



Model CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Încheiat între:

MINISTERUL EDUCAȚIEI, cu sediul în București, str. Gen. Berthelot nr. 28-30, Sector 1, cod poștal 010168, Cod fiscal 13729380, având conturile IBAN RO55 TREZ 23A6 5010 0600 300X și IBAN RO25 TREZ 23A6 5500 0600 100X, deschise la A.T.C.P.M.B., reprezentat prin Doamna Ligia DECA, reprezentant legal împuternicit și doamna Merima Carmen PETROVICI - manager de proiect, în calitate de **“Locatar”**

și

_____ sau **“Locatar”/ “Locatar”**;

Denumiți de asemenea, în mod individual **„Partea”** și în mod colectiv **„Părțile”**.

Art.1. INTERPRETAREA TERMENILOR

În acest contract de închiriere termenii scriși cu majuscule vor avea următorul înțeles :

- a) „Contract” reprezintă prezentul Contract de Închiriere și toate Anexele acestuia;
- b) “Zi lucrătoare” reprezintă orice zi (cu excepția zilelor de sâmbătă și duminică), în care băncile sunt deschise pentru operațiuni bancare;
- c) “Ziua de plată” reprezintă 30 zile de la data primirii de către Locatar a facturilor fiscale emise pentru luna anterioară de Locatar;
- d) “Sfârșitul termenului de închiriere” se referă la expirarea Termenului prevăzut la art. 4 alin.(1) sau la încetarea Contractului în orice alt mod, fie și înainte de Termen;
- e) „Proprietate” înseamnă clădirea situată în str. _____, încadrată cu albastru pe planul atașat acestui contract ca Anexa 1 Proprietatea este deținută în conformitate cu titlurile de proprietate care compun Anexa 1;
- f) “Data începerii închirierii” reprezintă data semnării procesului verbal de predare a spațiului închiriat;
- g) “Eveniment de Forță Majoră” înseamnă un eveniment extraordinar, imprevizibil, inevitabil și insurmontabil, a cărui apariție și durată nu depind de Partea afectată de Evenimentul de Forță Majoră, incluzând, fără a se limita numai la acestea, greva, sau alte conflicte industriale, incendiu, accidente, fenomene meteo, ostilități (fie ca s-a declarat sau nu stare de război), revolte, tulburări civile, acte de terorism, prohibiții legale (inclusiv revocarea unei licențe sau a unei aprobări), restricții, reglementări, ordonanțe, ordin de rechiziție ale Guvernului, calamități naturale sau orice alte aspecte care nu depind de Partea afectată (**“ Partea Afectată”**).Forța majoră nu va include (i) orice eveniment cauzat de Partea Afectată sau de alte persoane de care este răspunzătoare Partea Afectată sau (ii) orice insuficiență de fonduri a Părții Afectate;
- h) “Asigurare” reprezintă polița de asigurare referitoare la Proprietate, încheiată de Locatar sau o firmă autorizată de către Locatar cu o societate de asigurare, cu privire la riscurile asigurate și anexate prezentului Contract ca Anexa nr.3;



- i) "Riscuri asigurate" sunt riscurile (cum ar fi cutremur, inundații și/sau alte evenimente periculoase) pentru care Locatorul decide să se asigure periodic, conform Anexei nr. 3 la prezentul Contract;
- j) "Spațiul închiriat" reprezintă: _____;
- k) "Termen" se referă la intervalul de timp pentru care se închiriază Spațiul închiriat, conform art. 4 alin.(1) din prezentul Contract de închiriere;
- l) "Locatar"- personalul angajat în cadrul proiectului **"Reglementări noi pentru un curriculum relevant și educație deschisă RECRE"** (atât pentru echipa de management, cât și pentru cea de implementare).
- Titlurile prezentului Contract de închiriere nu afectează interpretările acestuia.

Art.2. OBIECTUL CONTRACTULUI ȘI DOCUMENTELE ACESTUIA

(1) Obiectul contractului este închirierea spațiului situat în _____, în suprafață construită de _____ mp, înscris în CF nr. _____. Destinația spațiului închiriat este desfășurarea activității atât, a echipei de management a proiectului cât și a echipei de implementare a proiectului **"Reglementări noi pentru un curriculum relevant și educație deschisă RECRE"**.

