**SECŢIUNEA IV**

**CONTRACT DE INCHIRIERE**

**nr. ..................../..........................**

**(MODEL ORIENTATIV)**

**În temeiul art. 8 alin. 3 din HG 43/ 2013 privind organizarea şi funcţionarea Ministerului Fondurilor Europene cu modificările şi completările ulterioare şi al art. 1.777 – 1.823 din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările şi completările ulterioare se încheie prezentul contract de achiziţie**

**Între:**

**- Ministerul Fondurilor Europene**, cu sediul în Bucureşti, Bd. Ion Mihalache nr.15- 17, sector 1, telefon: 0372.838.510/ fax: 0372.838.520, cod fiscal 20897750, conturi deschise la Activitatea de Trezorerie şi Contabilitate Publică a Municipiului Bucureşti:……………………….., ……………………si………………., reprezentată prin domnul ………….., în calitate de **Locatar**

si

**Persoana fizica sau juridica** cu sediul in …….., …….. nr. …, bl. ……, sc. …, et. …, ap. …., jud. ……., cont RO…… TREZ ……………………………. deschis la Trezoreria ………….., reprezentata prin ......................, având funcţia de ........................, în calitate de **Locator,**

s-a încheiat prezentul contract de închiriere in baza ................................ nr. ............/.........................

**Art. 1. Obiectul contractului**

(1) **Locatorul** închiriază, iar **Locatarul** ia în chirie un spaţiu situat în ......................, înscris în cartea funciară cu numărul cadastral/topo de la ..... până la ......, format din spaţiu de birouri în suprafaţă de ................. mp (etajele .........) şi spaţiu Anexă în suprafaţa de ..................................... mp, denumit in continuare “spaţiul închiriat”, identificat conform schiţei ataşate ce se constituie ca Anexa nr. 1 la prezentul contract.
(2) Destinaţia spaţiului închiriat este pentru desfăşurarea activității curente a Organismului Intermediar Regional Cluj-Napoca – Infrastructura de Mediu.

(3) Predarea/primirea spațiului cu toate dotările aferente se va face pe bază de procese verbale încheiate separat, la începutul și sfârșitul perioadei de închiriere.

(4) Spaţiul închiriat, cu toate dotările aferente, se preia pe bază de proces verbal de predare-primire în termen de ……………………… zile calendaristice de la data semnării de către părţi şi se constituie ca Anexa nr. 2 la prezentul contract.

(5) Procesul verbal se va întocmi dacă sunt realizate toate dotările și amenajările din caietul de sarcini și oferta tehnică.

(6) Pentru perioada cuprinsă între data semnării contractului și darea efectivă în folosință (data semnării procesului verbal de predare primire), nu se plătește chirie.

**Art. 2. Durata contractului**

(1) Durata prezentului contract de închiriere este de ……………………… luni de la data semnării contractului de închiriere de către părți.

(2) Contractul de închiriere poate fi reînnoit prin act adiţional semnat de ambele părţi.
(3) Intenţia de reînnoire a contractului de închiriere se va notifica în scris cu cel puţin ………….. zile înainte de expirarea duratei de închiriere.

**Art. 3. Preţul contractului şi modalităţi de plată**

(1) Prin prezentul contract Locatarul se obligă să plătească Locatorului după data semnării procesului verbal de predare-primire, pentru spaţiul închiriat, o chirie totală lunară în sumă de .......................... euro/lună fără TVA**.**

(2) Plata se va efectua lunar, în baza facturii fiscale emise, în lei la cursul de schimb oficial al BNR al euro la data facturării.

Locatarul va efectua plata chiriei către Locator în termen de …………. zile de la înregistrarea facturii la Locatar.

 (3) Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere preţul chiriei totale lunare nu va putea fi majorat sau indexat.

(4) Prețul contractului exprimat sub forma chiriei totale lunare include:

- Costurile legate de închirierea efectivă a spațiului.

- Costurileserviciilor de mentenanţă (întreținerea sistemelor de încălzire, sanitare și electrice, a sistemelor de control acces, de avertizare la incendiu și la sistemul antiefracție) şi

 - Costurileserviciilor de supraveghere , monitorizare și intervenție în caz de efracție și incendiu pentru spațiul închiriat, 24h/24, 7 zile/7.

(5) În afara chiriei, Locatarul va plăti utilităţile, apă-canal, energie electrică, energie termică/ gaze naturale, salubritate, în baza consumurilor reale înregistrate, aceste costuri se vor achita de către Autoritatea Contractantă separat, lunar, în baza protocolului privind decontarea cheltuielilor cu utilitățile încheiat între Autoritatea Contractantă și locator.

(6) Locatarul nu va plăti chirie în avans și nicio sumă în afara prețului chiriei totale pe lună.

**Art. 4. Obligaţiile părţilor**
**4.1. Obligaţiile locatorului**

(1) Să asigure Locatarul de folosinţa netulburată şi utilă a spaţiului închiriat pe toată durata contractului.

(2) Să declare şi să garanteze Locatarului că nimeni nu are nici un drept, de nici un fel, asupra spaţiului închiriat şi că până în prezent, nu a mai închiriat acest imobil la nici o persoană fizică sau juridică, pentru intervalul de timp prevăzut în prezentul contract si nu o va face nici în viitor, până la încetarea acestui contract.

(3) Să răspundă pentru evicţiune şi viciile ascunse ale spaţiului închiriat şi instalaţiilor aferente care nu au putut fi cunoscute de Locatar în momentul încheierii contractului şi care fac imposibilă folosinţa parţială sau totală a bunului închiriat.

(4) Să garanteze Locatarului, pe toată durata contractului împotriva pierderii totale sau parţiale a bunului închiriat.

(5) Să declare şi să garanteze Locatarului că în momentul semnării contractului nu există nici un fel de litigiu aflat pe rolul instanţelor de judecată sau arbitrale cu privire la spaţiul ce face obiectul prezentului contract, care să pericliteze derularea contractului de închiriere.

(6) Să predea Locatarului la termenul convenit spaţiul închiriat în stare normală de folosinţă, liber (în conformitate cu cerinţele minime stabilite de chiriaş/locatar), potrivit destinaţiei prevăzute în contract.

(7) Să menţină spaţiul închiriat în stare de a servi la întrebuinţarea pentru care a fost închiriat conform normelor legale în vigoare în România pentru clădiri de birouri.

(8) Să garanteze pe locatar împotriva tulburărilor de fapt şi de drept provenite din fapta proprie şi împotriva tulburărilor de drept provenite din fapta terţilor.

(9) Să asigure următoarele servicii:

- mentenanţă (întreținerea sistemelor de încălzire, sanitare și electrice, a sistemelor de control acces, de avertizare la incendiu și la sistemul antiefracție) şi

**-** supraveghere , monitorizare și intervenție în caz de efracție și incendiu pentru spațiul închiriat, 24h/24, 7 zile/7.

 (10) Să execute pe cheltuiala sa lucrările de întreţinere şi reparaţii privind spaţiul şi instalaţiile aferente, în ziua şi la ora stabilită de comun acord cu Locatarul, cu excepţia celor datorate folosirii necorespunzătoare a acestora de către Locatar sau de către oaspeţii Locatarului.

(11) Să efectueze pe cheltuiala sa reparaţiile cauzate de apariţia vreunui caz de forţă majoră.

(12) Să exonereze pe Locatar de plata chiriei în cazul în care spaţiul închiriat devine imposibil de utilizat până la data la care spaţiul închiriat va fi readus la starea de dinaintea producerii evenimentului.

(13) Să permită instalarea de către Locatar a semnelor, logo-urilor precum şi oricăror altor mijloace de reclamă în exteriorul şi interiorului spaţiului închiriat, în limita spaţiului disponibil.

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

(15)Locatorul are obligația de a menține în perfectă stare de funcționare pe durata contractului, toate dotările și amenajările conform ofertei tehnice și caietului de sarcini pentru spațiul închiriat.

**4.2. Obligaţiile Locatarului**

(1) Să întrebuinţeze spaţiul închiriat, ca un bun gospodar, în conformitate cu destinaţia rezultată din prezentul contract şi cu prevederile legale în vigoare.

(2) Să efectueze, în termenele stabilite şi în condiţiile prevăzute în contract, plăţile pentru sumele la care s-a obligat ca urmare a închirierii spaţiului. Plata se va face în contul de Trezorerie ...............................

(3) Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistentă a construcţiei, sau ale instalaţiilor.

(4) Să respecte prevederile legale în vigoare din domeniile PSI, igienico-sanitar şi protecţia muncii.

(5) Să menţină spaţiul închiriat în condiţii corespunzătoare de folosinţă şi să predea Locatorului spaţiul în stare bună de folosinţă.

(6) Să folosească spaţiul închiriat conform destinaţiei care rezultă din contract, respectiv spaţiu de birouri.

(7) Sa elibereze şi să predea Locatorului spaţiul închiriat în termen de ………. de la data încetării prezentului contract.

**Art. 5. Răspunderea contractuală**

(1) In cazul neachitării de către Locatar a facturilor şi a celorlalte cheltuieli în termenul prevăzut la art. 3 alin. (2), acesta are obligaţia de a plăti ca penalităţi o sumă echivalentă cu 0,01% din plata neefectuată pentru fiecare zi de întârziere.

(2) În condiţiile nerespectării de către Locator a obligaţiilor prevăzute la art. 4.1., Locatarul va putea să plătească chiria diminuată cu un procent de 1% din valoarea facturii pentru fiecare zi calendaristică de neîndeplinire a obligaţiilor asumate prin contract.

(3)Contractul angajează răspunderea solidară a Locatorului şi a succesorilor săi pe de o parte, iar pe de altă parte a Locatarului şi a succesorilor acestuia.

**Art. 6. Încetarea contractului**
(1) Contractul de închiriere încetează de drept:
a) la expirarea duratei de închiriere;
b) prin acordul scris al ambelor părţi;

c) în caz de forţă majoră conform art. 9;

d) în caz de desfiinţare a titlului locatorului;

(2) Contractul de închiriere încetează prin reziliere, cu plata de daune-interese, la iniţiativa Locatarului când:

a) Locatorul nu îşi îndeplineşte obligaţiile asumate prin prezentul contract sau şi le îndeplineşte în mod necorespunzător;

b) Locatorul se află în procedura de executare silită, faliment, reorganizare judiciară, dizolvare, închidere operaţională, lichidare;

c) Locatorul este afectat de transformări de ordin organizaţional, prin care sunt modificate statutul juridic, obiectul de activitate sau controlul asupra sa, cu excepţia cazurilor în care astfel de modificări sunt acceptate printr-un act adiţional la prezentul contract;

d) Pieirea sau avarierea spaţiului închiriat de aşa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuinţat conform destinaţiei.

(3) Locatorul nu are dreptul de a pretinde, în aceste situaţii, nicio altă sumă în afara celor datorate de Locatar pentru serviciile deja prestate şi acceptate de Locatar ca fiind în conformitate cu prevederile contractului.

(4) In situaţia de la art. 6, alin. 2, lit. a) Locatarul va fi îndreptăţit să ceară de la Locator daune-interese, în cuantum de 0,01% din suma datorată, pentru fiecare zi rămasă de la data rezilierii contractului până la data expirării contractului.

(5) Contractul de închiriere încetează prin reziliere, cu plata de daune-interese, la iniţiativa Locatorului când Locatarul nu îşi îndeplineşte obligaţiile asumate prin prezentul contract sau şi le îndeplineşte în mod necorespunzător.

(6) Locatarul nu are dreptul de a pretinde, în aceste situaţii, nicio altă sumă în afara celor datorate de Locator pentru serviciile deja prestate şi acceptate de Locator ca fiind în conformitate cu prevederile contractului.

(7) În situaţia de mai sus, sumele datorate de către Locatar cu titlul de daune-interese nu vor putea depăşi preţul contractului.

(8) Reziliere anticipată a contractului, la inițiativa locatarului, cu un preaviz de cel puţin 60 de zile și cu plata la zi a chiriei si a costurilor aferente utilităților până la data eliberării şi predării spaţiului care face obiectul prezentului contract.

**Art.7. Cesiunea**

Cesionarea contractului sau a unor părţi din acesta este interzisă.

**Art. 8. Garanţia de bună execuţie a contractului**

8.1 - Nu este solicitată

**Art. 9. Forţa majoră**

(1) Forţa majoră exonerează de răspundere părţile în cazul neexecutării parţiale sau totale a obligaţiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acţionează.

(2) Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice celeilalte părţi în termen de 5 zile lucrătoare de la data intervenţiei evenimentului, prin fax/scrisoare recomandată, existenţa şi data de începere a evenimentului sau împrejurările considerate ca forţă majoră, fiind obligată să ia toate măsurile posibile pentru limitarea consecinţelor produse de un asemenea caz.

(3) Dacă forţa majoră persistă pe o perioadă de peste 90 de zile, părţile pot solicita încetarea de drept a contractului, fără nici o altă formalitate şi fără să poată pretinde daune-interese pentru neîndeplinirea obligaţiei contractuale datorată forţei majore pe perioada afectată.

**Art. 10. Comunicări**

**(**1**)** Toate comunicările, notificările şi informările aferente derulării prezentului contract, vor fi considerate valabil întocmite daca au fost făcute în scris şi expediate la adresele părţilor contractante.

(2)Expedierea notificărilor se va face personal sau sub semnătură, prin fax, prin scrisoare recomandată sau prin e-mail în format PDF, sub condiţia confirmării de primire.

**Art. 11. Legea aplicabilă**
Prezentul contract de închiriere se supune legislaţiei româneşti.

**Art. 12. Soluţionarea litigiilor**

(1) Părţile convin ca toate neînţelegerile 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 şi locatorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluţioneze de către instanţele judecătoreşti competente material.

**Art. 13. Dispoziţii finale**
(1) Părţile contractante au dreptul, pe perioada derulării contractului, de a conveni modificarea clauzelor acestuia, prin act adiţional.

(2) Părţile se angajează să păstreze confidenţialitatea asupra prevederilor prezentului contract, în condiţiile legii.

(3) Locatarul va putea efectua în spațiul închiriat lucrări de amenajare și modernizare numai cu consimțământul scris al Locatorului. Orice amenajări, îmbunătăţiri şi instalaţii efectuate de Locatar în spaţiul închiriat, care sunt încorporate în structura spațiului ce reprezintă obiectul contractului și care nu pot fi recuperate, vor rămâne la încheierea contractului de închiriere, fără plata compensatorie, în proprietatea Locatorului,

(4) Prezentul contract rămâne valabil dacă locatorul vinde sau transferă proprietatea altei persoane fizice sau juridice.

(5) În cazul în care vreo prevedere a prezentului contract este considerată invalidă sau ilegală, sau nu poate fi executată în conformitate cu orice reglementare legală sau de ordine publică, toate celelalte prevederi ale prezentului contract vor rămâne totuşi în deplină vigoare şi efect. În momentul stabilirii faptului că una din prevederi este invalidă, ilegală 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 şi executorie şi să reflecte cât mai fidel posibil intenția inițială a Părților, într-un mod reciproc acceptabil.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, .............................., în 3 (trei) exemplare originale având aceeaşi valoare juridică, unul la Locator şi două la Locatar.

**Locatar Locator**

Anexa 1

La contractul de închiriere dintre .....................
şi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**PROCES VERBAL de PREDARE-PRIMIRE**

Ca urmare a Deciziei directorului Organismului Intermediar Regional Cluj-Napoca – Infrastructura de Mediu privind numirea comisiei pentru preluarea spațiului cu dotările și amenajările corespunzătoare Caietului de sarcini și Propunerii tehnice, pentru imobilul situat în str........, destinat închirierii pentru Ministerul Fondurilor Europene – Organism Intermediar Regional Cluj-Napoca – Infrastructura de Mediu, conform contractului de închiriere nr. ........., Comisia a efectuat inventarul (Anexa 1) atașată prezentului Proces verbal de predre-primire.

În urma analizei efectuate la fața locului, Comisia de recepţie a constatat următoarele:

1. Starea exterioară a clădirii (pereţi, geamuri, acoperiş) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. Starea interioară a clădirii (pereţi, tavane, uşi) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3. Starea instalaţiilor electrice \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4. Starea instalaţiilor de climatizare \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5. Starea altor dotări, după caz \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6. Alte constatari \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-index energie, gaze si apa \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Dacă exista lipsuri atunci Locatorul va remedia inconvenientele apărute în maxim ………. săptămâni.

După expirarea termenului menționat mai sus, Comisia de predare-primire va constata remedierea inconvenientelor și va întocmi Procesul verbal de predare-primire final.

Încheiat astăzi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Membrii Comisiei de predare-primire: LOCATOR: