațiului închiriat (apă-canalizare, energie electrică, energie termică și/sau gaze naturale) și de servicii publice imobiliare (telefonie, salubritate), inclusiv servicii de monitorizare pază, vor fi achitate de către Locatar. Astfel, locatarul va deschide noi partide de utilități în numele său la activele ce nu sunt conectate la utilități, iar locatorul va transfera pe numele locatarului la data semnării contractului de închiriere, utilitățile active fiecărui punct de lucru. Până la operarea modificărilor ante-menționate, locatorul se obligă să factureze valoarea respectivelor utilități, locatarul se obligă să le achite în termen de 5 zile de la data primirii facturilor.

**Art.4.3.** La data semnării contractului de închiriere, Locatarul va plăti o garanție de bună executare a contractului reprezentând echivalentul chiriei pe 3 (trei) luni, respectiv suma de 30.000 Euro, garanție ce se păstrează de către Locatar pe întreaga durată a contractului. Locatarul va restitui garanția locatarului în termen de 15 zile de la data încetării contractului, dacă toate datoriile acestuia sunt achitate în mod corespunzător și acesta și-a respectat întocmai prevederile prezentului contract

## **Art V. PLATA CHIRIEI**

**Art.5.1** – Plata chiriei se va efectua lunar până la data de 1 ale lunii, prin virament bancar în contul având IBAN: RO72 BACX 0000 0045 7538 2127 deschis la Banca Unicredit Tiriac, Sucursala Tg-Jiu, pe numele S.C. AVI INSTANT S.R.L., CIF RO 3774880

**Art.5.2** - Plata se face în maxim 15 zile lucrătoare de la emiterea facturii fără acceptare conform prevederilor legale referitoare la urmărirea sumelor stabilite prin titluri executorii.

**Art.5.3.**În cazul neachitării chiriei la data stipulată în contract, pe lângă chiria datorată se vor percepe penalități de întârziere în cuantum de 0,20% /zi, aplicabile la prețul unei chirii lunare, ce curg de drept, fără punere în întârziere, fără nici o altă formalitate prealabilă, din ziua următoare scadenței.

## **VI.OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

**Art.6.1-** LOCATORUL se obligă: a) - să predea spațiul cu tot inventarul din dotare aferent, în stare normală de folosință;;b) - să asigure folosința bunurilor imobile conform destinației pentru care sunt închiriate, garantând pe locatar contra pierderii totale sau parțiale a bunurilor, contra viciilor ascunse cât și contra tulburării de drept sau de fapt a folosinței bunurilor; c) - să suporte sarcinile, taxele și impozitele asupra bunurilor închiriate .

## **VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI**

**Art.7.1.** - LOCATARUL se obligă:

a). Locatarul se obligă să preia patrimoniul închiriat de la Locatar în condițiile prevăzute de prezentul contract.

b). Locatarul va asigura paza și securitatea patrimoniului închiriat și va încheia o poliță de asigurare a întregului patrimoniu închiriat. Chiriasul va achita contravaloarea primelor de asigurare iar în termen de 15 zile de la achitare va comunica dovada achitării către administratorul judiciar. În situația în care nu se va respecta termenul de plată a primei/primelor, contractul va fi considerat reziliat de către locatar, iar locatarul va trebui să elibereze imobilul închiriat în termen de 5 zile de la primirea notificării din partea locatarului. Dacă locatarul refuză să elibereze bunurile închiriate și să permită reîntrirea locatarului în posesia bunurilor, locatarul va fi obligat la plată către locatar a unei despăgubiri în sumă de 1000 euro pe zi întârziere

c). Locatarul se obligă să efectueze plata chiriei la termenele stabilite prin prezentul contract. Dacă Locatarul nu plătește chiria, Locatarul este îndrituit să recupereze și penalitățile de întârziere de la sumele scadente neplătite, cuantumul acestora fiind de 0,2% pe zi de întârziere. Astfel, în caz de neplată de către Locatar a chiriei, la termenele scadente, Locatarul va acorda Locatarului un termen de grație de 10 zile, perioada pentru care nu va percepe nici o penalitate la sumele scadente, după această perioadă, pentru următoarele 20 de zile se vor percepe penalități pentru suma exigibilă, în cuantumul definit în prezentul contract.

Dupa expirarea a 30 de zile de la data la care acestea erau scadente, prezentul contract este considerat reziliat de plin drept, iar penalitatile curg pana la data platii efective a debitorilor, chiar daca depasesc cuantumul sumei datorate. De asemenea, după expirarea celor 30 de zile, locatarul este îndreptăţit să reţină fără nicio altă formalitate, bunurile proprietate ale locatarului aflate în bunul închiriat. Dacă nici în următoarele 15 zile locatarul nu achită în totalitate sumele datorate, inclusiv penalităţile, aceste bunuri trec în proprietatea Locatarului. Acest transfer de proprietate atrage după sine scăderea din datoriile înregistrate către locatar a contravalorii expertizate sau stabilite de comun acord pentru bunurile respective şi se constituie ca o dare în plată, acceptată de către locatar prin semnarea prezentului contract.

De asemenea, Locatarul se obligă să plătească utilităţile aferente bunului închiriat (energie electrică, apă, gaze, energie termică, canal, salubritate, etc.)

d). Locatarul se obliga sa respecte normele sanitare, de prevenire si stingere a incendiilor si a celor privind protectia a mediului, acesta fiind direct răspunzător de avizele şi autorizaţiile necesare conform domeniul său de activitate. De asemenea, locatarul se obliga sa efectueze reparatiile curente minime de întreţinere a patrimoniului închiriat. Locatarul trebuie sa pastreze patrimoniul închiriat în stare buna de functionare, pe cheltuiala sa proprie si sa efectueze orice remedii, daca acestea sunt necesare, privind instalatiile si lucrarile curente de intretinere a spatiilor folosite, prin utilizarea de materiale si manopera de buna calitate, daca aceste reparatii sunt datorate utilizarii necorespunzatoare sau culpei sale, cu notificarea prealabilă a Locatarului. Cu privire la utilizarea corespunzatoare se are in vedere uzura fizica normala a acestora si aceasta nu este in sarcina Locatarului.

e). să restituie bunurile închiriate în starea în care au fost predate de locatar, în termen de 90 zile de la adjudecarea în cadrul procedurii instituite împotriva S.C. AVI INSTANT S.R.L

f) Locatarul trebuie sa permita Locatorului accesul in spatiu, pentru examinarea starii acestuia, pentru inventarierea si exercitarea oricaruia din drepturile rezervate Locatorului prin prezentul contract de inchiriere. Locatorul poate sa intre in spatiu, avand obligativitatea de a respecta confidentialitatea documentelor Locatarului, iar verificarea se va face in prezenta unui reprezentant al Locatarului, cu exceptia cazurilor urgente

g). In cazul producerii de accidente sau defecţiuni, Locatarul se obliga sa informeze imediat Locatorul si sa ia masurile necesare pentru înlăturarea si diminuarea consecinţelor posibile.

h). Locatarul nu are dreptul de a instala, schimba, modifica sau inlocui in/sau din patrimoniu instalatiile care deservesc patrimoniul, decat cu consimtamantul scris prealabil al Locatorului. Daca Locatorul agreeaza asupra celor solicitate, Locatarul va obtine, pe spezele sale, toate aprobarile si autorizatiile necesare pentru orice astfel de instalari, schimbari sau inlocuiri, urmand sa suporte pe propriile sale costuri, riscul implicat de astfel de instalari, modificari sau inlocuiri.

