

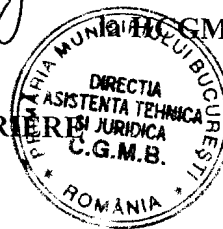
CONFORM CU
ORIGINALUL

Zyuer

Anexa nr.1

GMB nr. 352/2009

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE



Prezentul contract de închiriere (denumit în continuare „Contractul”) a fost încheiat între:

- (1) **S.C. ILIOTOMI GRUP S.R.L.** cu sediul în București, Str. Alexandru Borneanu nr. 4 etaj P, camera 7 sector 6, înregistrată la Registrul Comerțului din București, sub numărul J40/14756/2003, având Cod Unic de Înregistrare: 15872229, cont IBAN RO34BPOS82006227589RON01 BANCPOST – Vitan reprezentată de către dl. Tsesmetzis Antonios, în calitate de administrator (denumită în cele ce urmează „Proprietarul”)

și

- (2) **MUNICIPIUL BUCUREȘTI**, cu sediul în Bd. Regina Elisabeta nr. 47, Sector 5, București, telefon/fax 021.305.55.30, codul fiscal 4267117, cont IBAN RO81TREZ70024510220XXXXX, deschis la Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publica a Municipiului București, reprezentată prin Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU, Primar General, în calitate de achizitor, (denumită în cele ce urmează „Chiriaș”).

„Proprietarul” și „Chiriașul” fiind, de asemenea, denumiți împreună „Părțile” și separat „Partea”.

Preambul

(A) Întrucât, **Proprietarul** deține dreptul de proprietate asupra **Clădirii** (așa cum este aceasta definită mai jos) și

(B) Întrucât, **Proprietarul** este de acord să transmită **Chiriașului**, iar **Chiriașul** este de acord să preia de la **Proprietar** dreptul de folosință asupra spațiilor din Clădire în suprafață totală de 13.446,67 mp, inclusiv dreptul de folosință cu privire la spațiile comune ale Clădirii și dreptul de folosință asupra terenului aferent Clădirii pe durata prezentului Contract;

(C) Întrucât, **art. 13 lit.a)** din OUG nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii, cu modificările și completările ulterioare, prevede:

“Prezenta ordonanță de urgență nu se aplică pentru atribuirea **contractului de servicii** care:

a) are ca obiect **cumpărarea sau obiect închirierea**, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora. Atribuirea contractelor de servicii financiare care se încheie, indiferent de formă, în legătură cu contractul de cumpărare sau de închiriere respectiv, se supune prevederilor prezentei ordonanțe de urgență;”

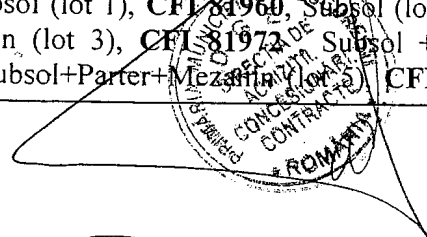
(D) În prezentul Contract, termenii definiți mai jos au sensurile care le sunt atribuite, respectiv:

„An fiscal”

înseamnă anul calendaristic;

„Clădirea”

înseamnă imobilul edificat de către Proprietar în temeiul Autorizației de Construire nr. 633/21.07.2006, situat în București, sector 6, Splaiul Independentei, nr. 291-293, înregistrat în Cartea Funciară a Municipiului București, sub următoarele numere: Subsol (lot 1), CFI 81960, Subsol (lot 2), CFI 81971, Subsol+Parter+Mezanin (lot 3), CFI 81972, Subsol + Parter +Mezanin (lot 4), CFI 81973, Subsol+Parter+Mezanin (lot 5), CFI



Multiplicat

81974 , Etaj 1 (lot 6), CFI 81975, Etaj 2 (lot 7), CFI 81976, Etaj 3 (lot 8), CFI 81977, Etaj 4 (lot 9), CFI 81978, Etaj 5 (lot 10), CFI 81961, Etaj 6 (lot 11), CFI 81962, Etaj 7 (lot 12), CFI 81963, Etaj 8 (lot 13), CFI 81964, Etaj 9 (lot 14), CFI 81965, Etaj 10 (lot 15), CFI 81966, Etaj 11 (lot 16), CFI 81967, Etaj 12 (lot 17), CFI 81968, Etaj 13 (lot 18), CFI 81969, Etaj 14 (lot 19), CFI 81970 având destinația comercială și de birouri și Clasa III de importanță a construcțiilor, în suprafață totală de 12:556,34 metri pătrați închiriabili, incluzând suprafețe cu destinație de birouri, spații comune, terase și locuri de parcare, așa cum este descrisă în Anexa 2 la prezentul Contract;

“Chiria”

se referă la chiria lunară, calculată conform prezentul Contract;

“Chiriaș”

are înțelesul atribuit acestui termen în prevederile conținute în preambulul prezentului Contract precum și oricare dintre succesorii în drepturi ai acestuia;

“Data Predării”

se referă la data de ..., la care va fi începută predarea pe părți a Clădirii;

“Data Predării Finale” se referă la data de, la care va fi finalizată predarea integrală a Clădirii

“Durată Contractului” se referă la o perioadă de 36 luni/ ani de la Data Predării, prevăzută în Contract și dacă există în actele adiționale;

“Proces-Verbal de Predare-Primire”

se referă la procesul-verbal de predare-primire semnat de ambele Părți și anexat prezentului Contract în care Părțile vor preciza starea estetică și tehnică (inclusiv suprafața închiriată) a Clădirii la data la care se realizează predarea Locației și/sau parțial doar a unor spații din Locație;

„Proces Verbal Final de Predare-Primire”

se referă la procesul verbal de predare-primire semnat de ambele Părți anexat prezentului Contract în care Părțile vor preciza starea estetică și tehnică a Clădirii la momentul încetării Contractului;

“Proprietar”

are înțelesul atribuit acestui termen în prevederile conținute de preambulul prezentului Contract precum și oricare dintre succesorii în drepturi ai acestuia;

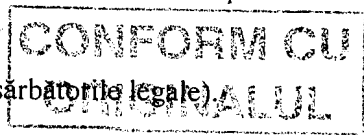
“Zi lucrătoare”

se referă la o zi (exclusiv sâmbăta și duminica și sărbătorile legale)