(2) Documentele contractului sunt următoarele:

- a) Planul clădirii - Relevu; (Anexa 1)
- b) Acte proprietate asupra spațiului; (Anexa 2)
- c) Polița de asigurare a clădirii (Anexa 3)
- d) Proces verbal de predare a spațiului închiriat; (Anexa 4)
- e) Serviciile asigurate; (Anexa 5)
- f) Extras SEAP. (DA35180843- Anexa 6)

Art.3. DECLARAȚII ȘI GARANȚII

(1) Locatorul declară și garantează Locatarului validitatea titlului sau de proprietate asupra Spațiului închiriat și intabularea dreptului de proprietate în Cartea Funciară. De asemenea declară ca Spațiul închiriat nu este afectat de sarcini, alte locațiuni sau privilegii și este de acord cu condițiile prezentului contract de închiriere.

(2) Locatorul declara și garantează ca pe întreaga durată a Contractului, va asigura Locatarului folosința liniștită și utilă a Spațiului închiriat, conform legii române.

(3) Locatorul declara și garantează ca obligațiile asumate prin Contract sunt legale, valide și necesare, putând fi puse în aplicare în concordanță cu termenii respectivi.

Art.4. DURATA LOCATIUNII SI VALOAREA CHIRIEI

(1) Locatorul închiriază Locatarului Spațiul Închiriat pentru o perioadă de 42 de luni, cu începere de la data semnării procesului verbal de predare a spațiului închiriat (anexa 4) ca urmare semnării contractului de către ambele părți, cu posibilitate de prelungire printr-un act adițional.

(2) Spațiul închiriat va fi predat Locatarului la data predării spațiului închiriat.

(3) Prin semnarea prezentului Contract, Locatarul declară ca:

- a) a vizionat Spațiul închiriat și este satisfăcut de starea bună în care se afla acesta.
- b) a fost informat ca toate instalațiile din Spațiul închiriat (în special, dar fără a se limita la aerul condiționat și sistemul de ventilație) au fost proiectate și dimensionate în conformitate cu standardele Uniunii Europene referitoare la rata de ocupare a suprafeței pentru birouri pentru angajați/o singură persoană.



(4) La predarea-primirea Spațiului închiriat, Părțile vor încheia un proces verbal în care se înregistrează primirea-predarea Spațiului Închiriat, starea și dotările acestuia. Acest proces verbal de predare-primire se va anexa la Contract, reprezentând anexa a contractului.

(5) Pe Durata închirierii, Locatorul garantează Locatarul pentru orice acțiune împotriva acestuia venită din partea unor terți, care ar avea un drept de folosință asupra spațiului și-l va despăgubi pentru orice daună i s-ar putea produce sau i s-ar putea solicita de către respectivii terți.

(6) Pentru spațiul închiriat, chiria se va plăti lunar, respectiv _____ lei fără TVA, (_____ lei fără TVA/mp * _____ mp total), la care se adaugă _____ lei TVA, însumând o valoare de _____ lei cu TVA.

(7) Valoarea totală a contractului de servicii închiriere spațiu pentru o perioadă de 42 luni este de _____ lei fără TVA, la care se adaugă _____ lei TVA, însumând o valoare totală cu TVA în valoare de _____ lei, fondurile alocate acestui contract sunt din cadrul proiectului **"Reglementări noi pentru un curriculum relevant și educație deschisă RECREd"**

(8) Prima factură a lunii de închiriere va fi emisă după 30 de zile de la data semnării procesului verbal de predare a spațiului închiriat.

Art.5. DREPTURI ȘI OBLIGAȚII CORELATIVE

(1) Locatarul își asumă obligația de a plăti lunar către Locator, în termenul prevăzut în art. 4 alin.(6), fără nici o deducere, cu excepția cazului în care s-a convenit altfel în scris de către Părți.