Orice modificari constand in renovari, reamanajari si imbunatatiri aduse de Locatar patrimoniului pe cheltuiala proprie, de orice natura ar fi acestea, inclusiv modificari de structura si consolidari, indiferent de intinderea, marimea si costurile acestora, vor fi facute numai in beneficiul Locatorului, neputand fi imputate acestuia, neputand fi deduse din chirie si fara a putea conferi Locatarului nici un drept, de nici o natura si mai ales neputand aduce nici o atingere dreptului de proprietate al Locatorului asupra patrimoniului..

i). Locatarul va trebui sa predea patrimoniul si toate bunurile din patrimoniu care sunt proprietatea de drept a Locatorului, astfel cum au fost descrise in procesul-verbal de

inventariere la inceputul locatiunii, in aceleasi conditii, cu exceptia uzurii normale, dar impreuna cu modificarile si imbunatatirile aduse de Locatar patrimoniului, inasa fara ca Locatorul sa fie obligat la contravaloarea imbunatatirilor aduse patrimoniului.

j) Locatarul va fi răspunzător pentru orice stricăciuni produse patrimoniului din vina sa sau a prepușilor săi. Locatarul va răspunde față de locator și pentru prejudiciile aduse patrimoniului de orice altă persoană căreia i-a permis accesul în spațiul închiriat

k) Locatarul nu are un drept de preempțiune la cumpărarea patrimoniului ce formează obiectul contractului de închiriere

## **VIII. SUBÎNCHIRIEREA, CESIUNEA ȘI ASOCIEREA**

**Art.8.1** - Subînchirierea totală sau parțială a bunurilor imobile închiriate sau cesiunea contractului de închiriere unui terț nu sunt permise.

## **IX. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

**Art.9.1**- Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere se soluționează de către părți pe cale amiabilă.

**Art.9.2** În cazuri excepționale, când procedura amiabilă nu stinge litigiul creat, soluționarea sa este de competența Instantelor de Judecata de la sediul LOCATORULUI

**Art.9.3** - Părțile contractante convin de comun acord că evacuarea LOCATARULUI, în cazul rezilierii contractului în condițiile prevăzute în contract, se face de bunăvoie în termen de maxim 30 zile calendaristice de la primirea notificării scrise întocmite de către LOCATOR

## **X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**Art.10.1.** - Contractul de închiriere încetează:

- a) la data vânzării bunurilor ce fac obiectul închirierii;
- b) prin rezilierea contractului în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor contractuale de către una dintre părți;
- c) prin acordul părților, cu notificarea intenției în scris cu cel puțin 30 zile înainte;
- d) prin denunțare unilaterală de către locator cu un preaviz de 90 zile înainte, ca urmare a hotărârii Adunării Creditorilor

Chiriașul se obligă să elibereze și să permită reintrarea locatorului în posesia imobilului la data încetării contractului. Părțile vor întocmi proces verbal de predare-primire, în care se va descrie starea în care chiriașul a restituit imobilul.

## **XI. FORȚA MAJORĂ**

**Art.11.1.**Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător - totală sau parțială - 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.

**Art.11.2.** Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 3 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

**Art.11.3.** Dacă în termen de 30 de 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.

## **XII. NOTIFICĂRI**

**Art.12.1.** Orice notificare adresată de Locatar, Locatorului, este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

**Art.12.2.** În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor.

**Art.12.3.** Dacă confirmarea se trimite prin e-mail sau fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

**Art.12.4.** Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

## **XIII CLAUZA PENALĂ**

**Art.13.1.** În situația în care la data încetării contractului de închiriere, refuză să elibereze patrimoniul închiriat și să permită reîntrarea locatorului în posesia imobilului, chiriașul va fi obligat la plata către locator a unei despăgubiri în sumă de 1000 euro pe zi întârziere. Aceste daune nu exclud plata de despăgubiri pentru lipsa de folosință, calculate la nivelul chiriei stabilite prin contract, precum și de daune aduse locatorului în legătură cu vânzarea imobilului în cadrul procedurii de faliment.

## **XIV. CLAUZE FINALE**

1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

2. Prezentul contract, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală sau scrisă dintre acestea, anterioară încheierii lui.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi, data de ..... într-un număr de 2 exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

S.C. AVI INSTANT S.R.L.

LICHIDATOR JUDICIAR

LOCATAR,

S.C. AVI FARM SELECTION S.R.L.

CONSULTING COMPANY IPURL

CIOBANU EMANOIL