(E) În acest Contract, cu excepția cazului în care rezultă altfel din context:

- e.1 orice referire la o „persoană” în cadrul prezentului Contract va fi interpretată ca referire la oricare persoană fizică; persoană juridică; entitate (societate, corporație și orice altă entitate din orice jurisdicție); asociere (cu sau fără personalitate juridică); stat; unitate regională cu autonomie administrativă; municipalitate; autoritate statală, locală sau comunală; trust sau administrator al acestuia; curte; un sector sau departament al statului, unitate regională cu autonomie administrativă sau municipalitate; sau orice altă persoană;
- e.2 orice referire în cadrul prezentului Contract la o „zi lucrătoare” va fi interpretată ca referire la orice zi (cu excepția sâmbetelor, duminicilor și sărbătorilor naționale) în care băncile sunt deschise în vederea desfășurării activității în condiții obișnuite în România;
- e.3 orice referire în cadrul prezentului Contract la o „zi” sau la un „număr de zile” fără calificarea expresă de zi sau zile lucrătoare va fi interpretată ca referire la o zi calendaristică sau la un număr de zile calendaristice; în cazul în care se va întreprinde orice acțiune sau se va opera orice înregistrare sau se va transmite orice notificare în sau până la o anumită zi calendaristică, iar respectiva zi calendaristică nu este o zi lucrătoare, atunci respectiva acțiune poate fi întreprinsă, respectiva înregistrare operată sau respectiva notificare transmisă în ziua lucrătoare imediat următoare;

Multiplicat 2/3
23.11.2023



- e.4 orice referire în prezentul Contract la cuvintele „includ” sau „inclusiv” va fi interpretată ca și cum ar fi urmată de „fără a se limita la” sau „printre altele”;
- e.5 cu excepția cazurilor în care contextul impune altfel, orice cuvânt la singular va include și pluralul și viceversa;
- e.6 cu excepția cazurilor în care contextul impune altfel, orice cuvânt de genul feminin va include și genul masculin și viceversa;

În temeiul, celor mai sus amintite, **Părțile** au încheiat prezentul **Contract**, în următorii termeni și condiții.

Art. 1 - Obiectul Contractului

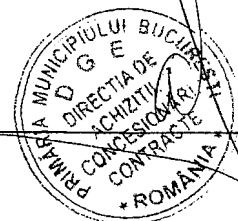
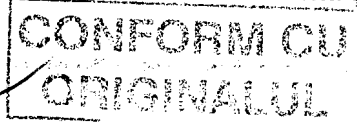
- 1.1 În conformitate cu termenii și condițiile prezentului Contract, **Proprietarul** închiriază prin prezentul **Contract Chiriașului** și **Chiriașul** închiriază de la **Proprietar** Clădirea, inclusiv locurile de parcare aferente, așa cum sunt prezentate în Anexa nr. 1 și în Anexa nr. 2
- 1.2 **Chiriașul** va utiliza Clădirea conform cu destinația prevăzută în Contract, ca birouri pentru desfășurarea activității sale, iar, Locurile de parcare exclusiv ca locuri de parcare pentru funcționarii, angajații, invitații și vizitatorii săi, evitând utilizarea acestora în orice alte scopuri.
- 1.3 Utilizarea **Clădirii** în alte scopuri decât cele menționate în prezentul Contract va fi permisă numai cu acordul prealabil scris al Proprietarului, și sub condiția obținerii oricăror și tuturor aprobărilor solicitate de autoritățile locale sau alte autorități competente, Chiriașul plătiind Chiria și pe durata efectuării modificărilor și utilizării spațiilor în alte scopuri. Astfel de aprobări vor fi obținute și menținute de Chiriaș pe propria sa cheltuială. Orice utilizare a echipamentului sau modificare a echipamentului folosit care poate afecta utilizarea adecvată, siguranța și rezistența Clădirii poate fi realizată numai cu acordul scris, prealabil, al Proprietarului.

Art. 2 – Durata Contractului

- 2.1. Durata Contractului este de 3 ani începând cu **Data Predării** și va fi prelungită, în aceiași termeni și condiții, prin simpla cerere scrisă a Chiriașului transmisă Proprietarului înainte de expirarea Duratei contractului, fără alte formalități până la finalizarea lucrărilor de consolidare a imobilului din B-dul Regina Elisabeta nr. 47 sector 5 București.

Art. 3 – Predarea Clădirii

- 3.1 În considerarea celor de mai sus, **Proprietarul** se obligă să predea **Clădirea**, cu mobilierul și amenajările suplimentare descrise în Anexa 3 la prezentul Contract. Predarea Clădirii se va face integral până la Data Predării Finale.
- 3.2 „**Proprietarul** are obligația de a notifica **Chiriașul** cu privire la data avută în vedere pentru predarea efectivă a **Clădirii** și respectiv pentru semnarea Procesului Verbal de Predare - Primire, cu cel puțin 30 (trezeci) de zile înainte de aceasta (indiferent dacă Data Predării va putea fi respectată sau nu), respectiv cu privire la orice întârziere legată de Data Predării.”
- 3.3 În cazul în care **Proprietarul** nu va respecta **Data Predării**, acesta va fi obligat de a plăti către **Chiriaș** penalități de întârziere egale cu:
- i. triplul valorii **Chiriei** zilnice, calculată pe zi de întârziere, începând cu Data Predării și până la data efectivă a predării, precum și



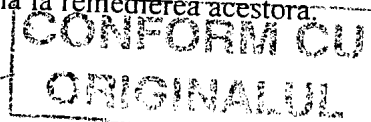
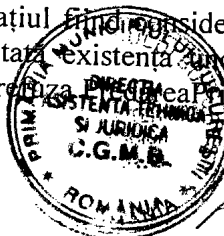
Multiplicat de 2

ii. o sumă egală cu trei **Chirii** lunare, pe care **Proprietarul** le poate achita și prin compensare cu Chiria datorată de Chirias pentru primele 3 (trei) luni ulterioare Datei Predării.

