

CONTRACT DE INCHIRIERE
nr.43621/27 AUG. 2021.....

Părțile contractante:

Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor în calitate de autoritate contractantă, cu sediul în București, str. General Ion Florescu, nr.1, sector 3, telefon/fax 021-315.52.07/021-315.52.27, cod fiscal 11806010, cont trezorerie RO40TREZ23A510103203004X deschis la Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publică a Municipiului București reprezentat de Constantin-Ilie Aprodu, având funcția de vicepreședinte, în calitate de LOCATAR, pe de o parte,
și

S.C. Lerida Imobiliar S.R.L., persoană juridică română cu sediul în București, str. Radu Vodă, nr.17, sector 4, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/2095/2008, având codul unic de identificare RO17800326, cont RO40RZBR0000060006801119 deschis la Raiffeisen Bank, reprezentată legal de Calleja Munoz C. Francisco, administrator împuternicit, în calitate de LOCATOR, pe de altă parte,

denumite, în continuare, fiecare în parte „Partea” și în mod colectiv „Părțile” au convenit încheierea prezentului contract de închiriere.

Art. 1. Obiectul contractului

- (1) **Locatorul** închiriază, iar **Locatarul** ia în chirie un bun imobil situat în București, str. Radu Vodă, nr.17, sector 4, înscris în cartea funciară cu numărul cadastral 204374-C1, format din spațiu de birouri în suprafața de 198,87 mp corespunzător etajului nr.4, denumit în continuare “spațiul închiriat”, identificat conform schiței atașate ce se constituie ca Anexa nr. 1 la prezentul contract.
- (2) Destinația spațiului închiriat este pentru desfășurarea activității curente a unor structuri din cadrul Oficiului Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor.
- (3) Predarea/primirea spațiului cu toate dotările aferente se va consemna pe bază de proces verbal de predare-primire, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului.
- (4) Spațiul închiriat, cu toate dotările aferente se preia pe bază de proces verbal de predare-primire în termen de maxim 15 zile de la data semnării de către părți și se constituie ca Anexa nr.2 la prezentul contract. Procesul verbal se va întocmi dacă sunt realizate toate dotările și amenajările din caietul de sarcini și oferta tehnică.

Art. 2. Durata contractului

- (1) Contractul intră în vigoare după semnarea lui de către părți și înregistrarea la sediul Locatarului.
- (2) Prezentul contract este valabil până la data de 31 decembrie 2021, cu posibilitatea prelungirii, prin act adițional, înainte de expirarea duratei contractului, în aceleași condiții sau în condiții mai avantajoase pentru locatar (autoritate contractantă), în funcție de existența necesității și de disponibilitatea fondurilor bugetare.

Art. 3. Prețul contractului și modalități de plată

(1) Prin prezentul contract Locatarul se obligă să plătească Locatorului, de la momentul predării în folosință efectivă a spațiului închiriat, o **chirie totală lunară în sumă de 2.782,19 euro fără TVA**, conform propunerii financiare, anexa la prezentul contract, după cum urmează:

- **costul chiriei pentru 198,87 mp în sumă de 2.038,42 euro fără TVA,**
- **costul serviciilor de mentenanță/întreținere în valoare de 743,77 euro fără TVA.**

(2) Plata se va efectua lunar, în baza facturii fiscale emise, în lei, la cursul de schimb oficial al BNR valabil la data emiterii facturii.

(3) Plata se va efectua prin virament bancar, în contul de trezorerie al locatorului.

(4) Locatarul va efectua plata chiriei către Locator în termen de 30 de zile de la înregistrarea facturii la Locatar.

(5) Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere prețul chiriei totale lunare nu va putea fi majorat sau indexat.

(6) Prețul contractului exprimat sub forma chiriei totale lunare include:

- chiria aferentă spațiului;
- serviciile de mentenanță/întreținere lunară: mentenanță/întreținere clădire, reparații echipamente/instalații clădire, mentenanță sistem încălzire/climatizare, mentenanță sistem supraveghere și control acces, mentenanță sistem alarmare și semnalizare antiincendiu și antiefracție, revizie lifturi, prestarea serviciilor de salubritate.

(7) În afara chiriei, Locatarul va plăti utilitățile, conform consumurilor înregistrate. Contravaloarea consumurilor de utilități se refacturează de către locator, conform facturilor emise de furnizorul de utilități. Plata utilităților se va face de către locatar de la momentul predării în folosință efectivă a spațiului închiriat.

(8) Locatarul nu va plăti chirie în avans și nicio sumă în afara prețului chiriei totale pe lună.

Art. 4. Obligațiile părților

4.1. Obligațiile locatorului

(1) Să asigure Locatarul de folosința netulburată și utilă a spațiului închiriat pe toată durata contractului.

(2) Să declare și să garanteze Locatarului că nimeni nu are niciun drept, de niciun fel, asupra spațiului închiriat și că până în prezent, nu a mai închiriat acest imobil la nicio persoană fizică sau juridică, pentru intervalul de timp prevăzut în prezentul contract și nu o va face nici în viitor, până la încetarea prezentului contract.

(3) Să răspundă pentru evicțiune și viciile ascunse ale spațiului închiriat și instalațiilor aferente care nu au putut fi cunoscute de Locatar în momentul încheierii contractului și care fac imposibilă folosința parțială sau totală a bunului închiriat.

(4) Să garanteze Locatarului, pe toată durata contractului împotriva pierderii totale sau parțiale a bunului închiriat.

(5) Să declare și să garanteze Locatarului că în momentul semnării contractului nu există nici un fel de litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată sau arbitrale cu privire la spațiul ce face obiectul prezentului contract, care să pericliteze derularea contractului de închiriere.

(6) Să predea Locatarului la termenul convenit spațiul închiriat în stare normală de folosință, liber (în conformitate cu cerințele minime stabilite de chiriaș/locatar), potrivit destinației prevăzute în contract.

(7) Să mențină spațiul închiriat în stare de a servi la întrebuințarea pentru care a fost închiriat conform normelor legale în vigoare în România pentru clădiri de birouri.

(8) Să garanteze pe locatar împotriva tulburărilor de fapt și de drept provenite din fapta proprie și împotriva tulburărilor de drept provenite din fapta terților.

(9) Să asigure următoarele servicii:

- a) asigurarea utilităților pentru spațiile de birouri închiriate și spațiile comune;
- b) încălzirea/climatizarea spațiilor de birouri închiriate și a spațiilor comune;
- c) dotarea cu echipament de protecție contra incendiilor și întreținerea acestuia;
- d) funcționarea rețelelor interioare/exteroare de apă, canalizare, electricitate și gaze;
- e) funcționarea rețelelor de telefonie, fax, internet;
- f) reparații și întreținerea clădirii (inclusiv a echipamentelor și instalațiilor din dotare);
- g) salubritate;
- h) întreținerea și îngrijirea părților comune, inclusiv a căilor de acces.

(10) Să execute pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și reparații privind spațiul și instalațiile aferente, în ziua și la ora stabilită de comun acord cu Locatarul, cu excepția celor datorate folosirii necorespunzătoare a acestora de către Locatar sau de către oaspeții Locatarului.

(11) Să efectueze pe cheltuiala sa reparațiile cauzate de apariția vreunui caz de forță majoră.

(12) Să exonereze pe Locatar de plata chiriei în cazul în care spațiul închiriat devine imposibil de utilizat până la data la care spațiul închiriat va fi readus la starea de dinaintea producerii evenimentului.

(13) Să permită instalarea de către Locatar a semnelor, logo-urilor precum și oricăror altor mijloace de reclamă în exteriorul și interiorului spațiului închiriat, în limita spațiului disponibil.

(14) Locatarul își asumă responsabilitatea deplină a plății tuturor taxelor și altor sarcini de natură fiscală izvorâte din dreptul de proprietate asupra spațiului închiriat, stabilite de lege în sarcina proprietarului.

(15) Locatarul are obligația de a menține în perfectă stare de funcționare pe durata prezentului contract, toate dotările și amenajările conform ofertei tehnice și caietului de sarcini pentru spațiul închiriat.

4.2. Obligațiile Locatarului

(1) Să întrebuințeze spațiul închiriat și instalațiile aferente, ca un bun proprietar, în conformitate cu destinația rezultată din prezentul contract și cu prevederile legale în vigoare.

(2) Să efectueze, în termenele stabilite și în condițiile prevăzute în contract, plățile pentru sumele la care s-a obligat ca urmare a închirierii spațiului. Plata se va face în contul de trezorerie al Locatarului în termen de 30 de zile de la înregistrarea facturii la Locatar.

(3) Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistență a construcției sau ale instalațiilor.

(4) Să respecte prevederile legale în vigoare din domeniile PSI, igienico-sanitar și protecția muncii.

(5) Să mențină spațiul închiriat în condiții corespunzătoare de folosință și să predea Locatarului spațiul în stare bună de folosință.

(6) Să folosească spațiul închiriat conform destinației care rezultă din contract.

(7) Să informeze în maximum 24 de ore locatarul despre orice accidente sau degradări care se produc în spațiile deținute, chiar dacă aparent nu ar rezulta nicio pagubă.

(8) Să organizeze activitatea de prevenire și stingere a incendiilor specifică activității în spațiile deținute, urmărind aplicarea și respectarea strictă a actelor normative în vigoare pe linie de prevenire și stingere a incendiilor.

(9) Să elibereze și să predea Locatarului spațiul închiriat în termen de maxim 10 zile de la data încetării contractului, pe bază de proces verbal.

Art.5. Asigurări

(1) Locatarul este obligat să asigure spațiul închiriat împotriva incendiilor, pagubelor provocate de inundații, cutremurelor și a altor riscuri diverse.

(2) Locatarul este obligat sa se ocupe personal de asigurarea bunurilor proprii (echipamente, instalații, etc.) existente în spațiul închiriat.

Art.6. Răspunderea contractuală

(1) În cazul neachitării de către Locatar a facturilor și a celorlalte cheltuieli în termenul prevăzut la art. 3 alin. (4) acesta are obligația de a plăti ca penalități pentru suma neachitată, dobânda legală penalizatoare calculată potrivit art.3, alin.2¹ din Ordonanța Guvernului nr. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar cu modificările și completările ulterioare.

(2) În condițiile nerespectării de către Locatar a obligațiilor prevăzute la art. 4.1., Locatarul va putea să plătească chiria diminuată cu un procent de 0,03% din valoarea facturii pentru fiecare zi calendaristică de neîndeplinire a obligațiilor asumate prin contract.

(3) Contractul angajează răspunderea solidară a Locatorului și a succesorilor săi pe de o parte, iar pe de altă parte a Locatarului și a succesorilor acestuia.

Art.7. Înțetarea contractului de închiriere

(1) Contractul încetează în următoarele cazuri:

a) La expirarea duratei de închiriere;

b) Înainte de ajungerea contractului la termen, prin acordul scris al ambelor părți; în acest caz, încetarea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părți;

c) În caz de forță majoră conform art.9;

d) În caz de desființare a titlului locatorului;

e) Pronunțarea unei hotărâri judecătorești care duce la imposibilitatea executării contractului.

(2) Contractul de închiriere încetează prin reziliere, cu plata de daune-interese, la inițiativa Locatarului când Locatorul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător

(3) Locatorul nu are dreptul de a pretinde în situațiile prevăzute la alin. 1 și 2, nicio altă sumă în afara celor datorate de Locatar pentru serviciile deja prestate și acceptate de Locatar ca fiind în conformitate cu prevederile contractului.

(4) În situația de la art. 7, alin. (2) Locatarul va fi îndreptățit să ceară de la Locator daune-interese, în cuantum de 0,03% din suma datorată, pentru fiecare zi rămasă de la data rezilierii contractului până la data expirării contractului.

(5) Contractul de închiriere încetează prin reziliere, cu plata de daune-interese, la inițiativa Locatorului când Locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător.

(6) În situația prevăzută la alin.(5), sumele datorate de către Locatar cu titlu de daune-interese nu vor putea depăși prețul contractului.

(8) Contractul poate fi reziliat la cererea oricărei dintre părți înainte de expirarea termenului cu condiția notificării celeilalte părți cu 30 de zile în avans. Termenul de 30 de zile începe să curgă de la data înregistrării notificării de către partea contractantă căreia i se aduce la cunoștință rezilierea.

Art.8. Cesiunea

Cesionarea contractului sau a unor părți din acesta este interzisă.

Art.9. Forța majoră

- (1) Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.
- (2) Forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.
- (3) Forța majoră exonerează de răspundere părțile în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.
- (4) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 5 zile lucrătoare de la data intervenției evenimentului, prin fax/scrisoare recomandată, existența și data de începere a evenimentului sau împrejurările considerate ca forță majoră, fiind obligată să ia toate măsurile posibile pentru limitarea consecințelor produse de un asemenea caz.
- (5) Dacă forța majoră persistă pe o perioadă de peste 30 de zile, părțile pot solicita încetarea de drept a contractului, fără nicio altă formalitate și fără să poată pretinde daune-interese pentru neîndeplinirea obligației contractuale datorată forței majore pe perioada afectată.

Art.10. Protecția datelor cu caracter personal

- (1) Datele cu caracter personal ale persoanelor implicate în relațiile contractuale sunt colectate în temeiul prevederilor legale în vigoare și sunt prelucrate în scopul îndeplinirii obiectului contractului.
- (2) Datele cu caracter personal ale persoanelor implicate în relațiile contractuale sunt protejate potrivit prevederilor Regulamentului (UE) 2016/679 – General Data Protection Regulation.
- (3) Persoanele implicate în relațiile contractuale au dreptul de a solicita accesul la datele personale, rectificarea sau ștergerea lor, restricționarea prelucrării, au dreptul de a se opune prelucrării, precum și dreptul la portabilitatea datelor.
- (4) Asupra prelucrării datelor cu caracter personal se poate depune plângere la Autoritatea Națională de Supraveghere.

Art.11. Comunicări

- (1) Toate comunicările, notificările și informările aferente derulării prezentului contract, vor fi considerate valabil întocmite dacă au fost făcute în scris și expediate la adresele părților contractante.
- (2) Expedierea notificărilor se va face personal sau sub semnătura, prin fax, prin scrisoare recomandată sau prin e-mail în format PDF, sub condiția confirmării de primire.

Art.12. Legea aplicabilă

Prezentul contract de închiriere se supune legislației românești.

Art.13. Soluționarea litigiilor

- (1) Părțile convin ca toate neînțelegerile privind valabilitatea contractului sau cele privind interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă, în termen de 15 zile lucrătoare de la intervenirea acestora.
- (2) Dacă după acest termen, locatarul și locatorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente material.

Art.14. Dispoziții finale

- (1) Părțile contractante au dreptul, pe perioada derulării contractului, de a conveni modificarea clauzelor acestuia, prin act adițional.
- (2) Părțile se angajează să păstreze confidențialitatea asupra prevederilor prezentului contract, în condițiile legii.
- (3) Locatarul va putea efectua în spațiul închiriat lucrări de amenajare și modernizare numai cu consimțământul scris al Locatorului. Orice amenajări, îmbunătățiri și instalații efectuate de

Locatar în spațiul închiriat, care sunt încorporate în structura spațiului ce reprezintă obiectul contractului și care nu pot fi recuperate, vor rămâne la încheierea contractului de închiriere, fără plata compensatorie, în proprietatea Locatorului,

(4) Prezentul contract rămâne valabil dacă locatorul vinde sau transferă proprietatea altei persoane fizice sau juridice.

(5) În cazul în care vreo prevedere a prezentului contract este considerată invalidă sau ilegală, sau nu poate fi executată în conformitate cu orice reglementare legală sau de ordine publică, toate celelalte prevederi ale prezentului contract vor rămâne totuși în deplină vigoare și efect. În momentul stabilirii faptului că una din prevederi este invalidă, ilegală sau nu poate fi executată, părțile vor negocia, cu bună credință, modificarea în cât mai mică măsură a prezentului contract, astfel, încât respectiva prevedere să devină legală, valabilă și executorie și să reflecte cât mai fidel posibil intenția inițială a Părților, într-un mod reciproc acceptabil

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, 27.08.2021, în 2 (două) exemplare originale având aceeași valoare juridică, unul la Locator și unul la Locatar.