

## CONTRACT DE INCHIRIERE

nr. ..... 2 ..... / ..... / 22.01.2016 .....

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: RO40TREZ23A510103581401X și RO56TREZ23A510103581402X reprezentată prin doamna **Oana Marie ARAT** având funcția de **Director General Adjunct AM POS Mediu**, în calitate de **LOCATAR**

și

**S.C. SAIF-TIM S.A. – ÎN INSOLVENȚĂ, IN INSOLVENCY, EN PROCEDURE COLLECTIVE**, cu sediul în Timișoara, str. C. Brediceanu nr. 8, județul Timiș, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Timiș sub nr. J35/828/1991, având Cod Unic de Înregistrare 1828843, atribut fiscal RO, și contul bancar **RO25 TREZ 6215 069X XX00 2188**, deschis la Trezoreria Timișoara, reprezentată prin dr. Ovidiu Brînzan – administrator special, cu avizul administratorului judiciar, Alfa Quantum Consulting SPRL, CIF RO 21284487, sediu: Timișoara, str. Albinelor, nr. 70 A-B, jud. Timis, Nr. Înregistrare RFO II 0235, Tel: 0256 / 430 328, Fax: 0356/818451, e-mail: [alfaquantum@gmail.com](mailto:alfaquantum@gmail.com), Nume și prenume reprezentant administrator judiciar persoana juridică Cârceie Marius Radu și Alic Bogdan (desemnat prin încheierea nr. 1129 din data 06.05.2014 pronunțată de Tribunalul Timiș, Secția a II-a Civilă, în dos. 2820/30/2014), în calitate de **LOCATOR**;

s-a încheiat prezentul contract de închiriere în baza raportului de atribuire nr. 20821 / 30.12.2015.

### **Art. 1. Obiectul contractului**

(1) **Locatorul** închiriază, iar **Locatarul** ia în chirie un spațiu situat în Localitatea Timișoara, înscris în cartea funciară cu numărul 400436 și numărul cadastral/topografic 400436 – C1, format din spațiu de birouri în suprafața de 282 mp (etajul 2), denumit în 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 – Organism Intermediar Regional Timișoara**.

(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) Spațiul închiriat, cu toate dotările aferente, se preia pe baza de proces verbal de predare-primire și 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.

## **Art. 2. Durata contractului**

(1) Durata prezentului contract de închiriere este de 12 luni. Contractul produce efecte începând cu luna ianuarie, după data semnării procesului verbal de predare primire a spațiului.

(2) Prezentul contract de închiriere va putea fi prelungit prin acordul ambelor părți contractante, încheindu-se în acest scop un act adițional.

(3) Intenția de reînnoire a contractului de închiriere se va notifica în scris cu cel puțin 45 de zile înainte de expirarea duratei de închiriere. Partea astfel notificată are obligația de a răspunde în termen de 10 zile de la primirea notificării, în caz contrar se consideră încetat la termen.

## **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 7,5 euro/mp/lună fără TVA.

(2) Valoarea totală a contractului este de 25.380 euro fără TVA, la care se adaugă taxa pe valoare adăugată în valoare de 5076 euro, prețul total al contractului inclusiv TVA, fiind 30456 euro, corespunzător unui preț al chiriei totale lunare de 2115 euro/lună fără TVA, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată de 423 euro, prețul total al chiriei lunare inclusiv TVA, fiind 2538 euro.

(3) Plata se va efectua lunar, în baza facturii fiscale emise de Locator, 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. Factura va fi depusă în original la sediul Locatarului.

(4) Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere prețul chiriei totale lunare stabilit conform alin.(2) nu va putea fi majorat sau indexat.

(5) Prețul contractului exprimat sub forma chiriei totale lunare pe metru pătrat include:

- chiria aferentă spațiului cu toate dotările incluse;
- doua locuri de parcare și o conexiune internet;
- serviciile de mentenanță: întreținere lunară a căilor de acces în clădire, a sistemelor de încălzire, sanitare și electrice, a curții interioare. Pentru serviciile de mentenanță efectuate se va încheia un proces verbal de recepție care va fi semnat de către reprezentantul Locatorului cât și de către comisia de recepție numită prin decizie a Directorului OI POS Mediu Timișoara.

(6) În afara chiriei, Locatarul va plăti utilitățile, în baza consumurilor reale înregistrate, precum (apa, curent, , gaz, salubritate etc.). Aceste cheltuieli suplimentare vor fi reglementate printr-un protocol semnat de părți.

(7) 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:
- asigurarea utilităților pentru spațiile de birouri închiriate și spațiile comune;
  - încălzirea/ climatizarea spațiilor de birouri închiriate și a spațiilor comune;
  - dotarea cu echipament de protecție contra incendiilor și întreținerea acestuia;
  - funcționarea rețelelor interioare/ exterioare de apă, canalizare, electricitate și gaze;
  - o conexiune de internet
  - reparații și întreținerea clădirii (inclusiv a echipamentelor și instalațiilor din dotare);
  - 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 denumirii institutiei, fără cost, în exteriorul spațiului închiriat și în interiorul 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 **RO25TREZ 6215 069X XX00 2188**, deschis la Trezoreria Timisoara.
- (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 7 zile lucratoare de la data încetării prezentului contract.

(8) La încetarea contractului de închiriere sau la data rezilierii prezentului contract de închiriere, spațiul trebuie predat Locatorului în aceeași stare în care a fost preluat conform procesului verbal încheiat între părți mai puțin uzura normală provenită din utilizarea spațiului închiriat.

#### **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 Locatar 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 de plin drept, 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, 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) Pierrea sau avarierea spațiului închiriat de așa manieră 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) Contractul de închiriere încetează prin reziliere de plin drept, 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.

(5) 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.

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

(7) Contractul de închiriere se reziliază de drept dacă Locatorul nu prezintă în termen de 30 de zile de la semnarea contractului documentele necesare în susținerea declarațiilor pe proprie răspundere depuse în cadrul ofertei

(8) Contractul poate fi denunțat la cererea oricărei părți înainte de expirarea termenului, cu condiția notificării celeilalte părți cu 60 de zile în avans. Termenul de 60 de zile începe să curgă de la data înregistrării notificării de către partea contractantă a căreia i se aduce la cunoștință rezilierea.

(9) În cazul rezilierii contractului sau a expirării termenului contractual Locatarul va fi obligat la eliberarea spațiilor închiriate în termen de 30 de zile.

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

Cesionarea contractului sau a unor părți din acesta este interzisă.

#### **Art. 9. Garanția de bună execuție a contractului – nu este cazul.**

#### **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 întocmită 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, ..... 18 IANUARIE 2016 ....., în 2 (două) exemplare originale având aceeași valoare juridică, unul la Locator și două la Locatar.

**LOCATAR**

**LOCATOR**

..... în solvență