După primele doua luni de întârziere, **Chiriașul** va putea considera prezentul Contract reziliat de plin drept, fara interventia instantei si fara vreo notificare, fără plata de despăgubiri către **Proprietar**, iar acesta va fi obligat să plătească integral penalitățile datorate până la data încetării Contractului, în termen de 3 (trei) Zile Lucrătoare de la rezilierea Contractului de către **Chiriaș**."

3.4 **Proprietarul** va semna și înmâna **Chiriașului** Procesul Verbal de Predare – Primire.

3.5 La **Data Predării**, **Chiriasul** va mai efectua o inspecție a clădirii, în prezența **Proprietarului**, și dacă va constata că **Proprietarul** a îndeplinit condițiile de funcționalitate solicitate de categoria de birouri de către Chiriaș, Părțile vor semna Procesul Verbal de Predare Primire. În cazul în care, la data predării, Părțile constată existența unor defecte minore cu privire la spațiul predat, acestea vor fi consemnate într-o anexă la Procesul Verbal de Predare Primire, indicând un termen de remediere prin grija **Proprietarului**. Existența unor astfel de defecte nu împiedică utilizarea spațiului predat și respectiv semnarea Procesului Verbal de Predare-Primire. În cazul în care predarea se consideră efectuată fără semnarea unui proces verbal de predare-primire, conform art.3.2 mai sus, **Chiriașul** va putea notifica **Proprietarului** existența unor astfel de defecte în 5 (cinci) zile de la data predării, după trecerea acestui termen spațiul fiind considerat acceptat fără obiecțiuni. În cazul în care, la data predării, Părțile constată existența unor defecte majore cu privire la spațiul predat, **Chiriasul** este îndreptatit a refuza primirea Cladirii pana la remedierea acestora.



Art. 4 - Chiria

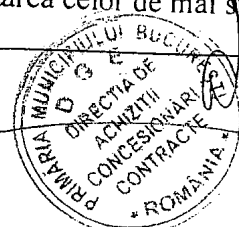
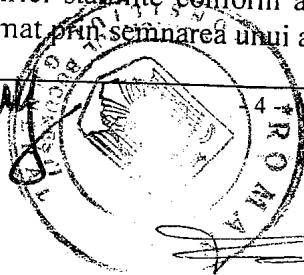
4.1 Incepand de la **Data Predarii**, **Chiriașul** va plăti **Proprietarului** o Chirie în lei echivalentul a 17,84 EURO/metru pătrat închiriabil pe lună pentru spațiile din Clădire. Indiferent daca **Proprietarul** este înregistrat ca platitor de TVA, acesta declara ca nu opteaza pentru facturarea Chiriei cu TVA, potrivit prevederilor art.141(3) din C.fiscal, Chiria urmand a fi facturata fara TVA.

Chiria va fi plătită lunar, în primele 10 zile ale lunii, pentru luna precedentă, în contul indicat mai sus de către **Proprietar**.

Proprietarul se obligă să emită factura și să o comunice **Chiriașului** cu 10 zile înainte de sfârșitul fiecărei luni. Prezentarea facturii lunare la registratura generală a **Chiriașului** va face dovada deplină a primirii facturii de către **Chiriaș**.

4.2 În cazul în care **Chiriașul** nu achită **Chiria** datorată în baza prezentului Contract la **Data Plății**, **Chiriașul** va plăti penalități de întârziere în valoare de 0,01 % pe zi de întârziere din suma datorată, care vor fi calculate de la data scadenței până la data plății efective.

4.3 Pe perioada Contractului Chiria va fi modificată (părțile înțelegând să instituie o clauză de indexare), anual prin înmulțirea valorii Chiriei aplicabile la momentul respectiv cu valoarea Indicelui Prețurilor de Consum. Prima indexare va fi făcută la data de 1 ianuarie 2010 cu Indicele calculat ca medie a Indicelui aferent anului calendaristic anterior. Următoarele indexări vor fi făcute în fiecare lună ianuarie a Duratei Contractului, pe baza indicelui pentru anul precedent celui pentru care se face indexarea. În nicio situație, indiferent de oscilațiile Indicelui, Chiria nu va fi redusă sub valoarea prevăzută la art. 4.1. din prezentul Contract. În ipoteza în care Indicele Prețurilor de Consum nu va mai fi publicat de către Institutul Național de Statistică, Părțile se vor raporta la un indice echivalent selectat de către **Proprietar**. Părțile au convenit în mod expres și irevocabil ca, pe durata derularii prezentului contract, cuantumul chiriei stabilite conform art. 4.1 să nu se modifice decat prin acordul expres al partilor exprimat prin semnarea unui act aditional în aplicarea celor de mai sus.



Multiplicat 10/11/2009

Clădirea fiind dotată cu cabluri și instalații Romtelecom, serviciile de telefonie fixă, date, internet (fibra optica), TV vor fi contractate cu Romtelecom S.A., Chiriașul neavând dreptul de a schimba furnizorul acestor servicii..

- 5.2 Plățile pentru serviciile și utilitățile asigurate prin grija Proprietarului vor fi efectuate lunar, în termen de 10 (zece) zile de la notificarea menționând suma aferentă serviciilor și utilităților, transmisă de către Proprietar Chiriașului.

Art. 6 – Reguli pentru utilizarea Clădirii

6.1 Utilizarea Clădirii și a Locurilor de Parcare

- 6.1.1 Chiriașul se obligă să respecte toate obligațiile prevăzute în prezentul Contract.

Proprietarul se obligă să acorde Chiriașului dreptul de utilizare nerestricționată a Clădirii în concordanță cu termenii și condițiile prevăzute în prezentul Contract, fără interferența sau obstrucționarea de către Proprietar a acestei folosințe.

- 6.1.2 Chiriașul va utiliza Clădirea doar în scopul în care a fost creată, respectiv birouri pentru desfășurarea activităților sale.

- 6.1.3 Chiriașul nu are dreptul de a modifica Clădirea și/sau de a schimba destinația oricărei părți din aceasta fără consimțământul prealabil scris al Proprietarului. Orice astfel de modificări/schimbări vor fi efectuate pe cheltuiala exclusivă a Chiriașului, Chiriașul fiind deplin și exclusiv responsabil pentru obținerea oricăror și tuturor autorizațiilor sau acordurilor necesare.

