



# **GUVERNUL ROMÂNIEI**

## **Ministerul Fondurilor Europene**

---

### **SECȚIUNEA IV – Model orientativ de contract**

**„Servicii de închiriere a unui imobil - clădire de birouri, dotată cu mobilier, utilități și spații de parcare cu destinație de sediu necesar funcționării Ministerului Fondurilor Europene”**

**CPV 70310000-7 – Servicii de închiriere sau de vânzare de imobile**

## CONTRACT DE INCHIRIERE

nr. .... / .....

(MODEL ORIENTATIV)

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

**Între:**

- **Ministerul Fondurilor Europene**, cu sediul în București, 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 și Contabilitate Publică a Municipiului București:....., .....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 funcția 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 spațiu situat în ....., înscris în cartea funciară cu numărul cadastral/topo de la ..... până la ....., format din spațiu de birouri in suprafața de ..... mp (etajele .....) si spațiu Anexa in suprafața de ..... mp, denumit in continuare “spațiul închiriat”, identificat conform schiței atașate ce se constituie ca Anexa nr. 1 la prezentul contract.

(2) Destinația spațiului închiriat este pentru desfășurarea activității curente a Ministerului Fondurilor Europene.

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

(4) Spațiul închiriat, cu toate dotările aferente, se preia pe baza de proces verbal de predare-primire in termen de ..... zile calendaristice de la data semnării de către părți 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 adițional semnat de ambele părți.
- (3) Intenția de reînnoire a contractului de închiriere se va notifica în scris cu cel puțin .....zile înainte de expirarea duratei de închiriere.

### **Art. 3. Prețul contractului și modalități de plată**

- (1) Prin prezentul contract Locatarul se obligă să plătească Locatorului după data semnării procesului verbal de predare-primire, pentru spațiul 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 ..... zile de la înregistrarea facturii la Locatar
- (3) Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere prețul chiriei totale lunare nu va putea fi majorat sau indexat.
- (4) Prețul contractului exprimat sub forma chiriei totale lunare pe metru pătrat include:
  - chiria aferentă spațiului cu toate dotările incluse;
  - serviciile de mentenanță: întreținere lunară a căilor de acces în clădire, a sistemelor de încălzire, sanitare și electrice, a sistemelor de control acces de avertizare la incendiu și la sistemul antiefracție, dezinfecție și deratizare, deszăpezire rampe acces garaj, a trotuarului din fața instituției, a curții interioare și a aleii de acces în sediul instituției, deszăpezire terase/balcoane și acoperiș imobil;
  - prestarea serviciilor de salubritate;
- (5) În afara chiriei, Locatarul va plăti utilitățile, în baza consumurilor reale înregistrate, aceste cheltuieli suplimentare făcând obiectul unor contracte separate (apa, iluminat, telefonie, încălzire, etc.).
- (6) Locatarul nu va plăti chirie în avans și nicio sumă în afara prețului chiriei totale pe lună.

### **Art. 4. Obligațiile părților**

#### **4.1. Obligațiile locatorului**

- (1) Să asigure Locatarul de folosința netulburată și utilă a spațiului închiriat pe toată durata contractului.
- (2) Să declare și să garanteze Locatarului că nimeni nu are nici un drept, de nici un fel, asupra spațiului închiriat și 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, și nu o va face nici în viitor, până la încetarea acestui contract.
- (3) Să răspundă pentru evicțiune și viciile ascunse ale spațiului închiriat și instalațiilor aferente care nu au putut fi cunoscute de Locatar în momentul încheierii contractului și care fac imposibilă folosința parțială sau totală a bunului închiriat
- (4) Să garanteze Locatarului, pe toată durata contractului împotriva pierderii totale sau parțiale a bunului închiriat.

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

(6) Să predea Locatarului la termenul convenit spațiul închiriat în stare normală de folosință, liber (în conformitate cu cerințele minime stabilite de chiriaș/locatar), potrivit destinației prevăzute în contract.

(7) Să mențină spațiul închiriat în stare de a servi la întrebuințarea 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 și de drept provenite din fapta proprie și împotriva tulburărilor de drept provenite din fapta terților.

(9) Să asigure accesul, inclusiv cu automobilul, permanent, la imobilul de birouri în care se află spațiul închiriat, pentru personalul Locatarului, pe baza legitimației de serviciu, precum și a colaboratorilor Locatarului, pe bază de tabel nominal, elaborat de către conducerea Locatarului.

(10) Să asigure următoarele servicii:

- a) asigurarea utilităților pentru spațiile de birouri închiriate și spațiile comune;
- b) încălzirea/ climatizarea spațiilor de birouri închiriate și a spațiilor comune;
- c) dotarea cu echipament de protecție contra incendiilor și întreținerea acestuia;
- d) funcționarea rețelelor interioare/ exterioare de apă, canalizare, electricitate și gaze;
- e) funcționarea rețelelor de telefonie, fax, internet;
- f) reparații și întreținerea clădirii (inclusiv a echipamentelor și instalațiilor din dotare);
- g) salubritate;
- h) întreținerea și îngrijirea părților comune, inclusiv a căilor de acces.

(11) 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, cu excepția celor datorate folosirii necorespunzătoare a acestora de către Locatar sau de către oaspeții Locatarului.

(12) Să efectueze pe cheltuiala sa reparațiile cauzate de apariția vreunui caz de forță majoră.

(13) 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.

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

(15) Locatarul 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.

(16) Locatarul 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. Obligațiile Locatarului**

(1) Să întrebuințeze spațiul închiriat, ca un bun gospodar, în conformitate cu destinația rezultată din prezentul contract și cu prevederile legale în vigoare.

(2) Să efectueze, în termenele stabilite și în condițiile prevăzute în contract, plățile pentru sumele la care s-a obligat ca urmare a închirierii spațiului. Plata se va face în contul de Trezorerie .....

(3) Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistență a construcției, sau ale instalațiilor.

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

(5) Să mențină spațiul închiriat în condiții corespunzătoare de folosință și să predea Locatorului spațiul în stare bună de folosință.

(6) Să folosească spațiul închiriat conform destinației care rezultă din contract, respectiv spațiu de birouri.

(7) Să elibereze și să predea Locatorului spațiul închiriat în termen de ..... de la data încetării prezentului contract.

#### **Art. 5. Asigurări**

(1) Locatorul este obligat să asigure spațiul închiriat împotriva incendiilor, pagubelor provocate de inundații, cutremurelor și a altor riscuri diverse.

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

(3) Locatarul va trebui să-și asume propria Răspundere Civilă față de terți, inclusiv potențialii cumpărători, pentru evenimente produse în incinta spațiului închiriat.

#### **Art. 6. Răspunderea contractuală**

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

(2) În condițiile nerespectării de către Locator a obligațiilor 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 obligațiilor asumate prin contract.

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

#### **Art. 7. Încetarea contractului**

(1) Contractul de închiriere încetează de drept:

- a) la expirarea duratei de închiriere;
- b) prin acordul scris al ambelor părți;
- c) în caz de forță majoră conform art. 10;
- d) în caz de desființare a titlului locatorului;

(2) Contractul de închiriere încetează prin reziliere, cu plata de daune-interese, la inițiativa Locatarului 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;
- d) Pierirea sau avarierea spațiului închiriat de așa maniera încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației.

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

(4) În situația de la art. 7, alin. 2, lit. a) Locatarul va fi îndreptățit 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 inițiativa Locatorului când Locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător.

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

(7) În situația de mai sus, sumele datorate de către Locatar cu titlul de daune-interese nu vor putea depăși prețul contractului.

#### **Art. 8. Cesiunea**

Cesionarea contractului sau a unor părți din acesta este interzisă.

#### **Art. 9. Garanția de bună execuție a contractului**

9.1 - (1) Locatorul se obligă să constituie garanția de bună execuție a contractului în procent de .....% din valoarea contractului fără TVA, în cuantum de ..... lei, în termen de ..... zile de la data semnării acestuia, garanție ce se constituie în ....., în favoarea locatarului, având valabilitatea până la data de .....

9.2 - Locatarul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, în limita prejudiciului creat, dacă locatorul nu își execută, execută cu întârziere sau execută necorespunzător obligațiile asumate prin prezentul contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, locatarul are obligația de a notifica acest lucru locatarului, precizând totodată obligațiile care nu au fost respectate. Locatorul are obligația reconstituirii garanției de bună execuție în condițiile legii.

9.3 – Locatarul se obligă să restituie garanția de bună execuție în termen de ..... zile lucrătoare de la îndeplinirea obligațiilor asumate de locator prin contract, dacă nu a ridicat până la acea data pretenții asupra ei.

#### **Art. 10. Forța 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 5 zile lucrătoare de la data intervenției evenimentului, prin fax/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 90 de zile, părțile pot solicita încetarea de drept a contractului, fără nici o altă formalitate și fără să poată pretinde daune-interese pentru neîndeplinirea obligației contractuale datorată forței majore pe perioada afectată.

#### **Art. 11. 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 semnătura, prin fax, prin scrisoare recomandată sau prin e-mail în format PDF, sub condiția confirmării de primire.

**Art. 12. Legea aplicabilă**

Prezentul contract de închiriere se supune legislației românești.

**Art. 13. 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.

**Art. 14. Dispoziții finale**

(1) Părțile contractante au dreptul, pe perioada derulării contractului, de a conveni modificarea clauzelor acestuia, prin act adițional.

(2) Părțile se angajează să păstreze confidențialitatea asupra prevederilor prezentului contract, în condițiile legii.

(3) Locatarul va putea efectua în spațiul închiriat lucrări de amenajare și modernizare numai cu consimțământul scris al Locatorului. 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 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 totuși în deplină vigoare și 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 și executorie și 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 aceeași valoare juridică, unul la Locator și două la Locatar.

**Locatar,**

**Locator,**

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

**PROCES VERBAL de PREDARE-PRIMIRE**

Ca urmare a Ordinului nr. ....../....., 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, 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 recepție a constatat următoarele:

1. Starea exterioară a clădirii (pereți, geamuri, acoperiș)

---

—

---

2. Starea interioară a clădirii (pereți, tavane, uși)

---

—

---

3. Starea instalațiilor electrice

---

—

---

4. Starea instalațiilor de climatizare

---

5. Starea altor dotărilor, după caz

---

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

---



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

Locatorul va pune la dispoziția Locatarului Cartea tehnică a clădirii(sau copie), o copie după avizele de la Pompieri precum și planul de alimentare cu energie electrică avizat de o persoană autorizată.

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: