

CONTRACT INCHIRIERE
NR. 698 data 30.01.2024

1. PARTILE CONTRACTANTE:

În temeiul prevederilor art.1777-1804 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, s-a încheiat prezentul contract de servicii de închiriere imobile,

Între

AGENTIA NATIONALA PENTRU OCUPAREA FORTEI DE MUNCA, cu sediul în municipiul București, str. Avalanșei nr.20-22, sectorul 4, telefon/fax: 021.303.98.31, email: anofm@anofm.gov.ro, având cod fiscal 11370190 și cont bancar RO89TREZ70029680420XXXXX deschis la Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publică a municipiului București, reprezentată prin domnul Florin Irinel Cotoșman, în calitate de președinte, al Agenției Naționale pentru Ocuparea Forței de Muncă, în calitate de **Locatar**, pe de o parte,

și

SC Vlad Exim Real Estate SRL, cu sediul în municipiul București, str. Vitan Bârzești nr.9A, Camera 5, Et.1, sector 4, tel.:021.33478.77, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J40/9101/2023, având cod unic de înregistrare nr.48174486 și cont bancar RO56TREZ7045069XXX015690, deschis la Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publică a municipiului București, reprezentată legal prin domnul Emil Marin, având funcția de administrator, în calitate de **Locatar**, pe de alta parte.

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Prin prezentul contract **Locatorul** închiriaza **Locatarului** spații destinate desfășurării activității aparatului central al Agenției Naționale pentru Ocuparea Forței de Muncă, având suprafața totală de 2.582 mp, situate în clădirea construcție S+P+6E, situată în București, strada Avalanșei 20-22, sector 4, denumite în continuare spațiul închiriat, în conformitate cu documentația de atribuire întocmită și cu oferta depusă și declarată castigatorie în cadrul procedurii organizate pentru atribuirea contractului, în schimbul plății de către **Locatar** a chiriei lunare în cuantumul și condițiile stabilite prin prezentul contract.

2.2. Pe durata prezentului contract, **Locatorul** pune la dispoziția **Locatarului**, cu titlu gratuit, un spațiu cu destinația garaje, având suprafața de 134,19 mp precum și terasele exterioare ale clădirii, având suprafața de 369,42 mp un spațiu cu destinația spațiu tehnic și magazii, având suprafața de 9 mp, situate în incinta aceluiași imobil.

2.3. Specificațiile tehnice ale imobilului prevăzut la art.2.1 sunt prevăzute în propunerea tehnică, care constituie anexa nr. 2 și face parte integrantă din prezentul contract.

3. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Prezentul contract intră în vigoare la data de 01.02.2024 și este valabil până la data de 31.12.2024.

3.2. În cursul perioadei de 24 de luni prevăzute în Caietul de sarcini, durata prezentului contract poate fi prelungită prin act adițional, cu condiția existenței resurselor financiare alocate cu această destinație.

3.3. În cazul în care **Locatarul** dorește prelungirea duratei contractului, acesta va notifica în scris **Locatorul** intenția sa de prelungire, cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de expirarea perioadei prevăzute la art.3.1.

4. PREȚUL CONTRACTULUI. CHELTUIELILE COMUNE ȘI UTILITĂȚILE

4.1. Chiria lunară a spațiului închiriat este de 183.322 lei, fără TVA, la care se adaugă TVA în valoare de 34.831,18 lei. Valoarea lunară a spațiului închiriat este de 218.153,18 lei, cu TVA inclus. Chiria se datorează începând cu data semnării de către ambele părți a procesului-verbal de predare-primire a spațiului închiriat.

4.2. **Locatorul** va emite factura în luna următoare celei pentru care se datorează chiria.

4.3. **Locatarul** va achita chiria lunară în termen de 30 de zile de la primirea facturii, prin virament bancar în contul RO56TREZ7045069XXX015690, deschis la Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publică a municipiului București

4.4. Utilitățile consumate: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, vor fi achitate de **Locatar** pe baza facturilor emise de furnizorii de utilități și vor fi refacturate de către acesta către **Locatar**.

4.5. **Locatarul** va plăti contravaloarea utilitatilor lunare consumate, în termen de 30 zile de la data înregistrării la **Locatar** a facturilor emise de **Locator**, prin virament bancar în contul indicat în preambulul prezentului contract.

4.6. Chiria prevăzută la art.4.1. este ferma în lei și nu se ajustează, în sensul majorării, pe durata derulării prezentului contract, inclusiv în situația prelungirii acestuia conform art.3.2.

5. PREDAREA-PRIMIREA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

5.1. Predarea-primirea se va face pe bază de proces-verbal semnat de reprezentanții legali ai părților, în care se va consemna starea spațiului închiriat, în mod detaliat.

5.2. Neîndeplinirea de către Locatar în termenul acordat de Locatar a obligației de a preda spațiul închiriat în stare corespunzătoare, dă dreptul Locatarului să considere prezentul contract reziliat deplin drept, fără somație, punere în întârziere sau altă formalitate.

5.3. La încetarea contractului din orice motive, spațiul închiriat va fi predat de Locatar, Locatarului, pe baza de proces-verbal de predare-primire semnat de reprezentanții legali ai părților, în care se va descrie detaliat starea spațiului închiriat.

6. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

6.1. Documentele prezentului contract sunt:

- a) Caietul de sarcini - Anexa nr.1;
- b) Propunerea tehnică depusă de locator în cadrul procedurii organizate în vederea atribuirii contractului - Anexa nr.2;
- c) Propunerea financiară depusă de locator în cadrul procedurii organizate în vederea atribuirii contractului - Anexa nr.3;
- d) Actele adiționale la prezentul contract.

7. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

7.1. Drepturile și obligațiile Locatarului:

- a) să predea Locatarului spațiul închiriat, împreună cu toate accesoriile sale, în starea corespunzătoare folosinței pentru care a fost încheiat prezentul contract, pe baza de proces-verbal de predare-primire;
- b) să asigure folosința liniștită și utilă a spațiului închiriat în condițiile prezentului contract;
- c) să asigure mentenanța spațiului închiriat (repararea și întreținerea imobilului, a echipamentelor și instalațiilor din dotare);
- d) să efectueze pe cheltuiala proprie, de urgență și cu limitarea maximum posibilă a stângerii desfășurării normalei activități a Locatarului, reparații capitale la spațiul închiriat, atunci când este cazul;
- e) să efectueze pe cheltuiala proprie și de urgență, repararea și menținerea în stare de siguranță, exploatare și funcționalitate a spațiului închiriat, pe toată durata închirierii acestuia;
- f) să anunțe pe Locatar cu cel puțin 48 ore înainte, despre eventualele cauze sau împrejurări care ar putea împiedica utilizarea normală a spațiului închiriat;
- g) să se abțină de la orice act sau fapt care ar putea pune Locatarul în imposibilitatea de a folosi, în întregime sau parțial, spațiul închiriat, conform destinației;
- h) să asigure utilitățile necesare desfășurării activității Locatarului;
- i) să răspundă pentru viciile ascunse ale spațiului închiriat și instalațiilor aferente, care împiedică utilizarea normală a spațiului închiriat;
- j) să suporte toate cheltuielile care decurg din exercitarea dreptului de proprietate asupra spațiului închiriat;
- k) să emită facturile conform prevederilor contractuale.

7.2. Drepturile și obligațiile Locatarului:

- a) să ia în primire spațiul închiriat, pe baza de proces-verbal de predare-primire;
- b) să verifice modul de prestare a serviciilor pentru a stabili conformitatea lor cu prevederile documentației de atribuire a contractului;
- c) să achite chiria lunară în cuantumul, la termenele și în condițiile stabilite prin contract;
- d) să folosească spațiul închiriat potrivit destinației sale;
- e) să execute la timp și în bune condiții reparațiile locative, de simplă întreținere, ce îi revin. Reparațiile menționate nu cad în sarcina Locatarului dacă au fost cauzate prin vechime, forța majoră, caz fortuit sau din culpa Locatarului;
- f) să efectueze, pe cheltuiala sa, reparațiile curente aferente spațiului închiriat și la instalațiile aferente, eventualele deteriorări fiind suportate integral de Locatar;
- g) să nu deterioreze în niciun mod spațiul închiriat;
- h) să folosească spațiul închiriat cu respectarea prevederilor care reglementează protecția și apărarea împotriva incendiilor;
- i) să plătească contravaloarea utilităților în condițiile prevăzute în prezentul contract;
- j) să ceară acordul scris și prealabil al Locatarului pentru orice modificare a spațiului închiriat, inclusiv pentru montarea de elemente de identificare vizuală;
- k) să anunțe pe Locatar în cel mult 48 de ore despre eventualele clauze sau împrejurări care ar putea împiedica utilizarea normală a spațiului închiriat;
- l) să predea, la încetarea contractului, spațiul închiriat în starea în care l-a primit, mai puțin uzura normală.

8. PENALITĂȚI PENTRU NEEEXECUTAREA CULPABILĂ A OBLIGAȚIILOR

8.1. Pentru plata cu întârziere a chiriei, **Locatarul** datorează **Locatorului** penalități de întârziere, în cuantum de 0.1% din suma datorată cu titlu de chirie, pentru fiecare zi de întârziere.

8.2. Pentru plata cu întârziere a contravaloarii utilităților consumate, **Locatarul** datorează **Locatorului**, penalități de întârziere în cuantum de 0.1% din suma datorată pentru utilități, pentru fiecare zi de întârziere.

8.3. În cazul în care din vina sa, **Locatarul** nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, datorează **Locatarului** penalități de întârziere în cuantum de 0.1% din valoarea chiriei lunare, pentru fiecare zi de întârziere.

9. FORȚA MAJORĂ

9.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

9.2. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

9.3. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

9.4. Partea contractantă care invocă forța majoră, are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

9.5. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 30 de zile, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

10. CESIUNEA

10.1. **Locatarul** are obligația de a nu transfera total sau parțial obligațiile sale asumate prin prezentul contract, fără să obțină, în prealabil acordul scris al **Locatorului**.

10.2. Cesiunea nu va exonera **Locatarul** de nicio responsabilitate privind obligațiile asumate prin prezentul contract.

11. SUBLOCAȚIUNEA

11.1. **Locatarul** are obligația de a nu subînchiria total sau parțial spațiul închiriat, fără să obțină, în prealabil, acordul scris al **Locatorului**.

12. AMENDAMENTE

12.1. Părțile contractante au dreptul, pe perioada derulării acestuia, de a conveni modificarea clauzelor acestuia, prin act adițional.

13. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

13.1. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- b) prin acordul scris al părților;
- c) prin reziliere, de plin drept, în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul contract, de către una dintre părți, în măsura în care la notificarea adresată de partea lezată, partea în culpa nu depune diligentele necesare pentru executarea în mod corespunzător a obligațiilor ce-i revin potrivit contractului în termen de 15 zile lucrătoare de la primirea notificării;
- d) prin denunțarea unilaterală din partea **Locatarului**. **Locatarul** își rezervă dreptul de a denunța unilateral prezentul contract în cel mult 15 zile zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului;
- e) ca urmare a pieirii imobilului în care se află spațiul închiriat sau avarierii acestuia în așa măsură încât să nu mai corespundă destinației prevăzute la art.2.1.;
- f) în caz de forță majoră;
- g) în situația dizolvării, lichidării sau falimentului **Locatorului**;
- h) în situațiile în care titlul **Locatorului** va fi desființat, în condițiile art.1819 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în situația înstrăinării spațiului închiriat, caz în care noul proprietar va fi obligat să respecte prezentul contract, în condițiile prevăzute de art.1811-1815 din Legea nr.287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

14. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

14.1. Eventualele litigii intervenite între părți se vor soluționa pe cale amiabilă în termen de 15 zile lucrătoare de la intervenirea acestora.

14.2. În cazul în care nu este posibilă rezolvarea pe cale amiabilă în termenul prevăzut la art.14.1., soluționarea litigiilor va fi de competența instanței judecătorești, în condițiile dreptului comun.

15. COMUNICĂRI

15.1. (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă și în scris.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.

15.2. Comunicările între părți se pot face prin telefon, fax sau e-mail cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

16. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ CONTRACTUL

16.1. Limba care guvernează prezentul contract este limba română.

17. LEGEA APLICABILĂ CONTRACTULUI

17.1. Prezentul contract va fi interpretat conform legilor din România.

Prezentul contract s-a încheiat azi _____, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare dintre părți.

LOCATAR

AGENȚIA NAȚIONALĂ
PENTRU OCUPAREA FORȚEI DE MUNCĂ

PREȘEDINTE,
Florin Irinel Cotoșman

SECRETAR GENERAL
Marcel-Dumitru Miclău

DIRECȚIA ADMINISTRAREA BUGETULUI
ASIGURĂRILOR PENTRU ȘOMAJ
DIRECTOR,
Daniel Stanciu

DIRECȚIA CONTENCIOS, LEGISLAȚIA PIEȚEI
MUNCII ȘI METODOLOGIE
DIRECTOR
Veronica

DIRECTOR ADJUNCT
Flavius Ungureanu

Avizat,
COMPARTIMENTUL LEGISLAȚIE
CONSILIER JURIDIC,
Cristina Radu

LOCATOR

SC VLAD EXIM REAL ESTATE SRL

ADMINISTRATOR,
Emil MARIN