- 6.1.4 Chiriașul va utiliza Clădirea în conformitate cu toate cerințele legale. În plus, Chiriașul nu va utiliza Clădirea în:

- niciun scop turbulent, jignitor, periculos, ilegal, imoral sau care poate provoca daune Proprietarului, și/sau persoanelor care ocupă proprietăți învecinate, sau care implică substanțe periculoase;
- niciun scop rezidențial temporar sau permanent.

6.2. Reparații

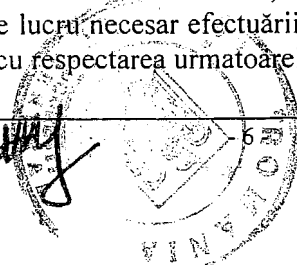
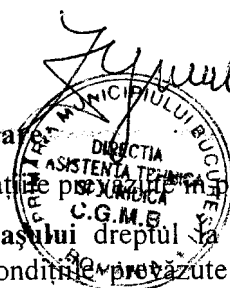
- 6.2.1 În cazul în care apar defecțiuni ale Instalațiilor sau Conductelor, cu excepția celor datorate utilizării necorespunzătoare, defecte de proiectare sau de construcție ale structurii clădirii, fațadelor sau acoperișului, pereților de rezistență sau alte asemenea defecțiuni, Proprietarului are obligația de a le remedia.

- 6.2.2 Proprietarul are obligația de a iniția și finaliza lucrările necesare de reparații în termen de cel mult 2 zile lucrătoare, pentru cazurile grave, de natură să împiedice complet desfășurarea activității, respectiv în termen de cel mult 4 (patru) zile lucrătoare, pentru cazurile de natură să afecteze parțial activitatea Chiriașului, termen ce curge de la data primirii unei notificări din partea Chiriașului referitoare la astfel de defecțiuni sau de la data la care Proprietarul a aflat despre existența acestor defecțiuni prin alte mijloace și de a asigura finalizarea acestora cu promptitudine astfel încât Chiriașul să fie cât mai puțin afectat de asemenea defecțiuni sau reparații.

Art. 7 – Accesul Proprietarului în Clădire

- 7.1 Proprietarului sau persoanelor desemnate de către acesta le va fi permis accesul în Clădire în orice moment rezonabil, în vederea inspecției Clădirii. Dacă în urma inspecției Proprietarul sau persoanele desemnate de către acesta constată existența unei defecțiuni pentru a cărei remediere este necesară evacuarea Chiriașului, acesta are dreptul de a solicita evacuarea, în termen de 45 zile, spațiului indicat de Proprietar, în vederea asigurării frontului de lucru necesar efectuării reparației și/sau a executării oricăror lucrări în interiorul Clădirii cu respectarea următoarelor condiții:

CONFORM CU
ORIGINALUL



Municipalitatea Bucuresti
03.11.2009

7

4.4 Toate plățile menționate în prezentul contract se vor face în lei la cursul de schimb de euro practicat de BNR din ziua emiterii facturii.

CONFORM CU
ORIGINALUL

Art. 5 - Plăți pentru Servicii

5.1 În plus față de Chirie, Chiriașul va plăti Proprietarului eventualele cheltuieli cu serviciile și utilitățile pentru Clădire, pe baza facturilor corespunzătoare, având libertatea de a încheia contracte separate pentru oricare din serviciile

(a) Serviciile care includ întreținerea, reparația sau orice fel de intervenție sau afectare a instalațiilor, echipamentelor, sistemelor de utilități din Clădire vor fi obligatoriu asigurate prin grija Proprietarului, Chiriașul fiind răspunzător pentru orice intervenții neautorizate și pentru orice prejudicii produse prin nerespectarea prezentei prevederi.

De asemenea, Chiriașul va suporta taxele, impozitele și tarifele impuse asupra Clădirii.

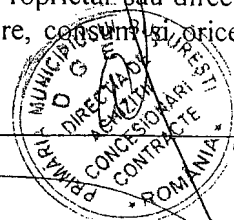
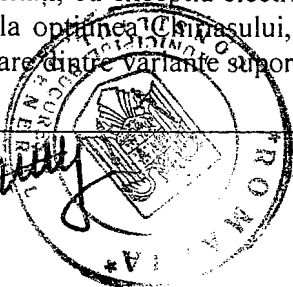
(b); Următoarele servicii pot fi asigurate prin grija Proprietarului, pe cheltuiala Chiriașului, sau pot fi contractate de către Chiriaș direct, la opțiunea Chiriașului:

- servicii de intervenție, monitorizare și protecție; costul echipamentului de observație adecvat;
- întreținerea instalațiilor de securitate și plata personalului de la securitate;
- servicii de recepție;
- curățarea și deszăpezirea a zonelor publice, rigolelor, drumurilor și trotuarelor;
- curățarea exterioară a ferestrelor și fațadei,
- executarea, repararea, reconstruirea sau curățarea drumurilor, pavajului, canalizărilor, scurgerilor, țevilor, pereților despărțitori, structurilor, gardurilor sau a altor facilități care pot aparține sau care vor fi utilizate de Clădire în comun cu locațiile adiacente sau învecinate;
- curățarea coșului;
- întreținerea, curățarea și supervizarea parcului auto;
- servicii de asigurare personal intern al Clădirii, ex. îngrijitori, portari, recepționiști, manevranti platforme auto, personal de administrație (în cazul în care serviciile de administrare a proprietății vor fi prestate de angajații Proprietarului), și orice cheltuieli necesare pentru funcționarea corectă a Clădirii, stabilite de Proprietar;
- furnizarea, întreținerea, repararea și reînnoirea semnelor de direcție și a altor anunțuri din sau de pe Clădire;
- întreținerea, curățirea și plantarea oricărei zone de pământ din cadrul curții Clădirii;

Chiriașul se obligă, sub sancțiunea plății de daune, că orice servicii ce vor fi contractate direct în baza prezentei clauze, vor fi prestate de către prestatori calificați și specializați, utilizând materiale, produse și echipamente corespunzătoare, cu respectarea tuturor normelor, normativelor și standardelor aplicabile. Chiriașul este pe deplin răspunzător față de Proprietar pentru orice deteriorări, degradări sau intervenții de orice natură asupra Clădirii sau împrejurimilor acesteia, urmare a prestării unor astfel de servicii contractate direct de către Chiriaș.

