

CONTRACT DE LOCATIUNE

Intre:

NUMERUL DOCUMENTULUI NOTARIAL
3840
18.12.2015

Dr. _____, cu domiciliul in _____ sector 1, si I _____
_____, domiciliat in Bucuresti, _____
reprezentat de fratele sau Dr. _____ a, conform Procurii autentificate sub nr.
1734/27.07.2015 de Biroul notarial "Nedelcu si Asociatii", ambii in calitate de co-proprietari
(denumit in continuare „Proprietar”)

si

CONSILIUL ECONOMIC si SOCIAL (CES), institutie publică de interes național, organizat si functionand in conformitate cu legea română, având sediul in Bucuresti, Bd. Magheru 28-30, et. 2, sector 1, cod 010336, Cod fiscal 10464660, reprezentata legal prin _____ **președinte CES**, in calitate de locatar (denumit in continuare „Locatar”),

denumite in continuare, in mod individual, „Parte” si colectiv „Părti”,

s-a incheiat prezentul contract de locatiune (denumit in continuare „Contract”) in conditiile stabilite in continuare.

1. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1 Proprietarul transmite Locatarului dreptul de folosinta asupra imobilului (denumit in continuare “Imobil”) aflat in proprietatea sa exclusiva, situat in Bucuresti, sector 2 , nr. 7 - 9 al strazii Prof Dr Dimitrie Gerota, CP 020027, compus din corpurile de clădiri A, B, C cu suprafata utila totala de 1349 mp si curte cu suprafata de 351 mp, asa cum sunt descrise in Anexa 1 la prezentul Contract, in conditiile si pentru scopurile precizate in prezentul Contract.

1.2 Proprietarul a reobandit Imobilul, prin Sentinta civila nr. 6053/8 aprilie 1998, pronuntata de Judecatoria sectorului 2 Bucuresti, definitiva, irevocabila si pusa in executare prin Procesul verbal de punere in posesie intocmit la data de 27 noiembrie 1998 de Executorul Judecatoresc _____ in Dosarul de executare nr. 1023/1998, al Judecatoriei sectorului 2 Bucuresti. Copii ale acestor acte vor fi atasate contractului si vor constitui Anexa nr. 5 la prezentul contract, impreuna cu o copie a procurii autentificate sub nr. 1734/ 27.07.2015 si o copie a Extrasului de Carte Funciara.

1.3 Imobilul este inregistrat pe lista cladirilor cu valoare de Patrimoniu cultural a Municipiului Bucuresti, cu obligatiile legale ce decurg pentru Proprietar si Locatar.

1.4 Schitele Imobilului si suprafetele formeaza Anexa nr. 2 la prezentul Contract.

2. INVENTARUL

2.1 Starea fizica in care se preda Imobilul la data incheierii Contractului se consemneaza intr-un proces-verbal detaliat (denumit in continuare „Proces-Verbal”) care se va incheia in doua exemplare, in maxim 2 zile de la data semnarii prezentului Contract, cate unul pentru fiecare Parte. Procesul-Verbal constituie Anexa 3 la prezentul Contract si este considerat parte integranta a acestuia.

2.2 Procesul-Verbal descrie componenta in detaliu si starea Imobilului, inclusiv a instalatiilor de incalzire, sanitare, electrice, apa, canalizare sau alte bunuri mobile care sunt accesorii Imobilului. De asemenea, Procesul-Verbal cuprinde si destinatia functionala a spatiului inchiriat pentru fiecare incapere in parte.

3. DESTINATIA IMOBILULUI

3.1 Imobilul va fi destinat folosintei Locatarului in scopul desfasurarii activitatii sale, în conformitate cu Legea nr. 248/2013, modificata prin Legea nr. 222/2015.

3.2 Locatarul poate sa-si stabileasca sediul social la adresa Imobilului, inclusiv pentru asocieri cu sau fara personalitate juridica in care intra, in scopul exercitarii sau promovarii activitatii sale, stabilind adresa de corespondenta si/sau sediul legal al acestora la adresa Imobilului;

3.3 La incetarea prezentului Contract de locatiune, Locatarul si subcontractantii sai se obliga sa efectueze toate formalitatile necesare pentru ca entitatile de la art.3.2 sa isi schimbe sediul de la adresa Imobilului, daca Proprietarul nu consimte in scris altfel, sub sanctiunea platii daunelor-interese de catre Locatar Proprietarului in cazul in care nu va reglementa situatia acestor contracte la finele locatiunii.

3.4 Locatarul va informa Proprietarul cu privire la identitatea si natura activitatilor viitoarelor entitati de la art.3.2, obligandu-se sa nu admita in incinta Imobilului un colocatar a carui identitate sau activitate ar putea afecta sau dauna in orice fel, direct sau indirect, imaginii si reputatiei sale.

3.5 Locatarul nu are dreptul sa subinchirieze Imobilul sau parti din acesta in scopul de speculatie imobiliara asupra acestuia, sau in scopul deschiderii unui local de alimentatie publica sau a unui local de orice fel care ar desfasura in mod permanent servicii cu plata pentru un public altul decat salariatii sau invitatii Locatarului si sub raspunderea acestuia.

3.6 Cu aplicarea prevederilor prezentului Art. 3, destinatia functionala a spatiului inchiriat, asa cum reiese ea din Procesul-Verbal, nu va putea fi schimbata fara consimtamantul prealabil si scris al Proprietarului.

3.7 Proprietarul se obliga sa nu modifice in nici un fel pe durata Contractului arhitectura Imobilului si nici sa procedeze la renovari sau reparatii capitale, in alta situatie decat aceea in care este obligat de lege sau de integritatea sau consolidarea Imobilului si numai in temeiul unei expertize tehnice care sa ateste necesitatea efectuarii lucrarilor solicitate de Proprietar asupra Imobilului; expertiza va fi efectuata de un expert autorizat in domeniul constructiilor. De asemenea, Proprietarul se va abtine sa utilizeze si va face toate demersurile necesare pentru a nu permite utilizarea Imobilului, in orice alt mod si pentru orice alt scop, inclusiv scopuri publicitare, care ar putea aduce atingere reputatiei profesionale, intereselor sau imaginii Locatarului.

4. DURATA LOCATIUNII

4.1 Durata locatiunii este de 5 ani incepand cu data de 01.01.2016 si pana la data de 31.12.2020, cu reconfirmarea anuala a folosintei spatiului de catre Locatar prin Act aditional la prezentul Contract.

4.2 Locatarul va notifica Proprietarul pentru prelungirea Contractului pe o perioada de cate un an, in termen de 2 de zile de la data asigurarii bugetului CES de catre Parlamentul Romaniei. Prolungirea Contractului se face in baza unui Act aditional, cu acordul ambelor parti. Lipsa semnării Actului aditional pentru prelungire după această dată duce la rezilierea de plin drept a prezentului Contract de locatiune.

4.3 Inainte de expirarea duratei de 5 ani a locatiunii, partile pot convenii, de comun accord, asupra prelungirii prezentului Contract in baza unui act aditional cu cel putin 6 luni înainte de expirarea Contractului.

4.4 In cazul semnării Contractului înainte de data de 20.12.2015, Proprietarul dà dreptul Locatarului de a întreprinde toate demersurile necesare mutarii in spatiul inchiriat incepand cu data de 20.12.2015 dar după întocmirea procesului verbal/inventar de predare-primire. Perioada cuprinsa între 20.12.2015 – 31.12.2015 este considerată perioada de gratie, fără plata chiriei dar cu toate celelalte obligatii ale Locatarului.

4.5 In cazul nesemnării Actului aditional anual de prelungire a locatiunii, perioada cuprinsa între încetarea Contractului si data predării-primirii Imobilului dà nastere la o indemnizatie de ocupare conform art. 15.2

5. PRETUL CHIRIEI SI MODALITATI DE PLATA

5.1 Locatarul va plati Proprietarului, pentru folosinta Imobilului cu suprafata utilă de 1349 mp descrisă la Anexa 1, o chirie lunara 12.000 (douăsprezece) EUR, reprezentând 8,90 EUR/mp, platibila în echivalentul în lei (RON) la cursul de schimb EUR/RON comunicat de Banca Nationala a Romaniei pentru data cu o zi inainte de data efectuării platii (denumita in continuare „Chirie”). Chiria este fixată pe toata durata Contractului si include orice impozite si taxe datorate legal de Proprietar. In situatia in care prezentul Contract se va prelungi, partile vor renegocia contravaloarea chiriei, prin Act aditional.

5.2 In cazul in care moneda unica Europeana EUR isi inceteaza existenta, iesind din circulatie, in orice mod si pentru orice motiv, Chiria se plătește in franci francezi sau in moneda avand circulatie pe teritoriul Frantei. In acest caz, Partile vor agreea, in baza unui Act aditional, modificarea ratei de referinta.

5.3 Plata Chiriei se va face lunar, in maxim 10 zile calendaristice de la terminarea intervalului pentru care se plateste, prin virament bancar in contul Proprietarului, mentionat in Anexa nr. 4 la prezentul Contract. Data platii se consideră data efectuării ordinului de plată de către banca Locatarului, ordin de plată cu stampila băncii emitătoare ce va fi transmis prin e-mail Proprietarului in ziua plății..

5.4 Chiria se datoreaza incepand cu 01.01.2016, sub conditia indeplinirii prevederilor art. 18.1 – 18.3.

5.5 Toate comisioanele si spezele bancare aferente platii Chiriei sunt in sarcina Locatarului.

5.6 Pentru neplata Chiriei la scadenta, Locatarul datoreaza Proprietarului penalitati in cuantum de 0,1 % din suma datorata, pentru fiecare zi de intarziere, pana la plata integrala a debitului.

6. GARANTII

6.1 Proprietarul declara si garanteaza ca:

- a) este titular exclusiv al dreptului de proprietate asupra Imobilului, ca are deplina capacitate sa incheie acest Contract, sa-si exercite drepturile conferite si sa-si indeplineasca obligatiile care ii revin potrivit acestuia;
- b) Imobilul nu face obiectul nici unei actiuni in justitie, proceduri de executare de orice tip, sau oricarei proceduri administrative sau extra-judiciare, si, de asemenea, ca nu are cunostinta despre existenta niciunui demers sau a intentiei unui demers in acest sens din partea unui tert;
- c) il va apara pe Locatar de orice tulburare a folosintei Imobilului, provenita din fapta personala sau din partea unui tert, care reclama vreun drept cu privire la Imobil;
- d) Imobilul nu are vicii ascunse care fac improprie folosinta lui potrivit destinatiei declarate in prezentul Contract;
- e) toate contractele privind furnizarea de utilitati si servicii aferente Imobilului sunt in vigoare, Proprietarul neavand cunostinta despre nici un impediment pentru buna executare a acestora, atat la data semnarii prezentului Contract cat si pentru viitor;
- f) toate instalatiile de furnizare a unor utilitati aferente Imobilului, incluzand, dar fara a se limita la, sisteme, retele si componente electrice, de incalzire, de furnizare a apei sau a gazului, retele si echipamente de telefonie, retele de evacuare a apei menajere si de canalizare, au fost instalate, operate si functioneaza in prezent in bune conditii, neexistand nici un fel de defectiuni, sau posibilitatea aparitiei acestora;
- g) Imobilul nu a suferit nici o inundare a spatiilor care il compun si nici nu are cunostinta de orice posibilitate a aparitiei unui asemenea eveniment datorat situarii Imobilului, instalatiilor sale interne sau instalatiilor publice care il deservesc;
- h) Imobilul este inregistrat in Cartea Funciara, pe cheltuiala Proprietarului;
- i) prezentul Contract nu va inceta, iar clauzele sale nu vor fi modificate in nici un mod in cazul transmiterii dreptului de proprietate asupra Imobilului catre un tert.