(2) Locatorul are obligația de plată a taxelor și impozitelor pe Proprietate sau a taxelor aferente Spațiului închiriat asumate în sarcina sau impuse acestuia sau care trebuie plătite de Locatorul spațiului sau de ocupantul acestuia;

(3) Locatarul își asumă obligația de a menține pe durata Contractului, pe cheltuiala sa, Spațiul închiriat în bune condiții și să execute toate reparațiile locative ce cad în sarcina sa conform legii romane, cu manopera și materiale de buna calitate. Locatarul nu va fi obligat la plata reparațiilor majore și a celor necesare ca urmare a unor daune produse de un risc asigurat decât în cazul în care plata sumei asigurate este refuzată de Societatea de Asigurări, deoarece cazul asigurat s-a produs din culpa sau omisiunea Locatarului sau a persoanelor aflate în Spațiul închiriat cu consimțământul acestuia.

(4) Locatarul precum și persoanele autorizate de acesta, au dreptul garantat și exclusiv de a folosi Spațiul închiriat așa cum este definit în acest Contract de închiriere;

(5) Locatarul are dreptul la folosirea căilor de acces și a drumurilor pentru a ajunge la Spațiul închiriat, precum și libera trecere (cu excepția întreruperilor provizorii în vederea reparațiilor sau a modificărilor efectuate de Locator în condițiile din Contract) către: țevile de apă, gaz, electricitate, fire telefon, scurgeri și alte utilități dinspre sau spre Spațiul închiriat;

(6) Locatorul este răspunzător pentru toate costurile aferente reparațiilor și înlocuirilor astfel încât să mențină spațiul închiriat în stare corespunzătoare destinației acestuia și scopului pentru care a fost închiriat Locatarului. Aceste reparații includ, dar nu se limitează la:

- pereții de rezistență și podele structurale ;
- rețea electrică;
- instalațiile sanitare;
- amenajări peisagistice;
- acoperiș;
- echipamente;



- rețele de apă și gaz;
- canalizare;
- aer condiționat;
- părți comune;
- locuri de parcare.

(7) Locatorul înțelege să repare orice prejudiciu provocat Spațiului închiriat pe tot timpul închirierii, respectiv reparații capitale, degradări provocate din uzul normal al Spațiului Închiriat sau cauzate fortuit, inclusiv viciile de proiectare sau de construcție a structurii de rezistență, a fațadelor și a acoperișurilor, iar Locatarul înțelege să notifice Locatorului orice reparație necesară de acest tip. Locatorul va depune toate eforturile pentru a minimaliza neplăcerile provocate Locatarului de asemenea reparații. Cu toate acestea, Pârțile convin că în cazul în care Locatarul este lipsit parțial, de folosință spațiului închiriat, pe o durată mai mare de 30 de zile, Locatarul va avea dreptul de a cere o scădere din prețul proporțional cu lipsa parțială a folosinței, iar în cazul în care reparațiile efectuate de Locator și sunt de natură să li lipsească pe Locatar de folosință totală a Spațiului închiriat, Locatarul va avea dreptul de a rezilia Contractul, indiferent de durata reparațiilor, printr-o simplă notificare trimisă în acest sens Locatorului, fără nicio altă formalitate suplimentară sau intervenția instanței.

(8) Locatorul va notifica Locatarului la data executării unor asemenea lucrări și vor putea să demareze execuția acestora numai după acordul Locatarului, pentru a nu tulbura activitățile acestuia. Locatorul poate repara daunele sau defectele sau pot opera schimbări structurale fără a obține consimțământul Locatarului, dacă aceste schimbări sunt necesare pentru o conservare adecvată, întreținerea sau îmbunătățirea clădirii și/sau a spațiului închiriat și numai în caz de urgență. Locatarul își va păstra dreptul de acces în spațiul închiriat și nu va avea dreptul să obstrucționeze sau să întârzie fără motiv executarea unor asemenea lucrări. Accesul este posibil numai în prezenta reprezentărilor Locatarului și cu aprobarea acestuia.