(c) Utilitățile includ nelimitativ costurile și cheltuielile cu serviciile de canalizare; furnizarea de pubele de gunoi amplasate în zona de colectare a gunoiului aferentă Clădirii și furnizarea unui serviciu de colectare a gunoiului din Clădire; întreținerea centralei telefonice generale a clădirii; costurile sistemului de apă și de canalizare, costurile furnizării cu apă și a eliminării apei; costurile furnizării gazului, electricității, telefoniei.

Contractele de utilități, cu excepția electricității, se vor încheia de către Proprietar sau direct de către Chiriaș, la opțiunea Chiriașului, costurile de instalare, menținere, consum și orice altele fiind în oricare dintre variante suportate de către Chiriaș.



Multiplicat 10/11/2022

- (a) Chiriasul sa nu fie evacuat pe o perioada mai mare de 90 zile;
- (b) In cazul depășirii perioadei prevăzute la litera (a), Chiriașul va plăti Chirie în mod proporțional cu lipsirea de folosință a Locației;
- (c) In toate cazurile, evacuarea Chiriasului nu se poate face decât în interiorul Clădirii (de exemplu: în alte birouri sau la alte etaje). Este intelegerea expresă a Părților că orice mențiune făcută în prezențul Contract în legatură cu evacuarea Chiriașului se referă strict la relocarea acestuia în interiorul Clădirii;
- (d) In cazul în care evacuarea Chiriașului în interiorul Clădirii nu este posibilă și suprafața de folosință căreia este lipsit Chiriașul este mai mare de 15% din suprafața Clădirii, Chiriașul își rezervă dreptul de a denunța unilateral Contractul prin simpla notificare scrisa trimisa Proprietarului, fără intervenția instanței.

Art. 8 - Restituirea Clădirii

- 8.1 **Chiriașul** va restitui **Proprietarului** Clădirea în starea inițială (ținând seama de uzura obișnuită) nu mai târziu de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării privind încetarea prezentului Contract.
- 8.2 La restituirea Clădirii, Părțile vor întocmi un Proces-Verbal Final de Predare-Primire.
- 8.3 Cu excepția situației în care Părțile agreează expres altfel, oricare modificare, îmbunătățire, finisare care poate fi îndepărtată fără a deteriora sau modifica spațiul închiriat, precum și orice bunuri mobile ale Chiriașului aflate în cadrul Clădirii, vor fi îndepărtate de către Chiriaș, pe propria cheltuială, înainte de restituirea Clădirii, iar Chiriașul va readuce integral Clădirea în starea inițială, cum i-a fost predată la Data Predării, ținând cont de uzura obișnuită, astfel încât să poată fi închiriată unui alt chiriaș.

Art. 9 - Încetarea prezentului Contract de închiriere

9.1 Încetarea din partea Proprietarului.

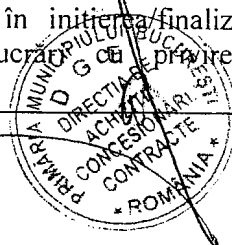
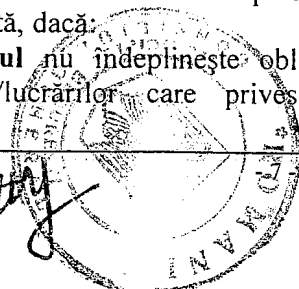
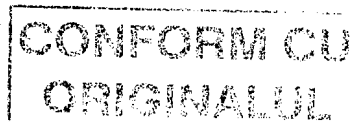
Proprietarul va fi îndreptățit să înceteze prezentul Contract de plin drept, cu o notificare prealabilă 90 (nouăzeci) de zile, fără nicio altă formalitate și fără intervenția vreunei instanțe de judecată în acest sens, dacă:

- i. **Chiriașul** nu plătește oricare sume scadente și plătibile în virtutea prezentului Contract în termen de 90 de zile de la Data scadenței;
- ii. **Chiriașul** utilizează Clădirea pentru alte scopuri decât cele menționate în prezentul Contract, dacă această utilizare este realizată fără aprobarea scrisă a **Proprietarului**;
- iii. **Chiriașul** cesionează fără acordul prealabil al **Proprietarului** prezentul Contract sau o parte a acestuia sau sub-închiriază Clădirea sau o parte a acesteia;
- iv. **Chiriașul** sub-închiriază Clădirea fără acordul prealabil al **Proprietarului**;
- v. **Chiriașul** utilizează Clădirea într-o manieră care cauzează prejudicii Clădirii și implicit **Proprietarului**.

9.2 Încetarea din partea Chiriașului.

- 9.2.1 **Chiriașul** va fi îndreptățit să înceteze prezentul Contract printr-o notificare scrisă, cu cu 90 (nouăzeci) de zile înainte fără îndeplinirea vreunei alte formalități și fără intervenția instanței de judecată, dacă:

- (a) **Proprietarul** nu îndeplinește obligațiile sale constând în inițierea/finalizarea reparațiilor/lucrărilor care privesc Clădirea, și/sau lucrărilor de primire la



Multiplicat MS
03.11.2009

montarea/repararea fațadei Clădirii, și a căror neefectuare afectează utilizarea Clădirii conform destinației, în termen de cel mult 15 zile lucrătoare de la data primirii unei notificări scrise de la **Chiriaș** în care este menționată situația respectivă;

- (b) în cazul în care **Chiriasul**, din motive care nu-i sunt imputabile, nu beneficiază de folosința utilă și liniștită a Clădirii, sau a unei părți semnificative din suprafața acesteia din punctul de vedere al Chiriasului. ;
- (c) în cazul în care **Proprietarul** sau angajații săi cauzează pagube severe Locației, sau dacă Proprietarul nu ia măsuri pentru utilizarea corespunzătoare de către Proprietar a căilor de acces de la și către Locație sau este împiedicat accesul la rețelele de utilități;
- (d) dacă **Proprietarul** execută lucrări de construcție sau modificări structurale ale Clădirii, fără a notifica în prealabil **Chiriasul**;
- (e) în cazul deschiderii procedurii falimentului împotriva **Proprietarului**.