6.2 Locatarul declara si garanteaza ca:

- a) persoana care semneaza prezentul Contract, are deplina capacitate legala de a incheia prezentul Contract;
- b) va achita Proprietarului, la cererea acestuia, contravaloarea reparatiilor oricaror prejudicii efective produse Imobilului, fata de starea acestuia descrisa detaliat in Procesul-Verbal, ca urmare a culpei exclusive a Locatarului, in cursul executarii Contractului. Constatarea prejudiciului, precum si contravaloarea remedierii acestuia se va face de comun acord sau, in caz de neintelegere, pe baza unei expertize tehnice intocmite de un expert numit de comun acord de catre Parti. Nu vor putea fi considerate prejudicii in intelesul prezentului

articol uzura normala a cladirii si orice degradari sau alte prejudicii produsa de factori independent de culpa Locatarului.

c) In cazul in care Proprietarul, cu ocazia inspectiei Imobilului la restituirea acestuia, respectiv cu ocazia incheierii Procesului-verbal de predare-primire asupra Imobilului, va constata fie :

- i. existenta unor deteriorari care exced notiunii de uzura normala, fie
 - ii. existenta unor restante fata de furnizorii de utilitati, aferente spatiului care a facut obiectul inchirierii si/sau fata de furnizorii de utilitati generale ale Imobilului,
- Locatarul este obligat sa achite în 30 zile lucratoare toate sumele reprezentand contravaloarea reparatiilor ce se impun, respectiv sumele reprezentind contravaloarea restantelor fata de toti si oricare furnizori de utilitati, inclusiv eventuale cheltuieli judiciare decurgând din nerespectarea acestor obligatii.

d) Partile agreeaza ca existenta unor restante fata de furnizorii de utilitati aferente Imobilului poate fi constatata de catre Proprietar ulterior incheierii Procesului-verbal de predare-primire asupra Imobilului, caz in care prevederile paragrafului precedent ramân aplicabile.

7. OBLIGATIILE PARTILOR

7.1 Proprietarul are urmatoarele obligatii:

- a) sa puna la dispozitia Locatarului Imobilul in buna stare de folosinta pentru scopurile mentionate in cuprinsul prezentului Contract;
- b) sa asigure Locatarului folosinta libera si neingradita a Imobilului in conditiile Contractului, pe intreaga durata a acestuia;
- c) sa se abtina de la orice tulburare in legatura cu folosinta Imobilului, in conditiile Art. 1789 Cod Civil;
- d) sa nu intre in Imobil fara anuntarea prealabila a Locatarului, accesul putand fi cerut:
 - i. in scopul unei inspectii anuale a starii si destinatiei Imobilului, printr-o notificare adresata Locatarului cu minimum 30 de zile anterioare datei intentionate pentru acces. Aceasta inspectie va putea fi efectuata numai in prezenta unui reprezentant autorizat al Locatarului, iar rezultatul ei va fi consemnat intr-un proces-verbal semnat de ambele Parti;
 - ii. in scopul unei inspectii si interventii tehnice in caz de urgenta, relativ la securitatea, integritatea sau consolidarea constructiei si instalatiilor Imobilului, dupa anuntarea prealabila prin orice mijloc a Locatarului sau reprezentantilor sai.
- e) sa intretina Imobilul, terenul, alte spatii comune, precum si caile de acces catre acestea, in buna stare de functionare pentru scopurile mentionate in prezentul Contract si in conditiile prevazute in Procesul-Verbal si sa efectueze toate reparatiile la elementele de constructii si la instalatii devenite necesare ca urmare a uzurii normale a acestora, in afara de reparatiile locative ce cad in sarcina Locatarului, pe toata durata Contractului, toate in conformitate cu prevederile Codului Civil român. Aceste lucrari aflate in sarcina Proprietarului cuprind: repararea elementelor de constructii si instalatii din interiorul si exteriorul cladirilor (pereti, tavane, acoperisuri, podele, fundatii, instalatii de apa si canalizare, instalatii de incalzire, sisteme de ventilatie si aer conditionat, instalatii si generatoare electrice

instalate de Proprietar, sisteme de filtrare a apei, sisteme de protectie impotriva incendiilor). Proprietarul va depune toate diligentele necesare pentru ca toate aceste lucrari sa fie efectuate in termen de 30 (treizeci) zile de la primirea unei notificari scrise din partea Locatarului, Proprietarul avand obligatia de a constata de indata defectiunile semnalate, printr-un proces-verbal semnat de ambele parti. Pentru lucrari ce nu se pot efectua in termen de 30 (treizeci) zile, Proprietarul va conveni cu Locatarul asupra unui program de lucru in vederea efectuarii reparatiilor necesare, sub conditia ca aceste lucrari sa nu afecteze activitatea Locatarului sau – daca altfel nu este posibil – sa o afecteze intr-o masura cat mai redusa. Reparatii urgente care impiedica desfasurarea normala a activitatilor Locatarului, si pe care Proprietarul nu le poate efectua in timp util pentru nevoile Locatarului, pot fi facute imediat prin grija Locatarului dar numai cu acordul scris al Proprietarului; refuzul nejustificat al Proprietarului – incluzand si lipsa unui raspuns – constituie un caz de nerespectare a Contractului, in situatia in care consecinta este limitarea sau perturbarea activitatii Locatarului. Cheltuielile suportate de Locatar pentru efectuarea reparatiilor se vor deduce din chiria datorata Proprietarului.

f) In oricare din situatiile prevazute mai sus Locatarul are dreptul la o reducere corespunzatoare a chiriei, daca se indeplineste una din urmatoarele conditii:

- i. fie activitatea Locatarului in interiorul Imobilului este afectata pentru o perioada mai mare de 30 zile si Proprietarul nu convine cu Locatarul asupra unui program de lucru in vederea efectuarii reparatiilor necesare;
- ii. fie Locatarul nu poate utiliza parti din suprafata utila a cladirii inchiriate, fapt stabilit prin expertiza tehnica intocmita de catre expertii autorizati ai celor doua parti. In acest caz, reducerea chiriei va fi proportionala cu numarul de zile ce depasesc perioada de 30 zile in care activitatea Locatarului este afectata si cu suprafata neutilizabila, raportat la durata unei luni calendaristice si la suprafata utila totala a cladirii inchiriate.

