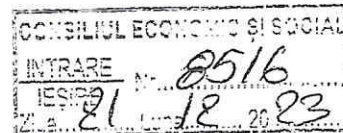


CONTRACT DE LOCAȚIUNE



Între:

cu domiciliul în

eliberat la

data de 05.03.2020 și valabil până la data de 04.03.2030

eliberat la data de 11.02.2022 și valabil până la data de 10.02.2028

ambele având o cotă de $\frac{1}{2}$ (jumătate) din dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul contractului de locațiune potrivit Certificatului de moștenitor nr. 24 din data de 24.05.2021 eliberat de Notar Public din cadrul BIN de pe urma defunctului

și

cetățean român, cu domiciliul în Mun. București,

cu domiciliul în Mun. București,

cetățean român, cu domiciliul în București,

cei trei având o cotă de $\frac{1}{2}$ (jumătate) din dreptul de proprietate asupra imobilului ce face obiectul contractului de locațiune potrivit Certificatului de moștenitor legal și testamentar suplimentar nr. 28 din data de 08.11.2023 eliberat de Notar Public din cadrul BIN de pe urma defunctului

toți având calitate de co-proprietari (denumit în continuare „Proprietari” sau „Proprietar”)

și

CONSILIUL ECONOMIC și SOCIAL (CES), instituție publică de interes național, organizat și funcționând în conformitate cu legea română, având sediul în București, Str. Prof. Dr. Dimitrie Gerota nr. 7-9, Sector 2, Cod poștal 020027, Cod fiscal 10464660, reprezentată legal prin **Bogdan SIMION, președinte CES**, în calitate de locatar (denumit în continuare „Locatar”),

denumite în continuare, în mod individual, „Parte” și colectiv „Părți”,

s-a încheiat prezentul contract de locațiune (denumit în continuare „Contract”) în condițiile stabilite în continuare.

1. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1 Proprietarul transmite Locatarului dreptul de folosință asupra imobilului (denumit în continuare „Imobil”) aflat în proprietatea sa exclusivă, situat în București, sector 2 , nr. 7 - 9 al străzii Prof Dr. Dimitrie Gerota, CP 020027, compus din corpurile de clădiri A, B, C cu suprafață utilă totală de 1349 mp și curte cu suprafață de 351 mp, așa cum sunt descrise în Anexa 1 la prezentul Contract, în condițiile și pentru scopurile precizate în prezentul Contract.

1.2 Proprietarul a dobândit Imobilul prin (i) Certificatul de moștenitor nr. 24 din data de 24.05.2021 eliberat de Notar Public _____ din cadrul BIN _____, de pe urma defunctului _____ (_____ și prin (ii) Certificatului de moștenitor legal și testamentar suplimentar nr. 28 din data de 08.11.2023 eliberat de Notar Public _____ din cadrul BIN _____ de pe urma defunctului _____. Copii ale acestor acte vor fi atașate contractului și vor constitui Anexa nr. 4 la prezentul contract, împreună cu o copie a Extrasului de Carte Funciară. Anterior, autorii Proprietarului, redobândiseră Imobilul, prin Sentința civilă nr. 6053/8 aprilie 1998, pronunțată de Judecătoria Sectorului 2 București, definitivă, irevocabilă și pusă în executare prin Procesul verbal de punere în posesie întocmit la data de 27 noiembrie 1998 de Executorul Judecătoresc _____ în Dosarul de executare nr. 1023/1998, al Judecătoriei Sectorului 2 București.

1.3 Imobilul este înscris pe lista clădirilor cu valoare de Patrimoniu cultural a Municipiului București, cu obligațiile legale ce decurg pentru Proprietar și Locatar.

1.4 Schițele Imobilului și suprafețele formează Anexa nr. 2 la prezentul Contract.

2. INVENTARUL

2.1 Starea fizică în care se predă Imobilul la data încheierii Contractului se consemnează într-un proces-verbal detaliat (denumit în continuare „Proces-Verbal”) care se va încheia în două exemplare, în maxim 2 zile de la data semnării prezentului Contract, câte unul pentru fiecare Parte. Întrucât prezentul contract reprezintă o continuare a raporturilor de locațiune cu privire la același imobil încheiat în anul 2015 între Locatar și autorii actualilor proprietari, precum și faptul că la data prezentei imobilul se află deja în posesia Locatarului, nu se va mai încheia un nou Proces – Verbal decât dacă există elemente diferite de cele menționate în primul Proces – Verbal încheiat între părți.

2.2 Procesul-Verbal descrie componenta în detaliu și starea Imobilului, inclusiv a instalațiilor de încălzire, sanitare, electrice, apă, canalizare sau alte bunuri mobile care sunt accesorii Imobilului. De asemenea, Procesul-Verbal cuprinde și destinația funcțională a spațiului închiriat pentru fiecare încăpere în parte.

3. DESTINAȚIA IMOBILULUI

3.1 Imobilul va fi destinat folosinței Locatarului în scopul desfășurării activității sale, în conformitate cu Legea nr. 248/2013, modificată prin Legea nr. 222/2015.

3.2 Locatarul poate să-și stabilească sediul social la adresa Imobilului, inclusiv pentru asocieri cu sau fără personalitate juridică în care intră, în scopul exercitării sau promovării activității sale, stabilind adresa de corespondență și/sau sediul legal al acestora la adresa Imobilului;

3.3 La încetarea prezentului Contract de locațiune, Locatarul și subcontractanții săi se obligă să efectueze toate formalitățile necesare pentru ca entitățile de la art.3.2 să își schimbe sediul de la adresa Imobilului, dacă Proprietarul nu consimte în scris altfel, sub sancțiunea plății daunelor-interese de către Locatar Proprietarului în cazul în care nu va reglementa situația acestor contracte la finele locațiunii.

3.4 Locatarul va informa Proprietarul cu privire la identitatea și natura activităților viitoarelor entități de la art.3.2, obligându-se să nu admită în incinta Imobilului un colocatar a cărui identitate sau activitate ar putea afecta sau dăuna în orice fel, direct sau indirect, imaginii și reputației sale.

3.5 Locatarul nu are dreptul să subînchirieze Imobilul sau părți din acesta în scopul de speculație imobiliară asupra acestuia, sau în scopul deschiderii unui local de alimentație publică sau a unui local de orice fel care ar desfășura în mod permanent servicii cu plata pentru un public altul decât salariații sau invitații Locatarului și sub răspunderea acestuia.

3.6 Cu aplicarea prevederilor prezentului Art. 3, destinația funcțională a spațiului închiriat, așa cum reiese ea din Procesul-Verbal, nu va putea fi schimbată fără consimțământul prealabil și scris al Proprietarului.

3.7 Proprietarul se obliga să nu modifice în nici un fel pe durata Contractului arhitectura Imobilului și nici să procedeze la renovări sau reparații capitale, în altă situație decât aceea în care este obligat de lege sau de integritatea sau consolidarea Imobilului și numai în temeiul unei expertize tehnice care să ateste necesitatea efectuării lucrărilor solicitate de Proprietar asupra Imobilului; expertiza va fi efectuată de un expert autorizat în domeniul construcțiilor. De asemenea, Proprietarul se va abține să utilizeze și va face toate demersurile necesare pentru a nu permite utilizarea Imobilului, în orice alt mod și pentru orice alt scop, inclusiv scopuri publicitare, care ar putea aduce atingere reputației profesionale, intereselor sau imaginii Locatarului.

4. DURATA LOCAȚIUNII

4.1 Durata locațiunii este de 4 ani începând cu data de 01.01.2024 și până la data de 31.12.2027, cu reconfirmarea anuală a folosinței spațiului de către Locatar prin Act Adițional la prezentul contract.

4.2 Locatarul va notifica Proprietarul pentru prelungirea Contractului pe o perioadă de câte un an, în termen de 2 de zile de la data aprobării bugetului CES de către Parlamentul României. Prolungirea Contractului se face în baza unui Act adițional, cu acordul ambelor părți.

4.3 Înainte de expirarea duratei de 4 ani a locațiunii, părțile pot conveni, de comun acord, asupra prelungirii prezentului Contract în baza unui act adițional cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea Contractului.

4.4 În cazul nesemnării Actului adițional anual de prelungire a locațiunii, perioada cuprinsă între încetarea Contractului și data predării-primirii Imobilului dă naștere la o indemnizație de ocupare conform art. 15.2

5. PREȚUL CHIRIEI SI MODALITĂȚI DE PLATĂ

5.1 Locatarul va plăti Proprietarului, pentru folosința Imobilului cu suprafață utilă de 1349 mp descrisă la Anexa 1, o chirie lunara în cuantum de 14.500 (paisprezecemiiicincisute) EUR, reprezentând 10,75 EUR/mp, plătită în echivalentul în lei (RON) la cursul de schimb EUR/RON comunicat de Banca Națională a României pentru data cu o zi înainte de data efectuării plății (denumita în continuare „Chirie”). Contravaloarea chiriei include orice impozite și taxe datorate legal de Proprietar.

5.2 Cuantumul chiriei va fi indexat anual cu rata inflației stabilită de Banca Central Europeană(BCE) pentru moneda euro. Valoarea de indexare va fi aplicată la rata inflației raportată de BCE la data de 1 decembrie a fiecărui an, începând cu anul 2024.

5.3 În cazul în care moneda unica Europeana EUR își încetează existența, ieșind din circulație, în orice mod și pentru orice motiv, Chiria se plătește în franci francezi sau în moneda având circulație pe teritoriul Franței. În acest caz, Părțile vor agreea, în baza unui Act adițional, modificarea ratei de referință.

5.4 Plata Chiriei se va face lunar, în maxim 10 zile calendaristice de la terminarea intervalului pentru care se plătește, prin virament bancar în conturile Proprietarilor, menționate în Anexa nr. 3 la prezentul Contract, proporțional cu cotele indivize ale fiecărui Coproprietar. Data plății se consideră data efectuării ordinului de plată de către banca Locatarului, ordin de plată cu stampila băncii emitente ce va fi transmis prin e-mail Proprietarului în ziua plății.

5.5 Chiria se datorează începând cu 01.01.2024, sub condiția îndeplinirii prevederilor art. 18.1.

5.6 Toate comisioanele și spezele bancare aferente plății Chiriei sunt în sarcina Locatarului.

5.7 Pentru neplata Chiriei la scadență, Locatarul datorează Proprietarului penalități în cuantum de 0,02 % din suma datorata, pentru fiecare zi de întârziere, până la plata integrală a debitului.

6. GARANȚII

6.1 Proprietarul declară și garantează că:

a) este titular exclusiv al dreptului de proprietate asupra Imobilului, ca are deplina capacitate să încheie acest Contract, să-și exercite drepturile conferite și să-și îndeplinească obligațiile care îi revin potrivit acestuia;

- b) Imobilul nu face obiectul nici unei acțiuni în justiție, proceduri de executare de orice tip, sau oricărei proceduri administrative sau extra-judiciare și de asemenea, că nu are cunoștință despre existența niciunui demers sau a intenției unui demers în acest sens din partea unui terț;
- c) îl va apăra pe Locatar de orice tulburare a folosinței Imobilului, provenită din faptă personală sau din partea unui terț, care reclamă vreun drept cu privire la Imobil;
- d) imobilul nu are vicii ascunse care fac improprie folosința lui potrivit destinației declarate în prezentul Contract;
- e) toate contractele privind furnizarea de utilități și servicii aferente Imobilului sunt în vigoare, Proprietarul neavând cunoștință despre nici un impediment pentru buna executare a acestora, atât la data semnării prezentului Contract cât și pentru viitor;
- f) toate instalațiile de furnizare a unor utilități aferente Imobilului, incluzând, dar fără a se limita la, sisteme, rețele și componente electrice, de încălzire, de furnizare a apei sau a gazului, rețele și echipamente de telefonie, rețele de evacuare a apei menajere și de canalizare, au fost instalate, operate și funcționează în prezent în bune condiții, neexistând nici un fel de defecțiuni, sau posibilitatea apariției acestora;
- g) Imobilul nu a suferit nici o inundare a spațiilor care îl compun și nici nu are cunoștință de orice posibilitate a apariției unui asemenea eveniment datorat situării Imobilului, instalațiilor sale interne sau instalațiilor publice care îl deservesc;
- h) Imobilul este înscris în Cartea Funciara, pe cheltuiala Proprietarului;
- i) prezentul Contract nu va înceta, iar clauzele sale nu vor fi modificate în nici un mod în cazul transmiterii dreptului de proprietate asupra Imobilului către un terț.