9.2.2 **Chiriașul** are dreptul de a denunța unilateral Contractul înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat cu un preaviz de 8 (opt) luni.

Art. 10 - Drepturi legate de încetare

10.1 Drepturile Proprietarului.

Dacă apare oricare dintre situațiile de la Art. 9.1, **Proprietarul**, pe lângă dreptul de a înceta prezentul Contract, are dreptul:

- a) să considere exigibilă, în condițiile Art. 4. din prezentul Contract, și plătită Chiria datorată de către Chiriaș până în momentul încetării Contractului;
- b) să urmărească oricare alte compensații existente în conformitate cu legile din România.

10.2 Drepturile Chiriașului

Dacă apare oricare dintre situațiile de la Art. 9.2 de mai sus, **Chiriașul**, pe lângă dreptul de a înceta prezentul Contract de Închiriere, are dreptul:

- a) să își îndepărteze bunurile din **Clădire**, în același timp încercând să nu cauzeze niciun prejudiciu stării inițiale a Clădirii, și
- b) să urmărească oricare alte compensații existente în conformitate cu legile din România.

Art.11 - Sub-închirierea

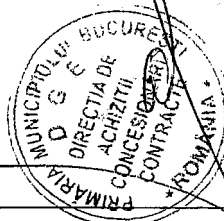
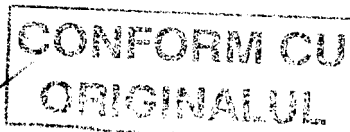
11.1 **Chiriașul** nu are dreptul de a sub-închiria Clădirea sau o parte din acesta oricărei persoane, și nici nu va fi de acord să acționeze în acest sens fără acordul scris anterior al **Proprietarului**, care nu va fi refuzat în mod nejustificat.

Art.12 - Penalități contractuale; daune interese; dobânda

Proprietarul va avea dreptul la penalități contractuale:

- 12.1 Egale cu sumele prevăzute la 10.1 în cazul în care acest Contract ia sfârșit ca rezultat al unui eveniment descris în Art. 9.1.
- 12.2 Dacă plata oricăror sume solicitate a fi plătite de către **Chiriaș** în virtutea prezentului Contract, nu este făcută la timp, **Chiriașul** va plăti penalități de întârziere de 0,1% aplicabilă sumei datorată per zi de întârziere;

Art. 13 – Obligațiile Proprietarului



Municipalitate
22.11.2023

10

13.1 Pe Durata Contractului, **Proprietarul** se obligă să respecte cu bună credință îndeplinirea următoarelor obligații:

- a. Proprietarul se obligă să garanteze Chiriaș pentru orice evicțiune totală sau parțială, din fapt personal sau al unui terț;
- b. Proprietarul se obligă să soluționeze cu promptitudine și să suporte toate cheltuielile ce ar putea interveni cu privire la orice dispută, acțiune în justiție, petiție sau orice alte pretenții pe care un terț le poate avea în legătură cu Clădirea și de natură să tulbure posesia liniștită a Chiriașului;
- c. Proprietarul declară că nu există vicii care afectează Clădirea sau părți din aceasta și garantează Chiriașul împotriva oricăror vicii ascunse;
- d. Proprietarul se obligă să asigure o bună funcționare a Clădirii și pune la dispoziția Chiriașului:
 - i. funcționarea în bune condiții a sistemului de încălzire și de aer condiționat,
 - ii. funcționarea în bune condiții a sistemelor sanitare,
 - iii. funcționarea corespunzătoare a unui nr. de 3 lifturi, sistem de alarmă și detectare a fumului, etc.

Prin urmare, **Proprietarul** se obligă să efectueze toate controalele periodice și reparațiile necesare la timp pentru a asigura toate serviciile menționate mai sus în condiții optime. În situația în care **Proprietarul** își neglijează oricare dintre obligațiile din prezentul articol, și, în consecință, **Chiriașul** se vede obligat să efectueze aceste reparații pe cheltuiala Chiriașului în condițiile Art. 5 din Contract, Chiriașul va avea dreptul să compenseze sumele plătite pentru efectuarea reparațiilor cu orice sume datorate Proprietarului, fără a se limita la cele datorate cu titlu de Chirie.

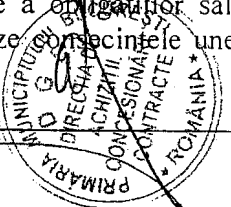
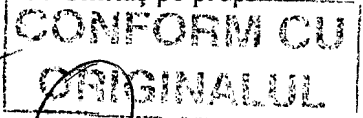
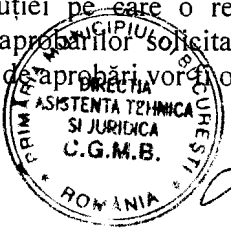
13.2 **Proprietarul** se obligă să asigure **Clădirea** împotriva incendiilor, cutremurelor, exploziilor, dezastrelor și calamităților naturale și împotriva oricaror evenimente similare, costurile asigurării fiind suportate de Chiriaș, numai ulterior aprobării politiei de asigurare de către Chiriaș. În eventualitatea unui asemenea eveniment, **Proprietarul** descarcă pe **Chiriaș** de orice obligații cu privire la acoperirea pagubelor cauzate în legătură cu respectivul eveniment cu condiția ca acestea să nu fie o consecință directă a comportamentului necorespunzător și neglijent al **Chiriașului**.

- ii. **Proprietarul** își da acordul în mod expres cu privire la posibilitatea Chiriașului de a instala, amplasa un panou publicitar/pancarta sau orice alt dispozitiv publicitar deasupra clădirii în incinta careia se afla Clădirea, sub condiția obținerii oricăror și tuturor aprobărilor solicitate de autoritățile locale sau alte autorități competente,. Astfel de aprobări vor fi obținute și menținute de Chiriaș pe propria sa cheltuială.
- iii. **Proprietarul** garantează dreptul **Chiriașului** de a monta pe **Clădire** precum și în zonele de acces relevante, panouri și/sau inscripții/marcaje reprezentând inscripțiile caracteristice instituției pe care o reprezintă **Chiriașul**, sub condiția obținerii oricăror și tuturor aprobărilor solicitate de autoritățile locale sau alte autorități competente,. Astfel de aprobări vor fi obținute și menținute de Chiriaș pe propria sa cheltuială.

Art. 14 – Forța majoră

14.1 În sensul prezentului Contract, „**Forța majoră**” înseamnă orice împrejurare de fapt, imprevizibilă și insurmontabilă, precum și cauzele unor astfel de împrejurări, care determină în mod obiectiv imposibilitatea oricărei Părți să continue obligațiile sale contractuale. Asemenea împrejurări includ, dar nu se limitează la: fenomene naturale, blocaje, revoluii, războaie, nationalizari, confiscari, embargo, dispoziții legale imperative intrate în vigoare după semnarea acestui Contract etc.

14.2 În cazul apariției unei situații de Forță majoră, nici una dintre Părți nu va fi considerată responsabilă pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor sale contractuale, cu condiția ca respectiva Parte să fi încercat să remedieze consecințele unei astfel de situații



Municipalitatea
03.11.2009

- 14.3 Partea care invoca Forța majoră trebuie să notifice celeilalte Părți apariția situației de Forța majoră în termen de 2 zile lucrătoare de la producerea acesteia, urmând ca un certificat sau un alt document de la autoritatea competentă certificând apariția situației de Forța majoră să fie trimis celeilalte Părți. În cazul în care Partea care invocă Forța majoră nu notifică cealaltă Parte în acest sens, în condițiile prevăzute în prezentul Contract, această Parte nu se va putea prevala de acest eveniment de Forța majoră.
- 14.4 Contractul va fi prelungit cu o perioadă de timp egală cu durata situației de Forța majoră sau cu o perioadă de timp considerată rezonabilă, luând în considerare situația specifică.
- 14.5 Dacă situația de Forța majoră nu încetează în termen de 60 de zile de la producerea acesteia, oricare Parte are dreptul să termine unilateral Contractul, cu termen de preaviz de 10 zile.

Art. 15 – Notificări

- 15.1 Toate notificările vor fi întocmite în limba română, în scris și vor fi considerate ca fiind transmise de oricare Parte în oricare dintre următoarele modalități:
- a) prin transmiterea către Parte prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, cu taxele poștale plătite;
 - b) prin fax cu confirmare de primire, într-o zi lucrătoare; sau
 - c) prin predare, la departamentul/direcția/persoana menționat/ă la Art.15.4 mai jos.
- 15.2 Orice notificare solicitată a fi oferită conform prezentului Contract, va fi considerată ca fiind primită în a doua zi lucrătoare de la transmiterea sa, atunci când este transmisă conform Art. 15.1, litera b).
- 15.3 În cazul transmiterii conform Art. 15.1 litera a), notificarea va fi considerată ca fiind primită la confirmarea primirii de către serviciul poștal sau de către curier.
- 15.4 Notificările vor fi transmise la următoarele adrese sau, în cazul în care se notifică în scris în legătură cu o altă adresă a Părții respective, la ultima adresă specificată:

Notă: Se va completa cu denumirea exactă a departamentului/direcției și a persoanei de contact,

Pentru **Proprietar:**

Bucuresti, str. Alexandru Borneanu nr 4, [Adresă]
parter Sector 6, cod 060758

În atenția: Antonios Tsesmetzis

Fax. Nr: 0040318057575

Pentru **Chiriaș:**

În atenția:

Fax Nr:

Copie către:

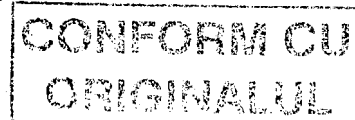
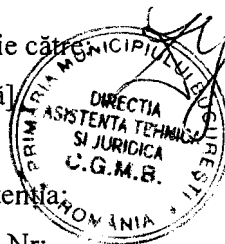
În atenția:

Fax. Nr:

Copie către:

În atenția:

Fax Nr:

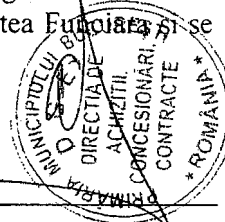
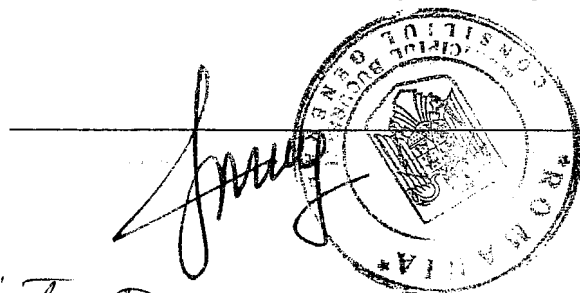


Art. 16 – Legea aplicabilă; Soluționarea disputelor

- 16.1 Prezentul Contract și drepturile și obligațiile Părților provenite din acesta, vor fi guvernate de și interpretate în conformitate cu legislația din România.

Art. 17 - Publicitatea imobiliară

- 17.1 Proprietarul va înregistra și/sau va asista Chiriașul în procesul de înregistrare a acestui Contract și a tuturor drepturilor Chiriașului în relație cu Clădirea în Cartea Funciară și se va asigura că nu sunt impedimente pentru o astfel de înregistrare.



- 17.2 Proprietarul se angajează ca, în cazul înstrăinării Locației, să determine înscrierea în contractul de vânzare cumpărare către terțul cumpărător a unei clauze prin care acesta acceptă aplicabilitatea și valabilitatea acestui Contract.