g) sa permita instalarea pe peretii interiori si exteriori ai Imobilului a oricarei firme sau alt insemn stabilite de Locatar pentru desfasurarea activitatilor acestuia. Locatarul va fi raspunzator de obtinerea, pe cheltuiala sa, a oricaror autorizatii sau premise cerute de reglementarile legale in vigoare in acest sens. La incetarea Contractului, demontarea acestora va fi efectuata de catre Locatar, cu readucerea la starea initiala a amplasamentului lor;

h) sa permita Locatarului sa echipeze Imobilul cu orice tip de aparatura si accesorii necesare desfasurarii activitatii sale profesionale, incluzand, dar fara a se limita la acestea: retele interioare si exterioare de transmisii de date, interfon, centrala si retele telefonice si video, pereti despartitori din interior, corpuri de iluminat, instalatie de aer conditionat, jaluzele, simeze pentru tablouri sau pentru panouri. Aceste instalari se pot face numai dupa studierea si aprobarea proiectului tehnic de catre Proprietar, care isi va prezenta punctul de vedere in scris in maximum 7 zile calendaristice de la predarea-primirea proiectului, daca nu este necesar un alt termen pentru obtinerea de eventuale aprobări sau puneri în conformitate din partea Autorităților în drept.

i) sa permita modificari ale spatiilor Imobilului de catre Locatar, atata timp cat aceasta nu reprezinta o transformare a destinatiei sau a functiei initiale a spatiului respectiv, numai dupa studierea proiectului tehnic de catre Proprietar, care isi va prezenta punctul de vedere in scris in maximum 7 zile calendaristice de la predarea-primirea proiectului, daca nu este necesar un alt termen pentru obtinerea de eventuale aprobări sau puneri în conformitate din partea Autorităților în drept. Proprietarul este de acord ca Locatarul sa compartimenteze mansardele in mai multe incaperi, cu pereti mobili sau fiksi, din rigips, sticla sau alte materiale utilizate pentru astfel de separari. Lucrarile de modificare vor putea fi executate de firma selectionata

de Locatar, dar numai daca solutia propusa si expertiza firmei vor fi agreate din punct de vedere tehnic de catre Proprietar. La plecarea Locatarului, modificările pot fie rămâne Proprietarului, fie acesta poate cere repunerea imediată în starea initială.

j) sa incheie, in termen de maximum 20 de zile lucratoare de la data semnarii prezentului Contract, un contract de asigurare de daune cu o societate apartinand unui grup international de asigurari, pentru acoperirea tuturor riscurilor ce cad in sarcina Proprietarului si sa comunice Locatarului, in termen de 3 zile lucratoare de la data incheierii acesteia, o copie a politei de asigurare incheiate, impreuna cu toate anexele acesteia. Asigurarea se va efectua cel putin pentru riscurile urmatoare: incendiu, cutremur, pagube cauzate de inundatii asupra Imobilului si a bunurilor mobile puse la dispozitie de catre Proprietar, recursul vecinilor contra pagubelor pricinuite de Imobil ca urmare a culpei de orice fel a Proprietarului pe toata durata prezentului Contract. In aceleasi termene, mentionate in cuprinsul prezentului paragraf, Proprietarul se obliga sa reinnoiasca anual, sau ori de cate ori va fi necesar, polita de asigurare pentru toate riscurile anterior mentionate, in asa fel incat asigurarea sa se extinda in mod continuu pe toata durata Contractului. Proprietarul isi asuma obligatia de a notifica in timp util societatea de asigurare cu privire la aparitia oricarui eveniment asigurat. In caz de nedeclarare in timp util, Proprietarul va fi considerat responsabil al urmarilor evenimentului asigurat;

k) sa incheie, in termen de maximum 20 de zile lucratoare de la data semnarii prezentului Contract, un contract de asigurare cu o societate apartinand unui grup international de asigurari, pentru raspundere civila fata de Locatar si fata de terti pentru daunele cauzate de Imobil excluzand culpa Locatarului si sa comunice acestuia lista riscurilor asigurate si numele societatii de asigurare cu care au fost incheiate contractele de asigurare mentionate. Proprietarul se obliga sa comunice Locatarului o copie a politei de asigurare, in termen de trei zile de la data incheierii acesteia. Polita de asigurare va fi reinnoita pe toata perioada Contractului;

l) sa achite cu promptitudine, in termenele legale aplicabile, orice taxe si impozite, precum si orice obligatii fiscale avand orice legatura cu incheierea si executarea prezentului Contract, sau care au orice legatura cu Imobilul sau cu dreptul de proprietate asupra acestuia;

m) sa indeplineasca toate formalitatile necesare in fata organelor fiscale, privind orice fel de declaratii sau inregistrari cu privire la incheierea si/sau executarea prezentului Contract;

n) în termen de maxim 15 zile de la semnarea prezentului Contract, Proprietarul va inscrie Contractul in Cartea Funciara a Imobilului si va remite o dovada Locatarului. In cazul in care la expirarea termenului mentionat Proprietarul nu si-a indeplinit obligatia de inscriere, aceasta operatiune poate fi efectuata de Locatar, fara a fi necesar un acord expres al Proprietarului in acest sens.

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

7.2 Locatarul are urmatoarele obligatii:

a) sa plateasca Chiria si sa efectueze orice alte plati stipulate in Contract la termenele si in conditiile convenite;

b) sa foloseasca Imobilul conform destinatiei stabilite prin intelegerea Partilor, in vederea indeplinirii scopurilor Locatarului si sa exploateze Imobilul inchiriat ca si un bun proprietar, evitand distrugerea, degradarea sau deteriorarea constructiilor si cailor de acces, instalatiilor si accesoriilor aferente. De asemenea, Locatarul se obliga sa suporte costul lucrarilor de reparatie interioare si exterioare la elementele de constructii, la instalatii si accesorii aferente, in cazul in care aceste lucrari se datoreaza folosirii si exploatarei necorespunzatoare de catre Locatar a Imobilului;

c) sa efectueze, pe toata durata locatiunii, intretinerea curenta a localurilor, a instalatiilor si accesoriilor, micile reparatii si reparatiile locative impuse de uzura peste limita normala a Imobilului, enumerate in Anexa 6.

d) In scopul mentinerii in buna stare de functiune a instalatiilor Imobilului, Locatarul va intretine pe cheltuiala sa, cu ajutorul unor intreprinderi calificate si autorizate conform reglementarilor in vigoare, toate instalatiile sanitare de apa si canalizare, electrice, de incalzire, a robinetelor de apa si gaze si a cofretelor electrice de distributie s.a.m.d., prezentand Proprietarului procesele-verbale de constatare. In cazul in care se constata defectiuni determinate de uzura normala, se va face aplicabilitatea dispozitiilor art. 7.1. lit.e.

e) sa nu execute nici un fel de adaugiri sau modificari la structura de rezistenta si sa nu efectueze modificari ale spatiilor Imobilului, reprezentind sau nu transformari ale destinatiei sau a functiei initiale a spatiului respectiv, altele decit cele mentionate expres la art. 7.1 h-i, fara acordul scris al Proprietarului. In lipsa acestui acord, Proprietarul va putea fie sa pretinda repunerea in starea initiala a spatiului inchiriat si a instalatiilor, pe cheltuiala Locatarului, fie sa considere ca acestea raman bunuri castigate spatiului inchiriat, din momentul executarii lor. In acest din urma caz, Locatarul nu va putea solicita Proprietarului contravaloarea acestora nici prin plata efectiva si nici nu le va putea opune drept compensatie pentru stricaciunile facute sau pentru alte sume datorate de el Proprietarului ca daune-interese pentru violarea dispozitiilor prezentului Contract.

f) cu ocazia tuturor lucrarilor prevazute in prezentul Contract, indiferent daca sunt efectuate de Proprietar sau de Locatar, deplasarea mobilierului, draperiilor, tablourilor, covoarelor si mochetelor, precum si a tuturor aparatelor instalate, in vederea efectuarii lucrarilor, se va efectua de catre Locatar pe cheltuiala sa in timp util pentru asigurarea bunului mers al lucrarilor;

g) sa respecte regulile urbanistice si edilitare in vigoare in Bucuresti, sa ia masuri de curatare de frunze, crengi, zapada, gheata, gunoi etc. a drumurilor de acces, balcoane, acoperisuri si trotuare ori de cate ori este nevoie si sa curete periodic, cel putin o data pe an, jgheburile. De asemenea, dezinsectia, deparazitarea si deratizarea sunt in sarcina Locatarului ori de cate ori acesta va considera necesara efectuarea respectivelor operatiuni sau daca sunt impuse de autoritatile comunale;

h) sa respecte si sa aplice instructiunile si regulile PSI privind prevenirea incendiilor. Dotarea spatiilor inchiriate cu mijloace portabile de stingere a incendiilor este obligatorie si se afla in sarcina Locatarului;

i) sa permita accesul Proprietarului in spatiul inchiriat in conditiile stipulate in prezentul Contract si de cate ori este nevoie pentru a constata defectiunile si avariile produse la constructii si instalatii, in vederea inlaturarii lor urgente;

j) sa nu introduca in constructiile inchiriate nici un fel de bun mobil avand o greutate mai mare de 300 kg/mp, fara acordul prealabil exprimat in scris al Proprietarului.

k) sa incheie si sa mentina cu furnizorii de utilitati autorizati toate contractele necesare pentru furnizarea de energie electrica, gaze, combustibil, apa, salubritate si telecomunicatii. Sa preia asupra sa plata cheltuielilor privind intretinerea curenta a Imobilului cu gaze, combustibil, apa, salubritate, telecomunicatii si orice alte cheltuieli similare, Proprietarul neputand fi facut raspunzator pentru buna desfasurare a contractelor incheiate cu furnizorii autorizati in acest sens. Pentru evitarea oricarui dubiu, Proprietarul isi exprima acordul prin prezentul Contract, cu privire la optiunea Locatarului de a incheia direct si in nume propriu contracte cu oricare din furnizorii mentionati anterior, obligandu-se totodata sa asiste si sa sustina pe Locatar in orice operatiuni de transfer a acestor contracte. In orice conditii, inclusiv in cazul unor neintelegeri, dispute sau litigii cu Locatarul, Proprietarul se obliga sa se abtina sa procedeze la orice fel de actiuni de obstructionare a realizarii in conditii normale a furnizarii oricaror servicii de utilitati privind Imobilul. La terminarea perioadei de locatiune prevazuta de contract, Locatarul se obliga sa transfere Proprietarului toate contractele incheiate cu furnizorii de utilitati aferente Imobilului la data inceperii locatiunii.

l) sa asigure Imobilul precum si bunurile aduse de el in interiorul Imobilului, pentru riscurile ce incumba Locatarului decurgand din activitatea sa si folosirea Imobilului in acest scop, conform legislatiei sau uzantelor, printr-un contract de asigurare de daune cu o societate apartinand unui grup international de asigurari. Asigurarea se va efectua **pentru daunele provocate ca urmare a culpei de orice fel a Locatarului** pe toata durata prezentului Contract cum ar fi, dar fara a se limita la acestea, pentru riscurile de incendiu, pagube cauzate de inundatii asupra Imobilului si a bunurilor mobile puse la dispozitie de catre Proprietar, recursul vecinilor contra pagubelor pricinuite de Imobil. O copie a politiei de asigurare va fi prezentata Proprietarului la incheierea Contractului de inchiriere pana la a douazecisiuna zi a lunii urmatoare si pana la a douazecisiuna zi a lunii ianuarie a anilor urmasori pe toata durata Contractului. Locatarul isi asuma obligatia sa declare in timp util orice eveniment asigurat la societatea de asigurare. In caz de nedeclarare in timp util, chiar si pentru pagube inaparente, Locatarul va fi considerat responsabil al urmarilor evenimentului asigurat.

m) sa aduca Proprietarului la cunostinta despre orice tulburare a folosintei normale a Imobilului, exercitata de catre un tert;

n) sa renunte, in afara existentei unei culpe a Proprietarului, la orice actiune in justitie impotriva acestuia pentru:

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

o) sa nu instaleze antene exterioare pentru receptionarea de semnale audio-vizuale, altele decat cele cu care a fost dotat Imobilul la incheierea prezentului Contract, fara acordul scris al Proprietarului si fara respectarea legislatiei romane in aceasta materie. Pentru a evita orice dubiu, instalatiile de telefonie si echipamentele de transmisie de date si /sau telefonie montate in interiorul Imobilului, cum ar fi centralele telefonice, receptoarele telefonice, fax, etc, nu fac obiectul prezentului paragraf. Nu face obiectul prezentului paragraf antena exterioara necesara transmiterii de date, telefonie, cu conditia respectării legislatiei române în materie.

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

8. PROPRIETATE INTELECTUALA

8.1 Toate drepturile de proprietate intelectuala, inclusiv drepturile de autor si drepturile conexe, realizate in orice mod de Locatar in legatura cu Imobilul, inclusiv dar fara a se limita la, orice fotografii sau prezentari ale interiorului si exteriorului Imobilului, vor apartine exclusiv Locatarului pe toata perioada de executare a prezentului Contract, precum si in mod nelimitat dupa incetarea acestuia. Pentru evitarea oricarui dubiu, Proprietarul isi exprima acceptul prin prezentul Contract pentru fotografierea si filmarea in orice mod a Imobilului atat in exterior cat si in interior si pentru folosirea imaginilor si filmelor astfel realizate de catre Locatar, sau de catre alte persoane dintre cele mentionate la Art. 3 din prezentul Contract, inclusiv in scopul prezentarii Imobilului ca sediu profesional al Locatarului.

8.2 De asemenea, Proprietarul se obliga sa nu foloseasca, in nici un fel, nici o reprezentare a persoanelor sau obiectelor apartinand Locatarului aflate in interiorul, exteriorul sau in cadrul dependintelor Imobilului, pe durata de executare a contractului, fara acordul prealabil scris al Locatarului.

8.3 Prevederile Art. 8.1 precedent raman in vigoare si in cazul transferului dreptului de proprietate asupra Imobilului catre o terta persoana.

9. INCETAREA CONTRACTULUI

9.1 Prezentul Contract inceteaza in urmatoarele situatii:

a) La expirarea duratei Contractului, in cazul in care Partile nu convin cu cel putin 6 (sase) luni inainte de data expirarii asupra prelungirii acestuia prin act aditional; iar anual in termen de 2 zile de la aprobarea bugetului de catre Parlamentul Romaniei.

b) Inainte de expirarea duratei Contractului:

- i. Prin acordul expres al Partilor.
- ii. Prin pieirea totala a obiectului locatiunii. In caz de pieire partiala a obiectului locatiunii se aplica art. 7.1 lit. e).
- iii. La initiativa Locatarului, daca notificarea acestuia de incetare a fost adusa la cunostinta Proprietarului prin scrisoare recomandata cu aviz de primire, cu 6 (sase) luni inainte de data la care se propune predarea spatiului. Pana la data predarii cu proces-verbal de predare-primire, Locatarul va achita Proprietarului toate sumele datorate in temeiul prezentului Contract, inclusiv chiria pentru lunile ramase pana la predarea spatiului. Chiar daca Locatarul va elibera Imobilul inainte de expirarea celor 6 luni de preaviz, acesta va plati Proprietarului, inainte de eliberarea Imobilului, intreaga Chirie pentru cele 6 (sase) luni de preaviz.
- iv. In caz de imposibilitate de exercitare a locatiunii, din cauza de forta majora.
- v. In cazul efectuarii de catre Proprietar a unor reparatii sau lucrari care:
 - *fie impiedica folosinta Imobilului mai mult de 30 de zile consecutive si partile nu convin asupra unui program de lucru;
 - *fie nu permit utilizarea a mai mult de 50% din spatiul inchiriat, fapt stabilit prin expertiza tehnica intocmita de catre expertii autorizati ai celor doua parti.

9.2 Prezentul Contract va fi considerat reziliat de drept, fara nici o alta formalitate, din culpa exclusiva a Locatarului in cazul nerespectarii de catre acesta, in tot sau in parte, a obligatiilor prevazute in sarcina sa potrivit prevederilor prezentului Contract la art. 7.2 lit. a) - e), daca in urma notificarii prealabile scrise, prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire, din partea Proprietarului, Locatarul nu remedieaza aceasta stare in termen de 30 de zile lucratoare de la data primirii notificarii, Locatarul fiind obligat sa plateasca daune Proprietarului.

9.3 Prevederile art. 9.2 se aplica prin similitudine si Proprietarului, in cazul in care acesta nu respecta, in tot sau in parte, obligatiile prevazute in sarcina sa potrivit dispozitiilor prezentului Contract.

10. MODALITATI DE RESTITUIRE

10.1 La incetarea prezentului Contract, Locatarul va preda Imobilul numai Proprietarului, sau unui imputernicit al acestuia, pe baza unui proces-verbal de predare-primire insotit de un inventar intocmit in doua exemplare originale, cate unul pentru fiecare Parte si prin remiterea tuturor cheilor Imobilului. Inventarul va stabili starea in care se preda Imobilul si tot ce apartine de acesta la momentul incheierii procesului-verbal de predare-primire.

10.2 Daca la data predarii Imobilului se constata lipsuri, degradari sau deteriorari ale Imobilului, inclusiv a instalatiilor si accesoriilor, fata de Inventarul intocmit la semnarea Contractului, care nu fac parte din uzura normala a Imobilului si rezultate din cauza folosirii necorespunzatoare a Imobilului de catre Locatar, toate acestea se mentioneaza in inventarul intocmit cu ocazia predarii Imobilului, iar Locatarul va fi obligat sa suporte costul pagubelor. Dupa achitarea datoriilor si a platilor datorate furnizorilor de utilitati aferente imobilului, Partile vor semna un document care va atesta stingerea obligatiilor contractuale.

11. FORTA MAJORA

11.1 Reprezinta caz de forta majora orice eveniment ori cauza exterioara, independenta de vointa Partilor, neimputabila acestora si care nu poate fi, in mod absolut, prevazuta, controlata ori depasita de catre acestea, si care conduc la neindeplinirea ori la indeplinirea necorespunzatoare ori la intarzierea din partea oricarei Parti de a se achita de oricare dintre obligatiile prevazute in prezentul Contract. Constitutie caz de forta majora oricare, dar nu limitativ, din urmatoarele circumstante: razboi, anarhie, razboi civil, cutremure, incendii, explozii, furtuni, inundatii si alte fenomene meteorologice adverse, confiscari sau orice alte actiuni ale agentilor guvernamentale.

11.2 Forta majora nu va include:

- a) un eveniment care este cauzat de neglijenta sau actiunea intentionata a vreuneia din Parti sau a subcontractantilor, agentilor sau angajatilor Partii respective;
- b) un eveniment pe care Partea respectiva, acordand atentia necesara, l-ar fi putut:
 - i. fie lua in considerare in momentul incheierii prezentului Contract.
 - ii. fie preveni sau evita in cursul indeplinirii obligatiilor care decurg din acest Contract.

11.3 Forta majora nu va include insuficienta fondurilor sau neefectuarea platilor solicitate in cadrul prezentului Contract.

11.4 Forta majora exonereaza Partile de raspundere in cazul neexecutarii partiale sau totale a obligatiilor asumate prin Contract. Partea care invoca un caz de forta majora are obligatia sa il

aduca la cunostinta celeilalte Parti, in scris, in maximum 5 zile de la aparitia acestuia. Partea care invoca un caz de forta majora are obligatia sa aduca la cunostinta celeilalte Parti incetarea cauzei acestuia in maximum 15 zile de la incetare. Daca forta majora si consecintele sale dureaza mai mult de 60 de zile, fiecare Parte poate renunta la executarea Contractului pe mai departe. In nici un caz, nici una dintre Parti nu are dreptul de a cere despagubiri de la cealalta Parte.

12. NOTIFICARI

12.1 Orice notificare in legatura cu prezentul Contract va fi facuta in scris in limba romana si va fi transmisa prin curier sau scrisoare recomandata cu confirmare de primire la adresele specificate mai jos, sau la alta adresa, cu respectarea prevederilor Art.12.3.

12.2 Notificarile vor fi adresate Partilor la urmatoarele adrese:

- a) Pentru Proprietar, in atenia Domnului Dr _____, la adresa: Bucuresti, str. _____; e-mail: i _____
- b) Pentru Locatar, in atenia Domnului _____, Secretar General CES, la adresa: str. Prof. Dr. Dimitrie Gerota nr. 7-9, sector 2, Bucuresti, e-mail _____

12.3 Partile se obliga sa-si transmita reciproc, de indata, cu respectarea acestei proceduri, orice modificare intervenita cu privire la informatiile necesare transmiterii notificarilor.

12.4 Notificarile se considera valabil efectuate la urmatoarele date:

- a) data semnarii de primire de catre Partea careia ii este destinata corespondenta, in cazul transmiterii prin curier;
- b) data receptiei inscrisa pe confirmarea de primire, in cazul transmiterii prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire.

13. TOLERANTE

Acordarea de inlesniri si tolerante fata de nerespectarea vreuneia din conditiile prezentului Contract nu poate fi considerata ca o renuntare a Proprietarului la drepturile acestuia. Proprietarul va putea cere executarea clauzelor Contractului in orice moment.

14. CONFIDENTIALITATE

Proprietarul se obliga sa pastreze confidentialitatea, pe toata durata executarii Contractului si nelimitat dupa incetarea acestuia, cu privire la orice aspecte avand legatura cu activitatea Locatarului, incluzand dar fara a se limita la: contactele acestuia, angajatii sai, modalitatile de functionare, echipamentele si orice alte date avand legatura cu Locatarul, in posesia carora a intrat in orice mod, datorita executarii prezentului Contract.

15. RASPUNDERE

15.1 In caz de neplata la termen a sumelor datorate de Locatar in temeiul prezentului Contract, Proprietarul isi rezerva dreptul de a solicita obligarea Locatarului la plata sumei de bani datorate, precum si a penalitatilor calculate in temeiul prezentului Contract, a

cheltuielilor judiciare si de executare silita incluzand, fara a se limita la, onorarii avocatiile, taxe de timbru, onorarii de experti si altele pentru recuperarea sumelor datorate.

15.2 In cazul in care Locatarul mentine fara drept ocuparea Imobilului la incetarea Contractului, Locatarul va achita Proprietarului, pana la momentul predarii imobilului, o indemnizatie de ocupare reprezentand chiria lunara reactualizata pentru fiecare luna inceputa ocupata in plus. Indemnizatia de ocupare se plateste pentru intreaga luna chiar daca spatiul a fost ocupat fara drept mai putin de o luna.

16. LEGEA APLICABILA SI SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

16.2 Partile vor incerca solutionarea pe cale amiabila a oricarei dispute, decurgand din sau avand legatura cu prezentul Contract, inclusiv cu privire la validitatea, interpretarea, modificarea, executarea ori desfiintarea acestuia. In cazul in care partile nu pot rezolva disputa pe cale amiabila, aceasta va fi solutionata de instanta judecatoreasca competenta din Romania, de la locul situarii Imobilului.

17. INTRAREA IN VIGOARE

Prezentul Contract intra in vigoare si isi va produce efectele de la data semnarii sale de catre Parti, respectiv 18.12.2015.

18. ACCESUL IN IMOBIL

18.1 Predarea de catre Proprietar si preluarea folosintei Imobilului de catre Locatar se realizeaza la data intrarii in vigoare a perioadei de gratie a Contractului, respectiv la 20.12.2015, Locatarul avand drept de acces imediat si complet in Imobil dupa redactarea Procesului Verbal de predare/primire, intre reprezentantii celor doua parti.

18.2 In acest scop, partile vor desemna din timp si vor imputernici reprezentantii lor pentru pregatirea si incheierea Procesului Verbal de predare primire a Imobilului.

