

CONTRACT SUBSECVENT DE ÎNCHIRIERE NR. 16

ART.1 PĂRȚILE CONTRACTANTE

Prezentul contract subsecvent de închiriere a fost încheiat în baza Acordului-cadru nr.7645/27.09.2018 între:

a) Universitatea Spiru Haret, în calitate de locatar, având sediul central în București, str. Ion Ghica, nr. 13, sector 3, cod fiscal 14871616, cod poștal 030045, tel. 021.314.00.75, 021.314.00.76, fax 021.311.29.47, e-mail info@spiruharet.ro, cont virament RO33TREZ7045069XXX004367, deschis la Trezoreria Sectorului 4,

reprezentată de dl. Conferențiar Universitar Aurelian A. BONDREA, în calitate de rector și

b) Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vâlcea (OCPI), în calitate de locatar, cu sediul în Râmnicu Vâlcea, str. General Praporgescu, nr. 22, Județul Vâlcea, România, telefon 0250 744150, email vl@ancpi.ro, cod fiscal 9685900, reprezentată prin dl. Gabriel BLIDARU, în calitate de ordonator terțiar de credite, având funcția de director

ART. 2 – DEFINIȚII

În prezentul contract, următorii termeni vor fi interpretați astfel:

a) **contract subsecvent** – contractul de închiriere, încheiat între autoritatea contractantă, în calitate de locatar și o persoană fizică sau juridică, în calitate de locatar, pe o durată de minimum o lună, în funcție de data aprobării bugetului autorității contractante, denumit în continuare contract, precum și toate documentele anexate;

b) **locator și locatar** - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;

c) **daune-interese** – compensări sau despăgubiri bănești pe care o parte le poate cere celeilalte părți pentru repararea prejudiciilor cauzate prin neexecutarea ori executarea defectuoasă sau cu întârziere a obligațiilor contractuale;

d) **forța majoră** - un eveniment extern (mai presus de voința și controlul părților), imprevizibil (nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului), invincibil (face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului) și inevitabil (nu se datorează greșelii sau culpei părților); sunt considerate asemenea evenimente: războaiele, revoluțiile, incendiile, inundațiile sau orice alte catastrofe naturale, restricțiile apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia dintre părți;

e) **zi** - zi calendaristică; **lună** – lună calendaristică; **an** – an calendaristic;

f) **act adițional** – document negociat, agreat și semnat de către ambele părți, prin care se pot modifica termeni și/sau condiții ai contractului subsecvent de închiriere;

ART. 3 - OBIECTUL CONTRACTULUI

(1) Locatorul închiriază locatarului spațiul din imobilul situat în Municipiul Râmnicu Vâlcea, Str.

General Praporgescu, nr.22, înscris în CF nr.36902 UAT Râmnicu Vâlcea, având nr.cadastral 36902-C1, în suprafață utilă de 2027,08 mp, identificat conform Anexei nr.1.

(2) Destinația pentru care locatarul închiriaza spațiul este cea de sediu administrativ pentru Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vâlcea.

ART. 4 – DURATA CONTRACTULUI

(1) Prezentul contract este valabil în perioada 01.02.2022 – 31.12.2022.

ART. 5 - PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

(1) Prețul este de 6,00 euro/mp suprafață utilă închiriată, fără TVA.

(2) Contravaloarea chiriei lunare, în cuantum de 12 162,48 euro (6 euro/mp x 2.027,08 mp) se va calcula și factura în lei, la cursul de referință comunicat de BNR, valabil pentru prima zi lucrătoare a fiecărei luni.

(3) Închirierea este nepurtătoare de TVA (scutită fără drept de deducere conform art.292, alin.2, lit.e din Codul Fiscal)

(4) Plata chiriei se va face în lei, în termen de 20 de zile calendaristice de la data primirii facturii de către locatar.

(5) Contravaloarea utilităților (apă, apă-canal, energie electrică, energie termică, salubritate, telefonie și internet) nu este inclusă în valoarea chiriei. Locatarul va plăti utilitățile, reprezentând apa, apa-canal și energia termică, prin refacturare de către locator, conform facturilor primite de la furnizorii de utilități, cu excepția lunii decembrie, când locatorul poate factura, iar locatarul poate plăti și consumuri estimate. Având în vedere că, la data încheierii prezentului contract, OCPI Vâlcea nu este singurul locatar din imobilul situat în Municipiul Râmnicu Vâlcea, Str. General Praporgescu, nr.22, modalitatea de delimitare a consumurilor în vederea refacturării lor de către locator către locatari, se va face conform Anexei nr.2.

(6) Plata utilităților se va face în termen de 15 zile de la data primirii facturii emise de locator.

(7) Orice schimbare a contului locatorului va fi notificată în scris locatarului, altfel se va considera că plata este valabil făcută în contul indicat inițial.

(8) Toate plățile se vor face în limita creditelor bugetare aprobate.

ART. 6 – OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

(1) Locatarul are următoarele obligații față de locatorul:

a) să folosească spațiul închiriat potrivit destinației sale;

b) să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite ;

c) să folosească bunul cu prudență și diligență, menținându-l în condiții corespunzătoare de funcționare;

d) să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea în care a fost preluat, cu excepția uzurii normale;

e) să efectueze lucrări de întreținere curentă, a căror necesitate apare, în condițiile folosinței normale a bunului;

f) să asigure curățenia și igienizarea spațiului închiriat pe toată durata contractului de închiriere;

(2) În afară de obligațiile menționate la alin. (1), locatarul mai este obligat:

a) să nu modifice bunul, să nu îi schimbe destinația și să nu îl folosească în așa fel încât să îl prejudicieze pe locator, în caz contrar, acesta din urmă având dreptul la daune - interese;

b) să îi notifice de îndată locatorului, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror

- alte cheltuieli, necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă;
- c) să suporte restrângerea necesară a locațiunii, dacă în timpul acesteia, bunul are nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul locațiunii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus; dacă totuși reparațiile durează mai mult de 10 zile, prețul locațiunii va fi scăzut proporțional cu timpul și cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit. Dacă reparațiile sunt de așa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuințarea convenită, locatarul poate rezilia contractul;
 - d) să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului;
 - e) să răspundă pentru degradarea cauzată de angajații proprii, ca și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea sau accesul la bun;
 - f) să nu aducă modificări spațiului închiriat fără acordul prealabil scris al locatorului;
 - g) să respecte regulile și normele generale de PSI;
 - h) să nu subînchirieze spațiul care face obiectul prezentului contract.

ART. 7 - OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

(1) Locatorul are următoarele obligații față de locatar:

- a) să garanteze locatarului că nimeni nu are niciun drept, de niciun fel, asupra spațiului închiriat și că nu a mai închiriat acest spațiu la nicio persoană fizică sau juridică, pentru intervalul de timp dintre data finalizării procedurii de achiziție și încheierea prezentului contract și nu o va face nici în viitor, până la încetarea contractului;
- b) să garanteze locatarului că, în momentul semnării contractului, nu există niciun fel de litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată sau arbitrale, care să pericliteze derularea contractului de închiriere;
- c) să garanteze pe locatar de viciile ascunse ale spațiului închiriat și ale instalațiilor aferente care nu au putut fi cunoscute de locatar în momentul încheierii contractului și care fac improprie sau imposibilă folosința totală sau parțială a bunului închiriat;
- d) să asigure locatarului folosința netulburată și utilă a spațiului închiriat, pe toată durata contractului, precum și să îl garanteze pe locatar de tulburările provenite din fapta terților;
- e) să garanteze pe locatar, pe toată durata contractului împotriva pierderii totale sau parțiale a bunului închiriat ori contra tulburării folosinței bunului;
- f) să mențină spațiul în stare de a fi folosit potrivit destinației pentru care a fost închiriat conform normelor legale în vigoare în România pentru clădiri de birouri;
- g) să asigure accesul permanent, inclusiv cu automobilul, la imobilul în care se află spațiul închiriat, pentru autovehiculele din dotarea locatarului și, în limita posibilităților, pentru cele ale personalul acestuia;

(2) În afară de obligațiile menționate la alin. (1), locatorul mai este obligat:

- a) să asigure utilitățile pentru spațiul închiriat și pentru spațiile comune; locatorul nu va fi răspunzător pentru nicio întrerupere a utilităților care nu este cauzată din culpa sa; locatorul va depune toate eforturile necesare pentru a restabili furnizarea de utilități, în cel mai scurt timp posibil;
- b) să efectueze reparațiile și întreținerea clădirii și să asigure dotarea cu hidranți și întreținerea acestora, funcționarea rețelelor interioare/ exterioare de apă, canalizare, electricitate și încălzire;
- c) să asigure paza clădirii în care este situat spațiul care face obiectul închirierii;
- d) să execute pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și reparații, privind spațiul și instalațiile aferente, în ziua și la ora stabilită de comun acord cu locatarul, altele decât cele curente, a căror

necesitate a apărut ca urmare a folosinței în condiții normale a spațiului închiriat;

e) să efectueze pe cheltuiala sa reparațiile cauzate de apariția vreunui caz de forță majoră.

f) să exonereze pe locatar de plata chiriei în cazul în care spațiul închiriat devine imposibil de utilizat, până la data la care spațiul închiriat va fi readus la starea de dinaintea producerii evenimentului, situațiile ivite urmând să fie constatate de locatar și consemnate într-un proces - verbal semnat de ambele părți ;

g) să permită instalarea de către locatar în exteriorul și interiorul imobilului închiriat însemnele Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vâlcea și a altor elemente de publicitate care au legătură cu activitatea acestuia.

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

i) să mențină în perfectă stare de funcționare pe durata contractului, toate amenajările efectuate ca urmare a solicitărilor locatarului.

j) să încheie și să dețină pe întreaga perioadă de închiriere o poliță de asigurare a spațiului închiriat contra oricărui risc și o poliță de asigurare de răspundere civilă a proprietarului față de locatar. Locatorul, în calitate de proprietar se angajează să-și îndeplinească obligațiile specificate în polițele de asigurare, să achite primele de asigurare la scadență și să asigure reînnoirea și valabilitatea poliței de asigurare pe durata închirierii și dacă este cazul, în cursul perioadelor pentru care a fost prelungit prezentul contract.

k) să răspundă cererilor scrise ale locatarului pe care acesta i le adresează în legătură cu imobilul, în termen de 5 zile de la primirea acestora. În cazul în care nu răspunde în termenul prevăzut în prezenta clauză, acesta poate fi tras la răspundere de către locatarul, iar dacă lipsa răspunsului său ori refuzul de a coopera a cauzat prejudicii de orice natură locatarului, constatate și consemnate de acesta din urmă într-un proces-verbal, locatorul este obligat să repare aceste prejudicii.

l) să informeze locatarul în legătură cu orice schimbare a regimului juridic sau a controlului proprietății, care nu va afecta în niciun fel drepturile locatarului în cadrul prezentului contract și nu va da dreptul proprietarului să modifice acordul-cadru de închiriere.

m) să notifice locatarul orice intenție de transfer a proprietății, în vederea exercitării dreptului de preemțiune a acestuia;

n) în situația în care, până la expirarea duratei contractului, locatorul va avea disponibil un spațiu de închiriat suplimentar în clădire, după consumarea drepturilor similare acordate anterior altor chiriași din clădire, locatarul va beneficia de drept de preferință cu privire la închirierea respectivului spațiu suplimentar.

ART. 8 - DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CU PRIVIRE LA ÎMBUNĂTĂȚIRILE FĂCUTE DE LOCATAR

(1) După data predării-primirii spațiului închiriat, locatarul va putea efectua lucrări de amenajare, numai cu consimțământul scris al locatorului.

(2) Orice amenajări, îmbunătățiri și instalații efectuate de locatar în spațiul închiriat, care sunt încorporate în structura spațiului ce reprezintă obiectul contractului și care nu pot fi recuperate, vor rămâne la încheierea acestuia, cu plata compensatorie, în proprietatea locatorului.

(3) Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar.

(4) Toate serviciile sau lucrările necesare documentației de avizare ISU, pentru spațiul

închiriat, vor fi inițiate, urmărite și achitate de locatar. Ulterior, contravaloarea acestora va fi recuperată de locatar de la locator, prin diminuarea chiriei cu sumele aferente.

ART.9 - INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII ȘI A CESIUNII

(1) Pe toată durata derulării contractului de închiriere este interzisă atât subînchirierea cât și cesiunea.

(2) Interdicția de a încheia o subînchiriere privește atât subînchirierea totală, cât și pe cea parțială. Interdicția de a ceda închirierea privește atât cesiunea totală, cât și pe cea parțială.

ART.10 - FORȚĂ MAJORĂ

(1) Forța majoră exonerează de răspundere părțile în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

(2) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 48 de ore de la data intervenției evenimentului, prin email, fax sau scrisoare recomandată, existența și data de începere a evenimentului sau împrejurările considerate ca forță majoră, fiind obligată să ia toate măsurile posibile pentru limitarea consecințelor produse de un asemenea caz.

(3) Dacă forța majoră persistă pe o perioadă de peste 20 de zile, oricare parte contractantă poate solicita rezilierea contractului, fără nici o altă formalitate și fără să poată pretinde daune-interese pentru neîndeplinirea obligației asumate datorată forței majore pe perioada afectată.

ART. 11 – ÎNCETAREA CONTRACTULUI

(1) Contractul încetează :

- a) la expirarea duratei de închiriere;
- b) prin acordul scris al ambelor părți;
- c) în caz de forță majoră conform art. 10 alin. (3).

(2) Prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat, la cererea locatarului cu condiția notificării prealabile a locatorului, cu cel puțin 60 de zile înainte de data la care urmează să aibă loc rezilierea.

(3) Contractul încetează prin reziliere la inițiativa locatarului, cu plata de daune-interese în favoarea acestuia, atunci când:

- a) Locatorul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător;
- b) Locatorul se află în procedura de executare silită, faliment, reorganizare judiciară, dizolvare, închidere operațională, lichidare;
- c) Locatorul este afectat de transformări de ordin organizațional, prin care sunt modificate statutul juridic, obiectul de activitate sau controlul asupra sa, cu excepția cazurilor în care astfel de modificări sunt acceptate printr-un act adițional la prezentul contract;

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

(5) În situația în care, locatorul nu predă bunul locatarului în termenele menționate la art. 6 alin. (2) sau alin. (3), locatarul are dreptul de a invoca încetarea de drept a contractului, fără ca locatorul să aibă dreptul la plata de daune-interese.

(6) Contractul încetează prin reziliere, la inițiativa locatorului când locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător.

ART. 12 - ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII ÎN CAZ DE ÎNSTRĂINARE

- (1) Închirierea nu încetează în cazul înstrăinării bunului închiriat.
- (2) Închirierea rămâne opozabilă dobânditorului până la împlinirea duratei închirierii prevăzute în contract.
- (3) Dobânditorul bunului închiriat se subrogă în toate drepturile și obligațiile locatarului care izvorăsc din închiriere.
- (4) Locatorul inițial rămâne răspunzător pentru prejudiciile cauzate locatarului anterior înstrăinării.

ART.13 – DOCUMENTELE CONTRACTULUI

- a) Detalierea suprafeței închiriate - anexa nr.1;
- b) Modalitatea de delimitare a utilităților în vederea refacturării acestora – anexa nr.2;

ART. 14 - COMUNICĂRI

- (1) Toate comunicările, notificările și informările aferente derulării prezentului contract, vor fi considerate valabile întocmite dacă au fost făcute în scris și expediate la adresele părților contractante.
- (2) Expedierea notificărilor se va face personal sau sub semnătură, prin e-mail, prin fax sau prin scrisoare recomandată.
- (3) Persoanele responsabile cu derularea contractului sunt:
 - a) din partea locatarului: dl Radu Rebedeu, telefon: 0751512516, e-mail radureb@gmail.com
 - b) din partea locatarului: d-na Bianca Letiția Rădulescu, telefon:0773854421, e-mail: bianca.radulescu@anpci.ro.

ART. 15 - LEGEA APLICABILĂ

Prezentul contract de închiriere se supune legislației românești.

ART. 16 - SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

ART. 17 - DISPOZIȚII FINALE

- (1) Părțile contractante au dreptul, pe perioada derulării contractului, de a conveni modificarea clauzelor acestuia, prin act adițional.
- (2) În cazul în care vreo prevedere a prezentului contract este considerată nelegală, fiind anulată sau anulabilă ori dacă nu poate fi executată în conformitate cu orice reglementare legală sau de ordine publică, toate celelalte prevederi ale prezentului contract vor rămâne în deplină vigoare și

efect.

(3) În momentul stabilirii faptului că una din prevederi este nelegală sau nu poate fi executată, părțile vor negocia, cu bună-credință, modificarea în cât mai mică măsură a prezentului contract, astfel încât respectiva prevedere să devină legală, valabilă și executorie și să reflecte cât mai fidel posibil intenția inițială a părților, într-un mod reciproc acceptabil.

Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATORUL

Universitatea Spiru Haret

LOCATARUL

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vâlcea