6.2 Locatarul declară și garantează că:

- a) persoana care semnează prezentul Contract, are deplina capacitate legală de a încheia prezentul Contract;
- b) va achita Proprietarului, la cererea acestuia, contravaloarea reparațiilor oricăror prejudicii efective produse Imobilului, față de starea acestuia descrisă detaliat în Procesul-Verbal, ca urmare a culpei exclusive a Locatarului, în cursul executării Contractului. Constatarea prejudiciului, precum și contravaloarea remedierii acestuia se va face de comun acord sau, în caz de neînțelegere, pe baza unei expertize tehnice întocmite de un expert numit de comun acord de către Părți. Nu vor putea fi considerate prejudicii în înțelesul prezentului articol uzura normală a clădirii și orice degradări sau alte prejudicii produse de factori independenți de culpa Locatarului.
- c) în cazul în care Proprietarul, cu ocazia inspecției Imobilului la restituirea acestuia, respectiv cu ocazia încheierii Procesului-verbal de predare-primire asupra Imobilului, va constata fie:
 - i. existența unor deteriorări care excedează noțiunii de uzură normală,
 - ii. existența unor restanțe față de furnizorii de utilități, aferente spațiului care a făcut obiectul închirierii și/sau față de furnizorii de utilități generale ale Imobilului,

Locatarul este obligat sa achite în 30 zile lucrătoare toate sumele reprezentând contravaloarea reparațiilor ce se impun, respectiv sumele reprezentând contravaloarea restantelor fata de toți și oricare furnizori de utilități, inclusiv eventuale cheltuieli judiciare decurgând din nerespectarea acestor obligații.

d) Părțile agreează că existența unor restanțe față de furnizorii de utilități aferente Imobilului poate fi constatată de către Proprietar ulterior încheierii Procesului-verbal de predare-primire asupra Imobilului, caz în care prevederile paragrafului precedent rămân aplicabile.

7. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1 Proprietarul are următoarele obligații:

- a) să pună la dispoziția Locatarului Imobilul în buna stare de folosință pentru scopurile menționate în cuprinsul prezentului Contract;
- b) să asigure Locatarului folosința liberă și neîngrădită a Imobilului în condițiile Contractului, pe întreaga durată a acestuia;
- c) să se abțină de la orice tulburare în legătura cu folosința Imobilului, în condițiile Art. 1789 Cod Civil;
- d) să nu intre în Imobil fără anunțarea prealabilă a Locatarului, accesul putând fi cerut:
 - i. în scopul unei inspecții anuale a stării și destinației Imobilului, printr-o notificare adresată Locatarului cu minimum 30 de zile anterioare datei intenționate pentru acces. Această inspecție va putea fi efectuată numai în prezenta unui reprezentant autorizat al Locatarului, iar rezultatul ei va fi consemnat într-un proces-verbal semnat de ambele Părți;
 - ii. în scopul unei inspecții și intervenții tehnice în caz de urgență, relativ la securitatea, integritatea sau consolidarea construcției și instalațiilor Imobilului, după anunțarea prealabilă prin orice mijloc a Locatarului sau reprezentanților săi.
- e) să întrețină Imobilul, terenul, alte spații comune, precum și căile de acces către acestea, în bună stare de funcționare pentru scopurile menționate în prezentul Contract și în condițiile prevăzute în Procesul-Verbal și să efectueze toate reparațiile la elementele de construcții și la instalații devenite necesare ca urmare a uzurii normale a acestora, în afara de reparațiile locative ce cad în sarcina Locatarului, pe toată durata Contractului, toate în conformitate cu prevederile Codului Civil român. Aceste lucrări aflate în sarcina Proprietarului cuprind: repararea elementelor de construcții și instalații din interiorul și exteriorul clădirilor (pereți, tavane, acoperișuri, podele, fundații, instalații de apă și canalizare, instalații de încălzire, sisteme de ventilație și aer condiționat, instalații și generatoare electrice instalate de Proprietar, sisteme de filtrare a apei, sisteme de protecție împotriva incendiilor). Proprietarul va depune toate diligentele necesare pentru ca toate aceste lucrări să fie efectuate în termen de 30 (treizeci) zile de la primirea unei notificări scrise din partea Locatarului, Proprietarul având obligația de a constata de îndată defecțiunile semnalate, printr-un proces-verbal semnat de ambele părți. Pentru lucrări ce nu se pot efectua în termen de 30 (treizeci) zile, Proprietarul va conveni cu Locatarul asupra unui program de lucru în vederea efectuării reparațiilor necesare, sub condiția ca aceste lucrări să nu afecteze activitatea Locatarului sau – dacă altfel nu este posibil

– sa o afecteze într-o măsura cât mai redusă. Reparațiile urgente care împiedică desfășurarea normală a activităților Locatarului, și pe care Proprietarul nu le poate efectua în timp util pentru nevoile Locatarului, pot fi făcute imediat prin grija Locatarului dar numai cu acordul scris al Proprietarului; refuzul nejustificat al Proprietarului – incluzând și lipsa unui răspuns – constituie un caz de nerespectare a Contractului, în situația în care consecința este limitarea sau perturbarea activității Locatarului. Cheltuielile suportate de Locatar pentru efectuarea reparațiilor se vor deduce din chiria datorată Proprietarului.

f) În oricare din situațiile prevăzute mai sus Locatarul are dreptul la o reducere corespunzătoare a chiriei, dacă se îndeplinește una din următoarele condiții:

- i. fie activitatea Locatarului în interiorul Imobilului este afectată pentru o perioadă mai mare de 30 zile și Proprietarul nu convine cu Locatarul asupra unui program de lucru în vederea efectuării reparațiilor necesare;
- ii. fie Locatarul nu poate utiliza părți din suprafața utilă a clădirii închiriate, fapt stabilit prin expertiza tehnică întocmită de către experții autorizați ai celor doua părți. În acest caz, reducerea chiriei va fi proporțională cu numărul de zile ce depășesc perioada de 30 zile în care activitatea Locatarului este afectată și cu suprafața neutilizabilă, raportat la durata unei luni calendaristice și la suprafața utilă totală a clădirii închiriate.