18.3 Pana la predarea si primirea Imobilului, Locatarul are acces in Imobil începând cu data de 19.12.2015 cu respectarea urmatoarelor conditii: (a) notifica in prealabil Proprietarul sau delegatul sau, telefonic; (b) in scopul vizitarii Imobilului pentru scopuri tehnice (instalarea retelelor IT, amenajarea si designul interior, telefoane, etc.); (c) intre orele 9 - 17, cu o durata nelimitata a vizitei.

18.4 In cazul neprelungirii Contractului de locatiune sau a incetarii lui la initiativa Locatarului, acesta se obliga sa asigure un drept de vizita pentru agentiile imobiliare si clientii lor 3 zile pe saptamana, luni, miercuri si vineri intre orele 10 - 16.

19. DISPOZITII FINALE

19.1 Prezentul Contract anuleaza orice intelegeri pe care Partile le-au facut anterior cu privire la Imobil si reprezinta intelegerea finala a Partilor.

19.2 Proprietarul are dreptul de a recurge, prin contract de prestari de servicii, la o societate avand ca obiect de activitate administrarea sau gestiunea de imobile, caz in care va inmana Locatarului o copie a contractului de prestari de servicii astfel incheiat. Societatea cu care va

fi incheiat de catre Proprietar acest contract de prestari de servicii poate reprezenta pe Proprietar in aplicarea prezentului Contract de inchiriere, fara a putea invoca sau a pretinde alte drepturi si fara a fi tinuta de alte obligatii, in afara celor expres prevazute prin prezentul Contract.

19.3 Modificarea clauzelor prezentului Contract nu este admisibila decat cu acordul ambelor Parti, exprimat in forma scrisa prin Act aditional.

19.4 Prezentul Contract se completeaza cu dispozitiile legii române in vigoare, cu privire la situatiile pe care nu le reglementeaza in 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 in ansamblul sau. In cazul unei clauze invalide sau ilegale, Partile se angajeaza in cel mai scurt timp sa reformuleze respectiva clauza, sau sa o inlocuiasca cu o alta, cat mai apropiata de vointa initiala a Partilor.

19.6 Prezentul Contract este valabil si in forma in scrisului sub semnatura privata si va fi inregistrat la organele fiscale competente si constituie titlul executoriu pentru plata chiriei si pentru predarea Imobilului la termenele si modalitatiile stabilite in contract conform Art. 1789 Cod Civil si Art. 1809 alineat 2 si 3, Cod Civil.

19.7 Prezentul Contract a fost semnat la Bucuresti astazi, 18.12.2015, în 5 (cinci) exemplare originale, in limba romana, cate unul pentru fiecare Parte, iar 2 (doua) exemplare fiind destinate Administratilor Fiscale.

19.8 Contractul contine urmatoarele anexe :

- Anexa 1 - Descrierea Imobilului si tabel suprafete detaliate.
- Anexa 2 - Schite cadastrale Imobil
- Anexa 3 - Proces Verbal de predare-primire a Imobilului
- Anexa 4 - Cont bancar Proprietar
- Anexa 5 - Copii acte de proprietate mentionate la art.1.2;
- Anexa 6 - Lista reparatiilor ce incumbă Partilor

PROPRIETARI:

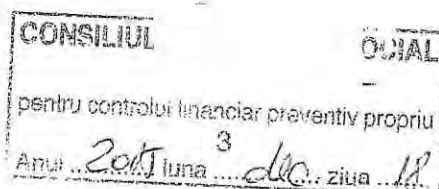
Dr. I
si Domnul
reprezentat de
fratele sau
conform Procurii autentificate de
BNP Nedelcu sub nr. 1734/27.07.2015

LOCATAR: Consiliul Economic si Social
reprezentat prin



SEF SERVICIUL JURIDIC

CFPP





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. 5/2021

LA CONTRACTUL DE LOCAȚIUNE Nr. 3840 din 18.12.2015

Încheiat între următoarele părți contractante:

Pe deoparte,

a **Dr.** _____, în nume personal, cu domiciliul în București, _____ și _____ A domiciliată în _____ precum și _____ cu domiciliul în _____, **succesoare ale dlui _____ parte în contractul cu nr. 3840/18.12.2015, reprezentate legal de dl Dr. _____, conform Procurii autentificate sub nr. 1869 din 02.12.2021 de către BNP ILIE din București,**

în calitate de Coproprietari ai imobilului (denumit în continuare ”Locatori”)

și pe de altă parte,

b **CONSILIUL ECONOMIC ȘI SOCIAL (C.E.S.)**, cu sediul în București, Str. Prof. Dr. Dimitrie Gerota nr.7-9, Sector 2, cod poștal 020027, Cod fiscal 10464660, reprezentat legal de Domnul _____, **Președinte C.E.S.,**

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. 3840 din 18.12.2015 pentru perioada 01.01.2022 - 31.12.2022, conform art. 4.2 din Contract.

Art.2. Art. 5.1 din Contract se modifică și va avea următorul conținut:

”5.1 Locatarul va plăti Proprietarului, pentru folosința Imobilului cu suprafața utilă de 1349 mp, descris la Anexa 1 a Contractului, o **chirie lunară de 13.000 (treisprezecemii) EUR**, plătită în echivalentul în lei (RON) la cursul de schimb EUR/RON comunicat de Banca Națională a României cu o zi înainte de data efectuării plății. Plata chiriei se va efectua în conturile bancare ale Locatorilor, înscrise în Anexa 1 la prezentul Act Adițional, proporțional cu cotele indivize ale fiecărui Coproprietar.

Art.3. Celelalte clauze ale contractului rămân neschimbate.

Prezentul Act Adițional a fost încheiat la București, azi 06.12.2021, în 6 (șase) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă și unul pentru Administrația Finanțelor Publice Sector 1 București.

PROPRIETARI,

Dr. _____

Dr. _____
mandatar pentru C

Dr. _____
mandatar pentru .

LOCATAR C.E.S.,

Președinte C.E.S.

– Secretar General
– Dir. DBFC
– Dir. DJRUS
– Dir. DAPA
– C.F.P.P.

1

