**SECȚIUNEA 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 in chirie un spaţiu situat în ......................, înscris în cartea funciară cu numărul cadastral/topo de la ..... până la ......, format din spaţiu de birouri şi spații de lucru in suprafaţa de ................. mp (etajele .........), 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 Direcției Regionale Infrastructură Galați din cadrul Ministerului Fondurilor Europene.

(3) Predarea/primirea spațiului cu toate dotările necesare utilizării se va face pe bază de proces verbal de predare - primire în care se va menţiona spaţiul cu dotările sale, starea tehnică şi gradul de utilizare a acestora.

(4) Spaţiul închiriat, cu toate dotările necesare utilizării, se preia pe baza de proces verbal de predare-primire in termen de ........... zile calendaristice de la data semnării de către părţi si 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 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 in scris cu cel puţin ……….zile înainte de expirarea duratei de închiriere.

**Art. 3. Preţul contractului si modalităţi de plata**

(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/mp/lună fără TVA**.**

(2) Plata se va efectua lunar, în baza facturii fiscale emise, în lei, la cursul de schimb oficial al BNR în ultima zi a lunii pentru care se efectuează plata chiriei.

Locatarul va efectua plata chiriei către Locator în termen de 30 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 pe metru pătrat include:

1. Costurile legate de închirierea efectivă a spaţiului cu toate dotările incluse;
2. Costurile lunare legate de întreţinerea clădirii şi a sistemelor tehnice din clădire constând în:
	* prestarea serviciilor de întreținere lunară a spațiului (inclusiv servicii de curățenie și materialele/consumabilele necesare), a căilor de acces în clădire, a sistemelor de încălzire, sanitare şi electrice, a sistemelor de control acces de avertizare la incendiu şi la sistemul antiefracţie, a lifturilor, dezinsecţie şi deratizare, deszăpezire rampe acces garaj, a trotuarului din faţa instituţiei, a curţii interioare şi a aleii de acces în sediul instituţiei, deszăpezire terase/balcoane şi acoperiş imobil, inclusiv a locurilor de parcare, dacă este cazul;
	* prestarea serviciilor de salubritate, inclusiv colectarea selectivă;
	* utilizarea a două locuri de parcare.

 (5) În afara chiriei, Locatarul va plăti utilităţile (de ex. apă, energie electrică, încălzire (dacă este un sistem pe gaze naturale), pază, internet, telefonie și fax), în baza consumurilor reale înregistrate; aceste cheltuieli suplimentare vor fi reglementate printr-un protocol semnat de părți.

(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 si utilă a spaţiului închiriat pe toată durata contractului.

(2) Să declare si să garanteze Locatarului că nimeni nu are nici un drept, de nici un fel, asupra spaţiului închiriat si 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 si instalaţiilor aferente care nu au putut fi cunoscute de Locatar în momentul încheierii contractului si 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 si 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:

1. asigurarea utilităţilor (apă potabilă, canalizare, curent electric, climatizare, salubritate, pază) pentru spaţiile de birouri închiriate şi spaţiile comune;
2. încălzirea/răcirea/climatizarea spaţiilor de birouri închiriate şi a spaţiilor comune, cu posibilitatea reglării temperaturii;
3. racordarea la reţeaua de alimentare cu energie electrică, cu contorizare separată;
4. dotarea cu echipament de detectare și protecţie contra incendiilor, printr-un sistem electronic de avertizare în caz de incendiu în fiecare diviziune a spaţiului, întreţinerea acestuia, precum şi autorizaţie PSI.
5. acces în spaţiu asigurat de sistem de securitate electronic prevăzut cu supraveghere video, sistem antiefracţie, precum și întretinerea acestora;
6. sistem exterior de supraveghere monitorizat video căi acces inclusiv parcare;
7. sistem interior de supraveghere monitorizat video în spaţiile comune - holuri, cai de acces.
8. funcţionarea reţelelor interioare/ exterioare de apă, canalizare, electricitate şi gaze;
9. instalaţie sanitară în imobil (apă şi canal) și grupuri sanitare femei/bărbaţi;
10. Reţea de bază de telefonie/fax/internet instalată;
11. reparaţii şi întreţinerea spațiului închiriat (inclusiv a echipamentelor şi instalaţiilor din dotare);
12. pază, parcare auto 2 locuri pentru DRI Galați;
13. curățenie și salubritate;
14. întreţinerea și îngrijirea părților comune, inclusiv a căilor de acces.

(10) Să execute pe cheltuiala sa lucrările de întreţinere si reparaţii privind spaţiul si instalaţiile aferente, în ziua si 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 si oricăror altor mijloace de reclamă în exteriorul si 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 si cu prevederile legale în vigoare.

(2) Să efectueze, în termenele stabilite si 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 si protecţia muncii.

(5) Să menţină spaţiul închiriat în condiţii corespunzătoare de folosinţă si 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 si sa predea Locatorului spaţiul închiriat in termen de ………. de la data încetării prezentului contract.

**Art. 5. Asigurări**

(1) Locatorul este obligat sa asigure spaţiul închiriat împotriva incendiilor, pagubelor provocate de inundaţii, cutremurelor şi a altor riscuri diverse.

(2) Locatarul este obligat să se ocupe personal de asigurarea bunurilor proprii (echipamente, instalaţii, marfa, etc.) existente în spaţiul închiriat.

(3) Locatarul va trebui să-şi asume propria Răspundere Civilă faţă de terţi, inclusiv potenţialii cumpărători, pentru evenimente produse in incinta spaţiului închiriat.

**Art. 6. Răspunderea contractuală**

(1) In cazul neachitării de către Locatar a facturilor si 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. 7. Încetarea contractului**
(1) Contractul de închiriere încetează de drept:
a) la expirarea duratei de închiriere, dacă nu s-a convenit prelungirea acestuia prin act adițional, de către părțile contractante;
b) înainte de ajungerea contractului la termen, prin acordul scris al ambelor părți; în acest caz, încetarea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părți;

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 maniera 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. 7, alin. 2, lit. a) Locatarul va fi îndreptăţit sa ceara 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.

**Art. 8. Cesiunea**

Cesionarea contractului sau a unor părţi din acesta este interzisă.

**Art. 9. Forţa majoră**

1) Forţa majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil şi inevitabil.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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 si expediate la adresele părţilor contractante.

(2) Expedierea notificărilor se va face personal sau sub semnătura, prin fax, prin scrisoare recomandata 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 si 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 si executorie si 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,** |