



CONTRACT DE INCHIRIERE

nr. /

Între:

- Primăria orașului Bolintin-Vale, oraș Bolintin-Vale , str. Libertății, nr.1, județul Giurgiu, cod fiscal 20897750, conturi deschise la Trezoreria orașului Bolintin-Vale, reprezentată prin Primar Trăistaru Daniel, în calitate de **Locatar**

și

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

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

Art. 1. Obiectul contractului

(1) **Locatorul** închiriază, iar **Locatarul** ia în chirie un spațiu situat în, format din spațiu de birouri în suprafață de mp (etajele) și spațiu Anexă în suprafață de mp, 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 în cadrul proiectului **SINCER_BV - Servicii Integrăte și Nediscriminare pentru Comunitatea de Etnie Romă din Bolintin Vale - Cod proiect 112420** finanțat de Uniunea Europeană și Guvernul României prin Programul Operațional Capital Uman 2014-2020, Axa Prioritară Incluziunea socială și combaterea sărăciei ,Componenta Dezvoltare Locală Integrată (DLI 360*) în Comunitățile marginalizate în care există populație aparținând minorității rome - Regiuni mai puțin dezvoltate , Operatiunea Reducerea numarului de comunități marginalizate în care există populație aparținând minorității romă aflate în risc de sărăcie și excluziune socială, prin implementarea de măsuri integrate.



UNIUNEA EUROPEANĂ



Instrumente Structurale
2014-2020

- (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 în termen de 10 zile calendaristice de la data semnării de către părți a prezentului contract și se constituie ca Anexa nr. 2 la prezentul contract.
- (5) Procesul verbal se va întocmi dacă sunt realizate toate dotările și amenajările din 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 30 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 30 zile înainte de expirarea duratei de închiriere.
- (4) Locatorul se obligă să mențină spațiul închiriat conform prezentului contract, fără plată încă cel puțin 6 luni după expirarea celor 30 luni, în condițiile definitivării proiectului în derulare.

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.....lei/mp/lună fără TVA.
- (2) Plata se va efectua lunar, în baza facturii fiscale emise, în lei, iar în cazul persoanelor fizice plata se va face în baza prezentului contract.
Locatarul va efectua plata chiriei către Locator în termen de 20 zile de la înregistrarea facturii la Locatar, iar în cazul persoanelor fizice până pe data de 20 ale lunii pentru chiria datorată pe luna anterioară.
- (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 include:
 - chiria aferentă spațiului cu toate dotările incluse;
 - mentenanță sistem încălzire și/sau climatizare, sanitare și electrice;



UNIUNEA EUROPEANĂ



Instrumente Structurale
2014-2020

- reparații echipamente/instalații clădire.

(5) Locatarul va plăti din prețul contractului utilitățile (apa, iluminat, încălzire, etc.), în baza consumurilor reale înregistrate.

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

Art. 4. Obligațiile părților

4.1. Obligațiile locatarului

(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.

(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 următoarele servicii de mentenanță (întreținerea sistemelor de încălzire, sanitare și electrice).

(10) 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



UNIUNEA EUROPEANĂ



Instrumente Structurale
2014-2020

excepția celor datorate folosirii necorespunzătoare a acestora de către Locatar sau de către oaspeții Locatarului.

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

(12) 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.

(13) 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.

(14) 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.

(15) 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.

(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 în termen de 30 zile de la data încetării prezentului contract.

Art. 5. Asigurări



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

Art. 6. Răspunderea contractuală

(1) În cazul neachitării de către Locatar a facturilor sau a plății chiriei către persoana fizică 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 suspende contractul până la remedierea deficiențelor, perioadă care va fi scăzută din valoarea chiriei corespunzător perioadei de suspendare.

(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. 9;
- 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) Pieirea 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.
- (8) Reziliere anticipată a contractului, la inițiativa locatarului, cu un preaviz de cel puțin 60 de zile și cu plata la zi a chiriei și a costurilor aferente utilităților până la data eliberării și predării spațiului care face obiectul prezentului contract.

Art. 8. Cesiunea

Cesionarea contractului sau a unor părți din acesta este interzisă.

Art. 9. 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. 10. Comunicări

- (1) Toate comunicările, notificările și informările aferente derulării prezentului



UNIUNEA EUROPEANĂ



Instrumente Structurale
2014-2020

contract, vor fi considerate valabil întocmite dacă au fost făcute în scris și expediate la adresele părților contractante.

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

Art. 11. Legea aplicabilă

Prezentul contract de închiriere se supune legislației românești.

Art. 12. 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. 13. Dispoziții finale

(1) Beneficiarul se va asigura că în contractele/acordurile încheiate cu terțe părți se prevede obligația acestora de a asigura disponibilitatea informațiilor și documentelor referitoare la proiect cu ocazia misiunilor de control desfășurate de AM/OI sau de alte structuri cu competențe în controlul și recuperarea debitelor aferente fondurilor europene și/sau fondurilor publice naționale aferente acestora, după caz.

În cazul nerespectării prevederilor de mai sus, beneficiarul/partenerul este obligat să restituie suma aferentă documentelor lipsă, rambursată în cadrul proiectului, reprezentând asistență financiară nerambursabilă din cofinanțarea FSE, precum și cofinanțarea aferentă alocată din fonduri de la bugetul de stat.

(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 plată 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,