Art.18 – Diverse

- 18.1 Nicio referire din prezentul Contract la orice drept sau despăgubire nu va împiedica **Proprietarul** sau **Chiriașul** să își exercite oricare alt drept sau să primească despăgubiri sau să continue orice acțiune la care Proprietarul sau Chiriașul, după caz, ar avea dreptul legal. Neaplicarea de către **Proprietar** sau **Chiriaș** a prevederilor prezentului Contract, incluzând acceptarea sau plata integrală sau parțială a **Chiriei** pe durata încălcării vreunei prevederi de către o Parte, nu va acționa ca renunțare la nicio astfel de încălcare sau convenție sau oricare încălcare ulterioară a acesteia.
- 18.2 Cu excepția situațiilor permise în prezentul Contract, **Chiriașul** nu poate compensa niciuna dintre plățile față de **Proprietar** necesar a fi plătite în baza prevederilor prezentul Contract.
- 18.3 Prezentul Contract conține acordul întreg și final al și dintre Părțile prezentului Contract, iar Părțile nu vor fi obligate prin nicio declarație, condiție, reprezentare, stimulent sau garanții, orale sau scrise, ce nu sunt cuprinse în prezentul Contract de Închiriere.
- 18.4 Prezentul Contract poate fi modificat doar în scris, fiind necesară semnătura ambelor Părți.
- 18.5 Pe parcursul derulării prezentului Contract **Chiriașul** își poate exprima opțiunea de cumpărare (cu plata integral, în rate sau în leasing) a **Clădirii**.
- 18.6 Dacă oricare dintre prevederile Contractului de Închiriere va fi în orice măsură nulă sau inaplicabilă, restul prevederilor acestui Contract nu vor fi afectate de această nulitate. Dacă oricare dintre prevederile Contractului va fi valabilă și executorie în măsura permisă de legislația în vigoare, iar ambele Părți se vor pune de acord imediat cu privire la înlocuirea prevederilor nule cu acele clauze care să aibă un rezultat cât mai apropiat posibil de cel anterior.

- 18.7 Următoarele anexe sunt atașate prezentului Contract, formând parte integrantă a acestuia:

Anexa 1: Cerințe funcționale pentru Clădire

Anexa 2: Schița Clădirii

Anexa 3: Lista amenajări și mobilier

Anexa 4: Lista serviciilor asigurate obligatoriu prin grija Proprietarului – **nu a fost negociata.**

CONFORM CU
ORIGINALUL

Prezentul Contract a fost semnat astăzi [◆◆], în București, în [◆◆] exemplare originale, câte [◆◆] exemplare pentru fiecare Parte.

Dl. Tsesmetzis Antonios	Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU,
Administrator ILIOTOMI GRUP S.R.L.	Primar General, Municipiul București

La Contractul de Închiriere

Cerințe funcționale pentru imobil nr. 1



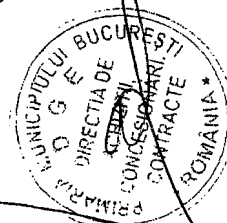
CONFORM CU
ORIGINALUL

Clădirea trebuie să îndeplinească cel puțin următoarele condiții funcționale:

1. suprafața utilă care trebuie să fie de cel puțin 9000 mp;
2. spațiu pentru arhivă care trebuie să fie de cel puțin 600 mp;
3. spațiu alocat pentru registratură și recepție;
4. posibilitatea amenajării unei săli de consiliu de cel puțin 100 de persoane, a 12 săli de ședință pentru 12 persoane și a 5 săli de ședință pentru 25 de persoane;
5. existența a cel puțin 2 lifturi în funcțiune;
6. existența racordurilor la rețelele de utilități – apă, încălzire, climatizare, cablaj telefonie fixă, internet;
7. existența compartimentărilor și amenajărilor interioare, mobilier sau alte echipamente;
8. cuantumul chiriei exclusive utilități exprimat în lei/mp;
9. posibilități de parcare pentru cel puțin 50 locuri;
10. să fie situată în zonă centrală;
11. acces facil cu mijloace de transport în comun.

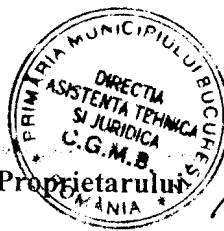
Notă: Se va furniza Anexa 2 la care se va adăuga: Schița Cădirii, incluzând spațiile de birouri, spațiile comune, terasele, locurile de parcare și terenul aferent care fac obiectul Contractului, cu precizarea suprafețelor aferente și a localizării la etajele imobilului.

Notă: se va furniza Anexa 3 la care se va adăuga: Lista compartimentărilor, mobilierului, amenajărilor suplimentare puse la dispoziția Chiriașului în temeiul Contractului.



Multiplicat 100
23.11.2009

14



Lista serviciilor asigurate obligatoriu prin grija Proprietarului

CONFORM CU
ORIGINALUL

1. Servicii de întreținere instalații de ridicat (lifturi de persoane și platforme auto) - companie autorizată conform Normelor ISCIR – 450 euro/luna+TVA

2. Servicii RSVTI – ISCIR pentru instalațiile de ridicat:

- lifuri de persoane = 3 buc

- platforme auto = 2 buc

3. Servicii RSVTI – ISCIR pentru instalațiile mecanice sub presiune:

700 euro/luna+ TVA

- cazane apă caldă = 2 buc

- vase expansiune = 2 buc

- recipient în S.H. = 1 buc

- recipient instalație răcire = 1 buc

4. Serviciu pompieri permanent : 6 pompieri (3 ture/zi, 2 pompieri/tura, tura= 8 ore) – 4.200euro/luna + TVA

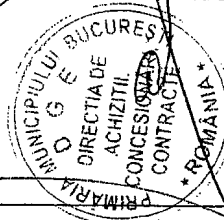
5. Personal obligatoriu pentru funcționalitatea Clădirii:

- Fochist cu autorizație ISCIR clasa C pentru cazane apă caldă – 1 angajat – 4 ore/zi- 500euro/luna+TVA

- Electricieni – 4 angajați, specializați 2 pe medie tensiune și 2 pe joasă tensiune (2 ture /zi , 2 persoane /tură, tura = 8ore) – 4.220 euro/luna

- Instalatori – 2 angajați (2 ture/zi, 1 persoană/tură, tura = 8ore)- 1920 euro/luna+TVA

- Coordonator securitate și sănătate în muncă, pentru intervenții ulterioare conform HG 300 – 1 angajat autorizat – 2 ore/zi – 400 euro/luna+TVA



Municipalitatea Bucuresti
03.11.2009