g) să permită instalarea pe pereții interiori și exteriori ai Imobilului a oricărei firme sau alt însemn stabilite de Locatar pentru desfășurarea activităților acestuia. Locatarul va fi răspunzător de obținerea, pe cheltuiala sa, a oricăror autorizații sau premise cerute de reglementările legale în vigoare în acest sens. La încetarea Contractului, demontarea acestora va fi efectuată de către Locatar, cu readucerea la starea inițială a amplasamentului lor;

h) să permită Locatarului sa echipeze Imobilul cu orice tip de aparatura și accesorii necesare desfășurării activității sale profesionale, incluzând, dar fără a se limita la acestea: rețele interioare și exterioare de transmisii de date, interfon, centrală și rețele telefonice și video, pereți despărțitori din interior, corpuri de iluminat, instalație de aer condiționat, jaluzele, simeze pentru tablouri sau pentru panouri. Aceste instalări se pot face numai după studierea și aprobarea proiectului tehnic de către Proprietar, care își va prezenta punctul de vedere în scris în maximum 7 zile calendaristice de la predarea-primirea proiectului, dacă nu este necesar un alt termen pentru obținerea de eventuale aprobări sau puneri în conformitate din partea Autorităților în drept.

i) să permită modificări ale spațiilor Imobilului de către Locatar, atâta timp cat aceasta nu reprezintă o transformare a destinației sau a funcției inițiale a spațiului respectiv, numai după studierea proiectului tehnic de către Proprietar, care își va prezenta punctul de vedere în scris în maximum 7 zile calendaristice de la predarea-primirea proiectului, dacă nu este necesar un alt termen pentru obținerea de eventuale aprobări sau puneri în conformitate din partea Autorităților în drept. Proprietarul este de acord ca Locatarul sa compartimenteze mansardele în mai multe încăperi, cu pereți mobili sau ficși, din rigips, sticlă sau alte materiale utilizate pentru astfel de separări. Lucrările de modificare vor putea fi executate de firma selecționată de Locatar, dar numai dacă soluția propusă și expertiza firmei vor fi agreate din punct de vedere tehnic de către Proprietar. La plecarea Locatarului, modificările pot fie rămâne Proprietarului, fie acesta poate cere repunerea imediată în starea inițială.

j) să încheie, în termen de maximum 20 de zile lucrătoare de la data semnării prezentului Contract, un contract de asigurare de daune cu o societate aparținând unui grup internațional de asigurări, pentru acoperirea tuturor riscurilor ce cad în sarcina Proprietarului și să comunice Locatarului, în termen de 3 zile lucrătoare de la data încheierii acesteia, o copie a poliței de asigurare încheiate, împreună cu toate anexele acesteia. Asigurarea se va efectua cel puțin pentru riscurile următoare: incendiu, cutremur, pagube cauzate de inundații asupra Imobilului și a bunurilor mobile puse la dispoziție de către Proprietar, recursul vecinilor contra pagubelor pricinuite de Imobil ca urmare a culpei de orice fel a Proprietarului pe toata durata prezentului Contract. În aceleași termene, menționate în cuprinsul prezentului paragraf, Proprietarul se obligă să reînnoiască anual, sau ori de câte ori va fi necesar, polița de asigurare pentru toate riscurile anterior menționate, în așa fel încât asigurarea să se extindă în mod continuu pe toată durata Contractului. Proprietarul își asuma obligația de a notifica în timp util societatea de asigurare cu privire la apariția oricărui eveniment asigurat. În caz de nedeclarare în timp util, Proprietarul va fi considerat responsabil al urmărilor evenimentului asigurat;

k) să încheie, în termen de maximum 20 de zile lucrătoare de la data semnării prezentului Contract, un contract de asigurare cu o societate aparținând unui grup internațional de asigurări, pentru răspundere civilă față de Locatar și față de terți pentru daunele cauzate de Imobil excluzând culpa Locatarului și să comunice acestuia lista riscurilor asigurate și numele societății de asigurare cu care au fost încheiate contractele de asigurare menționate. Proprietarul se obligă să comunice Locatarului o copie a poliței de asigurare, în termen de trei zile de la data încheierii acesteia. Polița de asigurare va fi reînnoită pe toata perioada Contractului;

l) să achite cu promptitudine, în termenele legale aplicabile, orice taxe și impozite, precum și orice obligații fiscale având orice legătură cu încheierea și executarea prezentului Contract, sau care au orice legătură cu Imobilul sau cu dreptul de proprietate asupra acestuia;

m) să îndeplinească toate formalitățile necesare în fața organelor fiscale, privind orice fel de declarații sau înregistrări cu privire la încheierea și/sau executarea prezentului Contract;

n) în termen de maxim 15 zile de la semnarea prezentului Contract, Proprietarul va putea înscrie Contractul în Cartea Funciara a Imobilului și va remite o dovada Locatarului. În cazul în care la expirarea termenului menționat Proprietarul nu și-a îndeplinit obligația de înscriere, aceasta operațiune poate fi efectuată de Locatar, fără a fi necesar un acord expres al Proprietarului în acest sens.

o) să asigure Locatarului un drept de preemțiune în cazul înstrăinării/vânzării Imobilului, cu alte cuvinte de a fi, în condiții egale și legale, cel preferat dintre mai mulți cumpărători. În acest sens Proprietarul va notifica pe Locatar cu privire la condițiile vânzării, exemplificativ: prețul, termenul de plată. Locatarul are un termen de 30 de zile pentru a-si manifesta opțiunea cu privire la cumpărarea Imobilului în condițiile Proprietarului. În cazul în care Locatarul refuză condițiile vânzării sau nu răspunde la notificarea Proprietarului, atunci acesta din urmă va avea dreptul de a înstrăina/vinde Imobilul cui va considera de cuviință. Notificările se fac în conformitate cu art. 12.

7.2 Locatarul are următoarele obligații:

- a) să plătească Chiria și să efectueze orice alte plăți stipulate în Contract la termenele și în condițiile convenite;
- b) să folosească Imobilul conform destinației stabilite prin înțelegerea Partilor, în vederea îndeplinirii scopurilor Locatarului și să exploateze Imobilul închiriat ca și un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor și cailor de acces, instalațiilor și accesoriilor aferente. De asemenea, Locatarul se obligă să suporte costul lucrărilor de reparație interioare și exterioare la elementele de construcții, la instalații și accesorii aferente, în cazul în care aceste lucrări se datorează folosirii și exploatării necorespunzătoare de către Locatar a Imobilului;
- c) să efectueze, pe toată durata locațiunii, întreținerea curentă a localurilor, a instalațiilor și accesoriilor, micile reparații și reparațiile locative impuse de uzura peste limita normală a Imobilului.
- d) În scopul menținerii în buna stare de funcțiune a instalațiilor Imobilului, Locatarul va întreține pe cheltuiala sa, cu ajutorul unor întreprinderi calificate și autorizate conform reglementărilor în vigoare, toate instalațiile sanitare de apă și canalizare, electrice, de încălzire, a robinetelor de apă și gaze și a cofretelor electrice de distribuție s.a.m.d., prezentând Proprietarului procesele-verbale de constatare. În cazul în care se constată defecțiuni determinate de uzura normală, se va face aplicabilitatea dispozițiilor art. 7.1. lit. e).
- e) să nu execute nici un fel de adăugiri sau modificări la structura de rezistență și să nu efectueze modificări ale spațiilor Imobilului, reprezentând sau nu transformări ale destinației sau a funcției inițiale a spațiului respectiv, altele decât cele menționate expres la art. 7.1 h) - i), fără acordul scris al Proprietarului. În lipsa acestui acord, Proprietarul va putea să pretindă repunerea în starea inițială a spațiului închiriat și a instalațiilor, pe cheltuiala Locatarului, fie să considere ca acestea rămân bunuri câștigate spațiului închiriat, din momentul executării lor. În acest din urmă caz, Locatarul nu va putea solicita Proprietarului contravaloarea acestora nici prin plata efectivă și nici nu le va putea opune drept compensație pentru stricăciunile făcute sau pentru alte sume datorate de el Proprietarului ca daune-interese pentru violarea dispozițiilor prezentului Contract.
- f) cu ocazia tuturor lucrărilor prevăzute în prezentul Contract, indiferent dacă sunt efectuate de Proprietar sau de Locatar, deplasarea mobilierului, draperiilor, tablourilor, covoarelor și mochetelor, precum și a tuturor aparatelor instalate, în vederea efectuării lucrărilor, se va efectua de către Locatar pe cheltuiala sa în timp util pentru asigurarea bunului mers al lucrărilor;
- g) să respecte regulile urbanistice și edilitare în vigoare în București, să ia măsuri de curățare de frunze, crengi, zăpadă, gheață, gunoi etc. a drumurilor de acces, balcoane, acoperișuri și trotuare ori de câte ori este nevoie și să curețe periodic, cel puțin o dată pe an, jgheaburile. De asemenea, dezinsecția, deparazitarea și deratizarea sunt în sarcina Locatarului ori de câte ori acesta va considera necesară efectuarea respectivelor operațiuni sau dacă sunt impuse de autoritățile comunale;
- h) să respecte și să aplice instrucțiunile și regulile PSI privind prevenirea incendiilor. Dotarea spațiilor închiriate cu mijloace portabile de stingere a incendiilor este obligatorie și se află în sarcina Locatarului;
- i) să permită accesul Proprietarului în spațiul închiriat în condițiile stipulate în prezentul Contract și de câte ori este nevoie pentru a constata defecțiunile și avariile produse la construcții și instalații, în vederea înlăturării lor urgente;

j) să nu introducă în construcțiile închiriate nici un fel de bun mobil având o greutate mai mare de 300 kg/mp, fără acordul prealabil exprimat în scris al Proprietarului.

k) să încheie și să mențină cu furnizorii de utilități autorizați toate contractele necesare pentru furnizarea de energie electrică, gaze, combustibil, apă, salubritate și telecomunicații. Să preia asupra sa plata cheltuielilor privind întreținerea curentă a Imobilului cu gaze, combustibil, apă, salubritate, telecomunicații și orice alte cheltuieli similare, Proprietarul neputând fi făcut răspunzător pentru buna desfășurare a contractelor încheiate cu furnizorii autorizați în acest sens. Pentru evitarea oricărui dubiu, Proprietarul își exprima acordul prin prezentul Contract, cu privire la opțiunea Locatarului de a încheia direct și în nume propriu contracte cu oricare din furnizorii menționați anterior, obligându-se totodată să asiste și să susțină pe Locatar în orice operațiuni de transfer a acestor contracte. În orice condiții, inclusiv în cazul unor neînțelegeri, dispute sau litigii cu Locatarul, Proprietarul se obliga să se abțină să procedeze la orice fel de acțiuni de obstrucționare a realizării în condiții normale a furnizării oricăror servicii de utilități privind Imobilul. La terminarea perioadei de locațiune prevăzută de contract, Locatarul se obliga să transfere Proprietarului toate contractele încheiate cu furnizorii de utilități aferente Imobilului la data începerii locațiunii.

l) să asigure Imobilul precum și bunurile aduse de el în interiorul Imobilului, pentru riscurile ce incumbă Locatarului decurgând din activitatea sa și folosirea Imobilului în acest scop, conform legislației sau uzanțelor, printr-un contract de asigurare de daune cu o societate aparținând unui grup internațional de asigurări. Asigurarea se va efectua pentru daunele provocate ca urmare a culpei de orice fel a Locatarului pe toată durata prezentului Contract cum ar fi, dar fără a se limita la acestea, pentru riscurile de incendiu, pagube cauzate de inundații asupra Imobilului și a bunurilor mobile puse la dispoziție de către Proprietar, recursul vecinilor contra pagubelor pricinuite de Imobil. O copie a poliței de asigurare va fi prezentată Proprietarului la încheierea Contractului de închiriere până la a douăzeci și una zi a lunii următoare și până la a douăzeci și una zi a lunii ianuarie a anilor următori pe toată durata Contractului. Locatarul își asumă obligația să declare în timp util orice eveniment asigurat la societatea de asigurare. În caz de nedeclarare în timp util, chiar și pentru pagube inaparente, Locatarul va fi considerat responsabil al urmărilor evenimentului asigurat.

m) să aducă Proprietarului la cunoștință despre orice tulburare a folosinței normale a Imobilului, exercitată de către un terț;

n) să renunțe, în afara existenței unei culpe a Proprietarului, la orice acțiune în justiție împotriva acestuia pentru:

- i. cazurile de furt, spargere sau orice alt act similar împotriva Imobilului închiriat;
- ii. cazul în care Imobilul ar fi distrus sau degradat indiferent de cauze, în tot sau în parte.

o) să nu instaleze antene exterioare pentru recepționarea de semnale audio-vizuale, altele decât cele cu care a fost dotat Imobilul la încheierea prezentului Contract, fără acordul scris al Proprietarului și fără respectarea legislației române în această materie. Pentru a evita orice dubiu, instalațiile de telefonie și echipamentele de transmisie de date și /sau telefonie montate în interiorul Imobilului, cum ar fi centralele telefonice, receptoarele telefonice, fax, etc, nu fac obiectul prezentului paragraf. Nu face obiectul prezentului paragraf antena exterioară necesară transmiterii de date, telefonie, cu condiția respectării legislației române în materie. Dimpotrivă, este necesar acordul Proprietarului

pentru instalarea unor antene voluminoase, grele sau care pot afecta integritatea Imobilului, cum ar fi o antena parabolica.

8. PROPRIETATE INTELECTUALĂ

8.1 Toate drepturile de proprietate intelectuală, inclusiv drepturile de autor și drepturile conexe, realizate în orice mod de Locatar în legătură cu Imobilul, inclusiv dar fără a se limita la, orice fotografii sau prezentări ale interiorului și exteriorului Imobilului, vor aparține exclusiv Locatarului pe toata perioada de executare a prezentului Contract, precum și în mod nelimitat după încetarea acestuia. Pentru evitarea oricărui dubiu, Proprietarul își exprima acceptul prin prezentul Contract pentru fotografierea și filmarea în orice mod a Imobilului atât în exterior cat și în interior și pentru folosirea imaginilor și filmelor astfel realizate de către Locatar, sau de către alte persoane dintre cele menționate la Art. 3 din prezentul Contract, inclusiv în scopul prezentării Imobilului ca sediu profesional al Locatarului.

8.2 De asemenea, Proprietarul se obligă să nu folosească, în nici un fel, nici o reprezentare a persoanelor sau obiectelor aparținând Locatarului aflate în interiorul, exteriorul sau în cadrul dependențelor Imobilului, pe durata de executare a contractului, fără acordul prealabil scris al Locatarului.

8.3 Prevederile Art. 8.1 precedent rămân în vigoare și în cazul transferului dreptului de proprietate asupra Imobilului către o terță persoana.

9. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1 Prezentul Contract încetează în următoarele situații:

a) La expirarea duratei Contractului, în cazul în care Părțile nu convin cu cel puțin 6 (șase) luni înainte de data expirării asupra prelungirii acestuia prin act adițional; iar anual în termen de 2 zile de la aprobarea bugetului de către Parlamentul României.

b) Înainte de expirarea duratei Contractului:

- i. Prin acordul expres al Parților.
- ii. Prin pieirea totală a obiectului locațiunii. În caz de pieire parțială a obiectului locațiunii se aplica art. 7.1 lit. e).
- iii. La inițiativa Locatarului, dacă notificarea acestuia de încetare a fost adusă la cunoștință Proprietarului prin scrisoare recomandată cu aviz de primire, cu 6 (șase) luni înainte de data la care se propune predarea spațiului. Până la data predării cu proces-verbal de predare-primire, Locatarul va achita Proprietarului toate sumele datorate în temeiul prezentului Contract, inclusiv chiria pentru lunile rămase până la predarea spațiului. Chiar dacă Locatarul va elibera Imobilul înainte de expirarea celor 6 luni de preaviz, acesta va plăti Proprietarului, înainte de eliberarea Imobilului, întreagă Chirie pentru cele 6 (șase) luni de preaviz.
- iv. În caz de imposibilitate de exercitare a locațiunii, din cauză de forță majoră.

- v. În cazul efectuării de către Proprietar a unor reparații sau lucrări care:
- *fie împiedică folosința Imobilului mai mult de 30 de zile consecutive și părțile nu convin asupra unui program de lucru;
 - *fie nu permit utilizarea a mai mult de 50% din spațiul închiriat, fapt stabilit prin expertiză tehnică întocmită de către experții autorizați ai celor doua părți.

9.2 Prezentul Contract va fi considerat reziliat de drept, fără nici o altă formalitate, din culpa exclusivă a Locatarului în cazul nerespectării de către acesta, în tot sau în parte, a obligațiilor prevăzute în sarcina sa potrivit prevederilor prezentului Contract la art. 7.2 lit. a) - e), dacă în urma notificării prealabile scrise, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, din partea Proprietarului, Locatarul nu remediază această stare în termen de 30 de zile lucrătoare de la data primirii notificării, Locatarul fiind obligat să plătească daune Proprietarului.

9.3 Prevederile art. 9.2 se aplică prin similitudine și Proprietarului, în cazul în care acesta nu respectă, în tot sau în parte, obligațiile prevăzute în sarcina sa potrivit dispozițiilor prezentului Contract.

10. MODALITĂȚI DE RESTITUIRE

10.1 La încetarea prezentului Contract, Locatarul va preda Imobilul numai Proprietarului, sau unui împuternicit al acestuia, pe baza unui proces-verbal de predare-primire însoțit de un inventar întocmit în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare Parte și prin remiterea tuturor cheilor Imobilului. Inventarul va stabili starea în care se predă Imobilul și tot ce aparține de acesta la momentul încheierii procesului-verbal de predare-primire.

10.2 Dacă la data predării Imobilului se constată lipsuri, degradări sau deteriorări ale Imobilului, inclusiv a instalațiilor și accesoriilor, față de Inventarul întocmit la semnarea Contractului, care nu fac parte din uzura normală a Imobilului și rezultate din cauza folosirii necorespunzătoare a Imobilului de către Locatar, toate acestea se menționează în inventarul întocmit cu ocazia predării Imobilului, iar Locatarul va fi obligat să suporte costul pagubelor. După achitarea datoriilor și a plăților datorate furnizorilor de utilități aferente imobilului, Părțile vor semna un document care va atesta stingerea obligațiilor contractuale.

11. FORȚĂ MAJORĂ

11.1 Reprezintă caz de forță majoră orice eveniment ori cauză exterioară, independentă de voința Partilor, neimputabilă acestora și care nu poate fi, în mod absolut, prevăzută, controlată ori depășită de către acestea, și care conduc la neîndeplinirea ori la îndeplinirea necorespunzătoare ori la întârzierea din partea oricărei Părți de a se achita de oricare dintre obligațiile prevăzute în prezentul Contract. Constituie caz de forță majoră oricare, dar nu limitativ, din următoarele circumstanțe: război, anarhie, război civil, cutremure, incendii, explozii, furtuni, inundații și alte fenomene meteorologice adverse, confiscări sau orice alte acțiuni ale agențiilor guvernamentale.

11.2 Forță majoră nu va include:

- a) un eveniment care este cauzat de neglijența sau acțiunea intenționată a vreuneia din Părți sau a subcontractanților, agenților sau angajaților Partii respective;
- b) un eveniment pe care Partea respectivă, acordând atenția necesară, l-ar fi putut:
 - i. fie lua în considerare în momentul încheierii prezentului Contract.
 - ii. fie preveni sau evita în cursul îndeplinirii obligațiilor care decurg din acest Contract.

11.3 Forța majoră nu va include insuficiența fondurilor sau neefectuarea plăților solicitate în cadrul prezentului Contract.

11.4 Forța majoră exonerează părțile de răspundere în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin Contract. Partea care invocă un caz de forță majoră are obligația să îl aducă la cunoștința celeilalte Părți, în scris, în maximum 5 zile de la apariția acestuia. Partea care invocă un caz de forță majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte Părți încetarea cauzei acestuia în maximum 15 zile de la încetare. Dacă forța majoră și consecințele sale durează mai mult de 60 de zile, fiecare Parte poate renunța la executarea Contractului pe mai departe. În nici un caz, nici una dintre Părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă Parte.

12. NOTIFICĂRI

12.1 Orice notificare în legătură cu prezentul Contract va fi făcută în scris în limba română și va fi transmisă prin curier sau scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresele specificate mai jos, sau la altă adresă, cu respectarea prevederilor Art.12.3.

12.2 Notificările vor fi adresate Partilor la următoarele adrese:

- a) **Pentru Proprietar:**
 - În ceea ce privește pe:

- În ceea ce privește pe:

b) **Pentru Locatar,** în atenția Secretarului General al CES, la adresa: str. Prof. Dr. Dimitrie Gerota nr. 7-9, sector 2, București, e-mail ces@ces.ro

12.3 Părțile se obliga să-și transmită reciproc, de îndată, cu respectarea acestei proceduri, orice modificare intervenită cu privire la informațiile necesare transmiterii notificărilor.

12.4 Notificările se considera valabil efectuate la următoarele date:

- a) data semnării de primire de către Partea căreia îi este destinată corespondența, în cazul transmiterii prin curier;
- b) data recepției înscrisă pe confirmarea de primire, în cazul transmiterii prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

13. TOLERANȚE

Acordarea de înlesniri și toleranțe față de nerespectarea vreuneia din condițiile prezentului Contract nu poate fi considerată ca o renunțare a Proprietarului la drepturile acestuia. Proprietarul va putea cere executarea clauzelor Contractului în orice moment.

14. CONFIDENȚIALITATE

Proprietarul se obligă să păstreze confidențialitatea, pe toată durata executării Contractului și nelimitat după încetarea acestuia, cu privire la orice aspecte având legătură cu activitatea Locatarului, incluzând dar fără a se limita la: contactele acestuia, angajații săi, modalitățile de funcționare, echipamentele și orice alte date având legătură cu Locatarul, în posesia cărora a intrat în orice mod, datorită executării prezentului Contract.

15. RĂSPUNDERE

15.1 În caz de neplată la termen a sumelor datorate de Locatar în temeiul prezentului Contract, Proprietarul își rezerva dreptul de a solicita obligarea Locatarului la plata sumei de bani datorate, precum și a penalităților calculate în temeiul prezentului Contract, a cheltuielilor judiciare și de executare silită incluzând, fără a se limita la, onorarii avocațiale, taxe de timbru, onorarii de experți și altele pentru recuperarea sumelor datorate.

15.2 În cazul în care Locatarul menține fără drept ocuparea Imobilului la încetarea Contractului, Locatarul va achita Proprietarului, pana la momentul predării imobilului, o indemnizație de ocupare reprezentând chiria lunară reactualizată pentru fiecare lună începută ocupată în plus. Indemnizația de ocupare se plătește pentru întreagă lună chiar dacă spațiul a fost ocupat fără drept mai puțin de o lună.

16. LEGEA APLICABILĂ ȘI SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

16.1 Prezentul Contract este guvernat de legea română, legea locului situării Imobilului.

16.2 Părțile vor încerca soluționarea pe cale amiabila a oricărei dispute, decurgând din sau având legătură cu prezentul Contract, inclusiv cu privire la validitatea, interpretarea, modificarea, executarea ori desființarea acestuia. În cazul în care părțile nu pot rezolva disputa pe cale amiabila, aceasta va fi soluționată de instanța judecătorească competentă din România, de la locul situării Imobilului.

17. INTRAREA ÎN VIGOARE

Prezentul Contract intră în vigoare și își va produce efectele de la data de 01.01.2024.

18. ACCESUL ÎN IMOBIL

18.1 Predarea de către Proprietar și preluarea folosinței Imobilului de către Locatar este realizată deja la data încheierii prezentului contract, având în vedere continuitatea acestuia, față de cele arătate în partea introductivă.

18.2 În termen de 4 luni de la data intrării în vigoare a prezentului contract părțile vor întocmi un proces verbal prin care vor constata toate deficiențele structurale și funcționale ale imobilului în vederea remedierii acestora de către Proprietari, în condițiile în care aceste deficiențe le sunt imputabile conform prevederilor prezentului contract.

18.3 În acest scop părțile vor desemna din timp și vor împuternici câte un reprezentant pentru pregătirea procesului verbal stipulat la art. 18.2.

18.4 În cazul neprelungirii Contractului de locațiune sau a încetării lui la inițiativa Locatarului, acesta se obligă să asigure un drept de vizită pentru agențiile imobiliare și clienții lor 3 zile pe săptămână, luni, miercuri și vineri între orele 10 – 16.

19. DISPOZIȚII FINALE

19.1 Prezentul Contract anulează orice înțelegeri pe care Părțile le-au făcut anterior cu privire la Imobil și reprezintă înțelegerea finală a Parților.

19.2 Proprietarul are dreptul de a recurge, prin contract de prestări de servicii, la o societate având ca obiect de activitate administrarea sau gestiunea de imobile, caz în care va înmâna Locatarului o copie a contractului de prestări de servicii astfel încheiat. Societatea cu care va fi încheiat de către Proprietar acest contract de prestări de servicii poate reprezenta pe Proprietar în aplicarea prezentului Contract de închiriere, fără a putea invoca sau a pretinde alte drepturi și fără a fi ținută de alte obligații, în afara celor expres prevăzute prin prezentul Contract.

19.3 Modificarea clauzelor prezentului Contract nu este admisibilă decât cu acordul ambelor Părți, exprimat în forma scrisă prin Act adițional.

19.4 Prezentul Contract se completează cu dispozițiile legii române în vigoare, cu privire la situațiile pe care nu le reglementează în mod expres.

19.5 Invalidarea sau nelegalitatea uneia dintre clauzele prezentului Contract nu va constitui motivul pentru invalidarea vreunei alte clauze sau pentru invalidarea Contractului în ansamblul său. În cazul unei clauze invalide sau ilegale, Părțile se angajează în cel mai scurt timp să reformuleze respectiva clauza, sau să o înlocuiască cu o alta, cât mai apropiată de voința inițială a Parților.

19.6 Prezentul Contract este valabil și în forma înscrisului sub semnătura privată și va fi înregistrat la organele fiscale competente și constituie titlul executoriu pentru plata chiriei și pentru predarea Imobilului la termenele și modalitățile stabilite în contract conform Art. 1789 Cod Civil și Art. 1809 alineat 2 și 3, Cod Civil.

19.7 Prezentul Contract a fost semnat la București astăzi, 21.12.2023, în 8 (opt) exemplare originale, în limba română, câte unul pentru fiecare Parte, iar 2 (doua) exemplare fiind destinate Administrațiilor Fiscale.

19.8 Contractul conține următoarele anexe :

Anexa 1 - Descrierea Imobilului și tabel suprafețe detaliate.

Anexa 2 - Schițe cadastrale Imobil

Anexa 3 - Cont bancar Proprietar

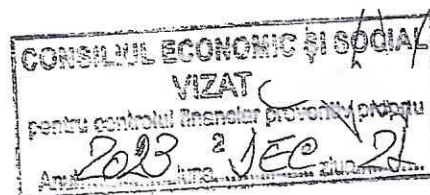
Anexa 4 - Copii acte de proprietate menționate la art.1.2;

PROPRIETARI:

LOCATAR:

Consiliul Economic și Social

Președinte
Bogdan SIMION





CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL

Str. Dimitrie D. Gerota nr. 7-9, sector 2, București, cod poștal: 020027

Telefoane: 021.310.23.56, 021.316.31.34

Fax: 021.316.31.31

021.310.23.57, 021.316.31.33

Cod fiscal: 10464660

E-mail: ces@ces.ro

www.ces.ro

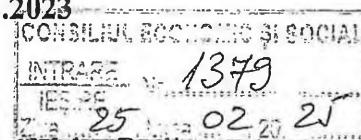
Membru fondator al Asociației Internaționale a Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare (AICESIS)

Membru al Uniunii Consiliilor Economice și Sociale și Instituțiilor Similare Francofone (UCESIF)

„Consiliul Economic și Social este organ consultativ al Parlamentului și al Guvernului în domeniile de specialitate stabilite prin legea sa organică de înființare, organizare și funcționare.” (Art. 141 din Constituția României revizuită)

ACT ADIȚIONAL Nr.2 LA CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE Nr. 8516 din 21.12.2023

Încheiat între următoarele părți contractante:



cetățean german, cu domiciliul în

eliberat la data de 05.03.2020 și valabil până la data de 04.03.2030 de Stad

cetățean german, cu domiciliul în

pașaport tip P, cod

eliberat la data de 11.02.2022 și valabil până la data de 10.02.2028 de

ambele având o cotă de $\frac{1}{2}$ (jumătate) din dreptul de proprietate asupra
imobilului ce face obiectul contractului de locațiune potrivit Certificatului de moștenitor nr.
24 din data de 24.05.2021 eliberat de Notar Public din cadrul BIN
de pe urma defunctului

și

cetățean român, cu domiciliul în Mun. București, Str.

cetățean francez, cu domiciliul în Mun.

București,

cetățean român, cu domiciliul în București, str.

cei trei având o cotă de $\frac{1}{2}$ (jumătate) din dreptul de proprietate asupra
imobilului ce face obiectul contractului de locațiune potrivit Certificatului de moștenitor
legal și testamentar suplimentar nr. 28 din data de 08.11.2023 eliberat de Notar Public
din cadrul BIN de pe urma defunctului

toți având calitate de co-proprietari (denumit în continuare „Proprietari” sau „Proprietar”)

și

CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL (CES), instituție publică de interes național,
organizat și funcționând în conformitate cu legea română, având sediul în București, Str. Prof. Dr.
Dimitrie Gerota nr. 7-9, Sector 2, Cod poștal 020027, Cod fiscal 10464660, reprezentata legal
prin Sterică FUDULEA, președinte CES, în calitate de locatar (denumit în continuare
„Locatar”)

Părțile, convin încheierea prezentului Act Adițional, după cum urmează:

Art.1 La cererea Locatarului, se prelungește durata Contractului de Locațiune nr. 8516 / 21.12.2023 până la data de 31.12.2025, în condițiile prevăzute la art. 4.2 din contract.

Art.2 Art. 5.1. se modifică și va avea următorul conținut:
“5.1. Locatarul va plăti Proprietarului, pentru folosința Imobilului cu suprafață utilă de 1349 mp, descris la Anexa 1, **o chirie lunara în quantum de 14.833 (paisprezecemii optsutetreizecișitrei) EUR**, plătită în echivalentul în lei (RON) la cursul de schimb EUR/RON comunicat de Banca Națională a României pentru data cu o zi înainte de data efectuării plății (denumită în continuare “Chirie”). Contravaloarea chiriei include orice impozite și taxe datorate legal de Proprietar. ”.

Prezentul Act Adițional a fost încheiat în 8 (opt) exemplare originale, în limba română, cate unul pentru fiecare parte, iar 2 (doua) exemplare fiind destinate Administrațiilor Fiscale.

PROPRIETARI:

LOCATAR:

Consiliul Economic

**Președinte,
Sterică FUDUI**

