

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

”Servicii de închiriere a unui spațiu de birouri necesar desfășurării activității” IT ISCIR PLOIESTI

În temeiul art. 1777 - 1823 din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare, se încheie prezentul contract de închiriere

între:

ISCIR, cu sediul principal în București, Str. Sf Elefterie nr. 47-49, sector 5, România, nr. telefon:021.411.97.60, fax: 021.410.00.19, cod fiscal **9731330**, cont IBAN: RO34TREZ70520F330800XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului București, reprezentat prin **Inspector de Stat Șef**, în calitate de **Locatar**, denumita în continuare și “Autoritatea Contractantă” pe de o parte

și

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

Art. 1. Obiectul contractului

Locatorul închiriază, iar Locatarul ia în chirie spațiul spațiului situat la, în suprafața de

inclusiv un număr de trei locuri de parcare denumit în continuare “spațiul închiriat”.

(1) Destinația spațiului închiriat este pentru desfășurarea activității structurii IT ISCIR PLOIESTI

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

(3) Spațiul închiriat, cu toate dotările aferente, se preia de către Locatar pe bază de proces verbal de predare-primire în termen de 2 zile calendaristice de la data semnării de către părți.

Art. 2. Durata contractului

(1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de **12 luni**, începând de la **01.03.2025** până la **28.02.2026** cu posibilitatea prelungirii înainte de expirarea duratei contractului, în funcție de existența necesității și de disponibilitatea fondurilor bugetare.

(2) Prelungirea contractului se poate realiza prin renegociere în avantajul Locatarului (Autorității Contractante), prin păstrarea sau îmbunătățirea condițiilor inițiale, în condițiile agreeate de părți, cu respectarea dispozițiilor legale și a documentației de atribuire.

Art. 3. Prețul contractului și modalități de plată

- (1) Chiria convenita de parti pentru intreg Spatiul ce face obiectul inchirierii este in valoare deRON/luna intreaga. Valoarea totala a contractului este de RON.
- (2) Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere prețul chiriei totale lunare nu va putea fi majorat sau indexat.
- (3) Chiria include sumele aferente consumului de utilitati si locuri de parcare in parcare din In scopul prezentului articol, utilitatile includ: energie electrica, apa, canalizare, incalzire-racire,salubritate.
- (4) Locatorul va emite factura de chirie pentru luna in curs in primele 2 zile lucrătoare ale lunii următoare, în lei.
- (5) Factura emisă de locator va fi plătită de locatar prin ordin de plata în contul locatorului deschis la cont,in maxim 30 de zile calendaristice de la data înregistrării facturii la sediul locatarului.
- (6) Locatarul nu va plăti chirie în avans și nicio sumă în afara prețului chiriei totale pe lună.

Art. 4. Documentele contractului

4.1 Locatorul va presta serviciile în condițiile stabilite prin prezentul contract, inclusiv prin anexele acestuia, respectiv următoarele:

- a) Caietul de sarcini, inclusiv clarificările transmise de Autoritatea Contractantă;
- b) Propunerea tehnică a Locatorului și Propunerea financiară a Locatorului;
- c) Proces verbal de predare primire a spațiului închiriat.

Art. 5. Obligațiile părților

5.1. Obligațiile locatorului

- (1) Să asigure Locatarul de folosința netulburată si utilă a spațiului închiriat pe toată durata contractului.
- (2) Să declare si să garanteze Locatarului că niciun terț nu are niciun drept, de niciun fel, asupra spațiului închiriat si că până în prezent, nu a mai închiriat acest imobil la nicio 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, fara ca acest lucru sa impiedice incheierea de catre Locator a unui contract de închiriere cu privire la spatiul inchiriat ce face obiectul prezentului contract de închiriere pe durata de valabilitate a contractului, care sa intre in vigoare ulterior incetarii contractului de închiriere.
- (3) Să răspundă pentru evicțiune și viciile ascunse ale spațiului închiriat si instalațiilor aferente care nu au putut fi cunoscute de Locatar în momentul încheierii contractului si 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 si să garanteze Locatarului că în momentul semnării contractului nu există niciun fel de litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată sau arbitrale cu privire la spațiul ce face obiectul prezentului contract, care să periclitizeze 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 întrebuintărea 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 interiorul spațiului închiriat, în limita spațiului disponibil, și cu condiția obținerii de către Locatar a tuturor autorizațiilor necesare (daca este cazul) conform prevederilor legale în vigoare.

(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.

5.2. 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, deschis la

(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 Locatarului 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 Locatarului spațiul închiriat la data încetării prezentului contract.

(8) Locatarul are obligația să respecte normele tehnice privind nivelul de încărcare admis al podelelor și tavanelor aferente spațiului închiriat și structurii și fațadei clădirii și privind orice alte echipamente sau instalații electrice care deservește spațiul închiriat și să nu întreprindă vreo acțiune care poate afecta încălzirea, aerul condiționat sau ventilația spațiilor comune ale clădirii și ale spațiului închiriat.

(9) Locatarul va lua în primire spațiul închiriat la data predării conform prezentului Contract de închiriere și va întrebuința spațiul închiriat cu prudența și diligența unui bun proprietar, potrivit destinației acestuia stabilită prin contract și în conformitate cu regulile proprietății, comunicate de către Locatar.

(10) Locatarul va fi răspunzător față de Locatar pentru orice daune cauzate imobilului închiriat, provocate de către Locatar, angajații, colaboratorii, agenții, contractorii săi sau orice alte persoane, inclusiv vizitatorilor săi, și va notifica imediat Locatarul cu privire la aceste daune. Locatarul va efectua și achita costurile de reparație și întreținere ale oricărei părți a spațiului închiriat sau instalațiilor, dispozitivelor tehnice și oricăror alte dotări sau amenajări din cadrul spațiului închiriat care au fost deteriorate de Locatar, angajații, colaboratorii, agenții,

contractorii sau vizitatorilor săi și care depășesc uzura normală, în plus față de reparațiile locative aferente spațiului închiriat suportate potrivit Art. 1788 (2) din Codul Civil.

Art. 6. 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. 7. Răspunderea contractuală

(1) În cazul neachitării de către Locatar a facturilor și a celorlalte cheltuieli în termenul prevăzut la art. 3 alin. (3), acesta are obligația de a plăti ca penalități o sumă echivalentă cu dobânda legală penalizatoare calculată la suma scadentă și neplătită, pentru fiecare zi de întârziere.

(2) În condițiile nerespectării de către Locator a obligațiilor prevăzute la art. 5.1., 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.

(4) Locatorul nu va fi ținut răspunzător pentru întreruperile serviciilor de mentenanță și/sau a utilităților care sunt cauzate de un eveniment de Forță Majoră sau care nu sunt cauzate de culpa Locatorului.

Art. 8. Încetarea contractului

(1) Contractul de închiriere încetează:

A. de drept:

a) la expirarea duratei de închiriere;

b) în caz de forță majoră conform art. 10;

c) în caz de desființare a titlului locatorului;

d) în cazul pronunțării unei hotărâri judecătorești care duce la imposibilitatea executării prezentului contract.

B. prin acordul scris al ambelor părți;

(2) Contractul de închiriere încetează prin reziliere, cu plata de daune-interese, la inițiativa Locatarului, în baza unei notificări scrise transmisă de acesta Locatorului, cu 15 zile anterior datei rezilierii, în situația în care:

a) Locatorul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător în cazul în care Locatorul nu remediază modul de îndeplinire a obligațiilor contractuale în termen de 15 zile de la data notificării în acest sens de către Locatar;

b) Locatorul se află în procedură 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) Pieirea sau avarierea parțială a spațiului închiriat de așa maniera încât acesta nu mai poate fi întrebuintat conform destinației prevăzute în prezentul contract.

(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 prevăzută la art. 8, 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 de către Locatar, 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 Locatar pentru serviciile deja prestate și acceptate de Locatar ca fiind în conformitate cu prevederile contractului.

(7) Sumele datorate de către Locatar cu titlul de daune-interese nu vor putea depăși prețul contractului.

(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 careia i se aduce la cunoștință rezilierea.

(9) Locatarul va elibera spațiul închiriat la data încetării Contractului de închiriere din orice motiv, și va returna spațiul închiriat în starea în care l-a preluat conform Procesului verbal de Predare-Primire (cu excepția uzurii normale), cu toate cheile, cartele de acces și dotările aferente, va înlătura toate bunurile proprietate a Locatarului sau montate de acesta, va repara orice daune provocate spațiului închiriat, și va înlocui toate amenajările deteriorate sau lipsă ale Locatarului cu unele de cel puțin aceeași calitate și valoare, uzura normală fiind acceptată.

Art. 9. Cesiunea

Cesionarea contractului sau a unor părți din acesta este interzisă.

Art. 10. Forța majoră

(1) Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

(2) Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

(3) Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

(4) Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

(5) Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 1 lună, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

(6) Nu va reprezenta o încălcare a obligațiilor din contractul de prestare servicii de către oricare din părți situația în care executarea obligațiilor este împiedicată de împrejurări de forță majoră care apar după data semnării contractului de prestare servicii de către părți.

(7) Prestatorul nu va răspunde pentru daune-interese/majorări de întârziere dacă, și în măsura în care, întârzierea în executare sau altă neîndeplinire a obligațiilor din prezentul contract de prestări servicii este rezultatul unui eveniment de forță majoră. În mod similar, achizitorul nu va datora majorări de întârziere pentru plățile cu întârziere, pentru neexecutare sau pentru rezilierea de către prestator pentru neexecutare, dacă, și în măsura în care, întârzierea achizitorului sau altă neîndeplinire a obligațiilor sale este rezultatul forței majore.

(8) Cazul fortuit nu este exonerator de răspundere contractuală

Art. 11. Recepție

Recepția serviciilor prestate se va face la sediul locațiunii menționat în contract și va consta în aprobarea Procesului verbal de recepție a serviciilor prestate. În cazul în care Locatarul identifica în mod obiectiv neconformități ale serviciilor furnizate de către Locatar conform prezentului contract și prin urmare nu realizează recepția serviciilor prin semnarea procesului verbal de recepție a serviciilor de închiriere a spațiului închiriat și serviciilor de mentenanță, sau respectiv nu certifică devizele de consum aferente tipului de utilitate furnizată depuse de Locatar la sediul Locatarului, va notifica în acest sens Locatarul, arătând detaliat neconformitățile constatate.

Art. 12. 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. 13. Legea aplicabilă

Prezentul contract de închiriere se supune legislației românești.

Art. 14. 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. 15. Dispoziții finale

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

(2) Prezentul contract reprezintă un acord pentru partile contractante în ceea ce privește gestionarea și prelucrarea datelor cu caracter personal primite în vederea îndeplinirii obligațiilor contractuale, în conformitate cu Regulamentul nr. (EU) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea

datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE.

(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 încetarea 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, 28.02.2025, în 3 (trei) exemplare originale având aceeași valoare juridică, unul la Locator și două la Locatar.

LOCATAR,

LOCATOR,

PROCES VERBAL de PREDARE-PRIMIRE

Pentru preluarea spațiului cu dotările și amenajările corespunzătoare Caietului de sarcini și Propunerii tehnice, pentru imobilul situat în str....., destinat închirierii pentru ISCIR, conform contractului de închiriere nr ,

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.

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

LOCATAR:

LOCATOR: