

UNIUNEA EUROPEANĂ



Instrumente Structurale
2014-2020

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE (MODEL)

Nr. ____/ ____ . ____ . ____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

_____(denumire ofertant locator), cu sediul social în _____, Str. _____ nr. _____ județul/sector al municipiului București _____, având codul fiscal _____ și contul nr. _____ deschis la Banca/Trezoreria _____ denumită în continuare LOCATOR, reprezentată legal de domnul/doamna _____, pe de o parte

și

MINISTERUL EDUCAȚIEI ȘI CERCETĂRII - DIRECȚIA OIPOCU cu sediul în, București, str. Stirbei Voda nr.39, localitatea București, Sector 1, cod poștal 010176 și contul nr. _____ deschis la Trezoreria Municipiului București, denumit în continuare LOCATAR, reprezentat legal de domnul/doamna _____, pe de altă parte

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Obiectul contractului îl constituie închirierea spațiului, _____ din amplasamentul Str. _____ nr. _____, București, în suprafață totală de _____ mp (detaliere pe nivel, dacă este cazul), servicii de mentenanță aferente acestui spațiu și asigurarea utilităților necesare.
2. Spațiul va fi folosit ca Birouri, fiind exclusă orice altă destinație.
3. Predarea-primirea spațiului închiriat va fi consemnată într-un procesul verbal de predare primire în care se va menționa spațiul cu dotările sale și starea și gradul de utilizare a acestora.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

Contractul de închiriere se încheie pe o durată de.... de luni, începând cu data de _____.2020 până la data de 31.12.2023, cu posibilitatea prelungirii de comun acord prin act adițional la prezentul contract.



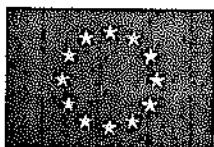
MINISTERUL EDUCAȚIEI NAȚIONALE

Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin Programul Operational Capital Uman 2014-2020

Date de Contact: OIPOCU MEN

Adresa: Str. Stirbei Voda nr.39, sector 1, Bucuresti

Telefon: +40 374 90 80 76



UNIUNEA EUROPEANĂ



Instrumente Structurale
2014-2020

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII ȘI PLATA CHIRIEI, MENTENANȚEI ȘI UTILITAȚILOR.

1. Prin prezentul contract Locatarul se obligă să plătească Locatorului, pentru spațiul închiriat, o chirie în suma totală de _____ LEI (suma în litere și în cifre), plătită lunar, după recepția spațiului imobilului, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată în valoare de _____ LEI (suma în litere și în cifre), calculată la un tarif de lei/m.p. pe lună. _____ lei

2. **Condiții de plată a chiriei.** Locatarul va efectua plata chiriei către Locator în 30 zile de la facturare și semnarea procesului verbal de recepție.

3. Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere chiria nu va putea fi majorată sau indexată.

4. Prin prezentul contract Locatarul se obligă să plătească Locatorului, pentru spațiul închiriat, servicii de mentenanță în sumă totală de _____ LEI (suma în litere și în cifre), la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată în valoare de _____ LEI (suma în litere și în cifre), calculată la un tarif de lei/m.p. pe lună.

5. Mentenanța va fi plătită lunar.

6. **Condiții de plată a serviciilor de mentenanță.** Locatarul va efectua plata serviciilor de mentenanță către Locator în 30 zile de la facturare și semnarea procesului verbal de recepție.

7. În afara chiriei și a serviciilor de mentenanță, Locatarul va plăti utilitățile, inclusiv salubritatea, în baza consumurilor reale individualizate pe spațiul supus chiriei/lună, în valoare maximă totală de 1.087.290,59 lei fără TVA.

8. Facturarea se va face lunar și va cuprinde trei facturi, pe cele trei tipuri de servicii, respectiv:

- Chirie spațiu;
- Servicii de mentenanță;
- Utilități.

9. **Penalități.** În cazul neachitării de către Locatar a facturilor și a celorlalte cheltuieli în termenul de 30 de zile de la expirarea termenului prevăzut la cap. IV punctul 3 și punctul 7, acesta va suporta penalități în cuantum de 0,01 % pentru fiecare zi calendaristică de întârziere. În condițiile nerespectării de către Locator a obligațiilor



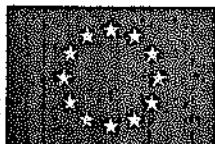
MINISTERUL EDUCAȚIEI NAȚIONALE

Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin Programul Operațional Capital Uman 2014-2020

Date de Contact: OI POCU MEN

Adresa: Str. Stirbei Voda nr.39, sector 1, București

Telefon: +40 374 90 80 76



UNIUNEA EUROPEANĂ



Instrumente Structurale
2014-2020

prevăzute la Cap.V, Locatarul va putea să plătească facturile diminuate cu un procent de 0,01% din valoarea facturilor pentru fiecare zi calendaristică de neîndeplinire a obligațiilor asumate prin contract.

V. 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 garanteze Locatarului de 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
6. Să predea Locatarului la termenul convenit spațiul închiriat în stare normală de folosință, liber, 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 oricăror tulburări 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 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, în condițiile Cap. IV, punctul 5 :
 - încălzirea spațiilor;
 - dotarea cu echipament de protecție contra incendiilor și întreținerea acestuia;
 - funcționarea rețelelor exterioare și interioare de apă, canalizare, electricitate și gaze;
 - servicii de paza a obiectivului în condițiile Legii 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor, cu modificările și completările ulterioare;



MINISTERUL EDUCAȚIEI NAȚIONALE

Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin Programul Operațional Capital Uman 2014-2020

Date de Contact: **OI POCU MEN**

Adresa: Str. Stirbei Voda nr.39, sector 1, Bucuresti

Telefon: +40 374 90 80 76



UNIUNEA EUROPEANĂ



Instrumente Structurale
2014-2020

- locuri de parcare (minim 20 locuri) - locurile de parcare vor fi oferite Autorității Contractante cu titlu gratuit pe întreaga perioadă de derulare a contractului. Ofertantul va prezenta documente prin care face dovada dreptului de utilizare a locurilor de parcare;
- mentenanța spațiului pe care îl va propune spre închiriere, inclusiv serviciile și materialele de curățenie și consumabile de igienă necesare și serviciile de reparare și întreținere a clădirii și a spațiilor închiriate, a echipamentelor și instalațiilor din dotare;
- întreținerea și îngrijirea părților comune.

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 sau clienții locatarului. Lucrările de întreținere și reparație vor fi efectuate de către locator la data și ora stabilită de comun acord cu locatarul.

11.1 Să deconteze locatarului prețul lucrărilor efectuate de acesta pentru cazurile în care locatorul nu le-a efectuat, deși le avea în sarcină.

12. Să efectueze pe cheltuiala sa reparațiile cauzate de vreun 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.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

1. Să întrebuințeze spațiul închiriat, ca un bun gospodăresc, 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.
4. Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistență a construcției
5. Să respecte prevederile legale în vigoare din domeniile PSI, igienico-sanitar și protecția muncii.
6. Să mențină spațiul închiriat în condiții corespunzătoare de folosință și să predea Locatorului spațiul în stare bună de folosință.



MINISTERUL EDUCAȚIEI NAȚIONALE

Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin Programul Operațional Capital Uman 2014-2020

Date de Contact: **OI POCU MEN**

Adresa: Str. Stirbei Voda nr.39, sector 1, București

Telefon: +40 374 90 80 76



UNIUNEA EUROPEANĂ



Instrumente Structurale
2014-2020

7. Să folosească spațiul conform destinației care rezultă din contract, respectiv spațiu de birouri.

Clauze specifice

VII. GARANTIA DE BUNA EXECUTIE A CONTRACTULUI

1. Locatorul are obligația de a constitui garanția de bună execuție a contractului în maximum 5 (cinci) zile lucrătoare de la încheierea contractului. Quantumul garanției de bună execuție a contractului reprezintă 5% din prețul contractului, fără TVA, respectiv Suma stabilită drept garanție se va constitui prin una din variantele prevăzute de art. 40 din HG nr. 395/2016 și devine anexă la contract, prevederile art. 36 alin. (3) și (5) aplicându-se în mod corespunzător. În cazul în care locatarul optează pentru constituirea garanției de bună execuție prin virament bancar, acesta va vira contravaloarea garanției în contul RO96 TREZ 7005 005X XX00 0182 deschis la ATCPMB.
2. Perioada garanției de bună execuție se întinde pe toată durata Contractului, la care se adaugă 15 zile.
3. Locatarul se obligă să elibereze garanția pentru participare numai după ce Locatorul a făcut dovada constituirii garanției de bună execuție.
4. Locatarul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, în limita sumei stabilită drept garanție.
5. Locatarul se obligă să restituie garanția de bună execuție în cel mult 14 (paisprezece) zile de la data îndeplinirii de către Locator a obligațiilor asumate prin prezentul Contract, dacă Locatarul nu a ridicat până la acea dată pretenții asupra ei.

VIII. ALTE OBLIGAȚII

1. **Contribuții, taxe și cheltuieli individuale:** 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;
2. **Lucrări:** Locatarul va putea efectua în spațiul închiriat lucrări de amenajare și modernizare numai cu respectarea cap.VI, alin.4.din contract.
3. **Asigurări:** Pe durata contractului de închiriere, Locatorul va asigura imobilul închiriat pentru toată perioada închirierii, la valoarea sa de înlocuire corespunzător



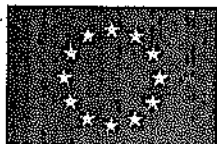
MINISTERUL EDUCAȚIEI NAȚIONALE

Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin Programul Operațional Capital Uman 2014-2020

Date de Contact: OI POCU MEN

Adresa: Str. Stirbei Voda nr.39, sector 1, Bucuresti

Telefon: +40 374 90 80 76



UNIUNEA EUROPEANĂ



Instrumente Structurale
2014-2020

stadiului fizic actual, pentru riscul de incendiu și cutremur explozii, inundații, distrugeri ale elementelor constructive.

4. Cedare și subînchiriere: Locatarul nu își va putea ceda drepturile rezultând din prezentul contract și nici să procedeze la o subînchiriere, totală sau parțială, nici să le folosească în cadrul unui contract de asociere în participare, fără consimțământul scris al Locatorului.

5. Vânzarea spațiului: Acest contract de închiriere rămâne valabil dacă locatorul vinde sau transferă spațiul în proprietatea altei persoane fizice sau juridice.

IX. DENUNȚAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

1. Denunțarea contractului de către Locatar: În situații determinate, Locatarul va putea denunța unilateral contractul prin comunicare scrisă, transmisă Locatorului prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, cu preaviz de 90 de zile lucrătoare.

2. Rezilierea de către Locator: Neefectuarea de către Locatar a plăților pentru chirie sau utilități la termenele stabilite prin contract, poate atrage rezilierea de drept a Contractului, dacă Locatarul a fost pus în întârziere, iar obligația nu a fost satisfăcută în termen de 3 luni de la primirea notificării.

Locatorul are dreptul de a rezilia contractul de închiriere dacă Locatarul:

- a subînchiriat spațiul fără acordul scris al Locatorului;
- a schimbat destinația ori structura interioară a spațiului fără acordul scris al Locatorului.

3. Rezilierea de către Locatar: În cazul în care Locatorul nu își îndeplinește obligațiile principale ce decurg din prezentul contract, Locatarul, după notificarea Locatorului, și dacă acesta din urmă nu-și îndeplinește obligațiile în termen de 1 lună de la primirea notificării, va fi îndreptățit să considere contractul ca reziliat de plin drept, fără intervenția instanței judecătorești.

X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Contractul încetează:

1. - de drept, prin expirarea termenului contractual, dacă părțile contractante nu convin la prelungirea acestuia, conform Cap. III;



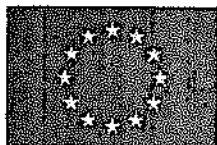
MINISTERUL EDUCAȚIEI NAȚIONALE

Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin Programul Operațional Capital Uman 2014-2020

Date de Contact: **OI POCU MEN**

Adresa: Str. Stirbei Voda nr.39, sector 1, București

Telefon: +40 374 90 80 76



UNIUNEA EUROPEANĂ



Instrumente Structurale
2014-2020

- 2 - în cazul în care spațiul ce formează obiectul contractului a pierit în totalitate sau nu mai poate fi folosit în conformitate cu destinația avută în vedere la încheierea contractului;
- 3 - prin denunțarea contractului sau reziliere în conformitate cu dispozițiile Cap.VIII.
- 4 - când una din părți este în imposibilitatea efectivă de executare a contractului, mai mult de 90 de zile.

XI. ALTE CLAUZE

1. **Răspunderea contractuală:** Pentru neexecutarea în totalitate sau în parte, ori pentru executarea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile datorează penalități și despăgubiri pentru acoperirea prejudiciului cauzat.
2. **Forța majoră:** Forța majoră, invocată în condițiile legii, exonerează părțile contractante de răspundere pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare, ori cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract.
3. **Litigii:** Părțile sunt de acord ca eventualele litigii să se rezolve pe cale amiabilă, în caz contrar aceste litigii vor fi deduse spre judecată instanțelor judecătorești competente din România.

XII. DISPOZIȚII FINALE

1. Orice modificare a prezentului contract se va face prin act adițional la contract, care va fi semnat de către ambele părți contractante, cu maxim 15 zile înainte de data intrării în vigoare a actului adițional.
2. Prezentul contract intră în vigoare la data de 2019 și este valabil până la data de
3. Părțile se supun legislației românești în vigoare.
4. Părțile se angajează să păstreze confidențialitatea asupra prevederilor prezentului contract față de terți.
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,



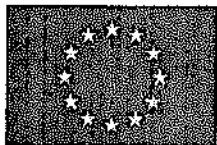
MINISTERUL EDUCAȚIEI NAȚIONALE

Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin Programul Operațional Capital Uman 2014-2020

Date de Contact: OI POCU MEN

Adresa: Str. Stirbei Voda nr.39, sector 1, Bucuresti

Telefon: +40 374 90 80 76



UNIUNEA EUROPEANĂ



Instrumente Structurale
2014-2020

modificarea într-o 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.

6. Prezentul contract de închiriere are valoare de înscris autentic ce constituie titlu executoriu.

7. Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____ 2019, în 2 (două) exemplare:

- unul pentru LOCATOR,
- unul pentru LOCATAR.

LOCATOR,

LOCATAR,

Denumire

Ministerul Educației și Cercetării-

Direcția OI POCU

Reprezentant (funcția),

Reprezentant (funcția),

Nume și prenume

Nume și prenume

Reprezentant (funcția),

Nume și prenume

Reprezentant (funcția),

Nume și prenume



MINISTERUL EDUCAȚIEI NAȚIONALE

Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin Programul Operațional Capital Uman 2014-2020

Date de Contact: OI POCU MEN

Adresa: Str. Stirbei Voda nr.39, sector 1, Bucuresti

Telefon: +40 374 90 80 76