(9) Dacă interiorul Spațiului Închiriat este afectat în orice mod din culpa Locatarului, cu excepția uzurii normale, Locatarul are obligația să efectueze toate reparațiile necesare înainte de predarea Spațiului către Locator, inclusiv zugrăvirea pereților interiori.

Art. 6. DREPTUL DE ACCES AL LOCATORULUI

(1) Locatarul trebuie să permită Locatorului accesul în Spațiul închiriat, pentru a verifica starea acestuia, sau pentru exercitarea oricărui drept al său, respectiv:

- a) dreptul la liberă și neîntreruptă trecere spre și dinspre utilitățile Spațiului închiriat: țevi de apă, gaz, scurgere, electricitate, telefoane, etc. care se află acum sau care se pot afla la o data ulterioară pe durata de valabilitate a prezentului Contract în, pe sau sub Spațiul închiriat;
- b) dreptul de a ridica schele în vederea efectuării reparațiilor necesare, a inspectării, curățării, chiar dacă astfel de construcții provizorii pot limita temporar accesul la, sau folosirea Spațiului, în condițiile prevăzute în Contract.

(2) Cu excepția cazurilor de urgență, Locatorul va transmite Locatarului o notificare prealabilă scrisă cu 3 zile lucrătoare înainte de exercitarea dreptului de acces. Locatarul va putea refuza accesul Locatorului la data indicată în notificare, în cazul în care activitatea sa în spațiul închiriat ar fi tulburată. În acest caz, Locatarul va indica în scris Locatorului motivul refuzului accesului și data la care va fi posibil accesul Locatorului în Spațiul închiriat, fără ca aceasta să poată depăși 5 zile lucrătoare de la data notificată inițial de Locator. În cazul în care notificarea a fost refuzată în mod nejustificat sau în caz de urgență, Locatorul poate să intre în Spațiul închiriat.



Art.7. MODIFICĂRI EFECTUATE DE LOCATAR

(1) Locatarul nu are dreptul să instaleze, modifice sau să îndepărteze nimic legat de structura Spațiului închiriat sau de instalațiile care deservește Spațiul închiriat, cu excepția situației în care există acordul prealabil scris al Locatarului, acord care nu va fi refuzat în mod abuziv. Dacă există acordul Locatarului, Locatarul va obține pe cheltuiala sa toate acordurile și autorizațiile necesare pentru asemenea instalare, modificare sau îndepărtare și va efectua aceste operațiuni pe propria cheltuială și cu asumarea riscului.

(2) În cazul în care Locatarul a efectuat asemenea modificări în Spațiul închiriat, potrivit alin.(1), Locatarul este obligat să elimine aceste modificări și să restituie Spațiul închiriat în starea inițială descrisă în Procesul verbal de predare-primire anexat prezentului Contract, cu excepția cazului în care se convine altfel cu Locatarul.

(3) Simbolurile, logo-urile și orice alte materiale publicitare ale Locatarului pot fi amplasate în Spațiul închiriat și pe suprafața exterioară a Proprietății, într-un loc vizibil agreeat de comun acord cu Locatarul, la intrarea în Spațiul închiriat, în conformitate cu toate dispozițiile legale ale autorităților locale și cu acordul prealabil scris al Locatarului, care nu va putea fi refuzat în mod abuziv.

Art.8. FOLOSINȚĂ

(1) Spațiul închiriat va putea fi folosit în scopul desfășurării activităților de birou, spațiu administrativ. Spațiul închiriat nu va putea fi folosit ca punct de desfășurare a bunurilor sau serviciilor prestate direct către populație. Folosirea Spațiului închiriat în orice alt scop se va face numai după primirea acordului prealabil scris al Locatarului, acord supus oricăror aprobări din partea autorităților locale sau a altor autorități competente. Asemenea aprobări vor fi obținute și prelungite dacă va fi cazul, pe parcursul Termenului Contractului, de Locatar pe cheltuiala sa. Folosirea echipamentelor din dotare sau orice schimbare a acestor echipamente care ar putea afecta folosirea adecvată, securitatea și structura de rezistență a spațiului închiriat, se va face numai cu acordul scris al Locatarului.

(2) Locatarul se obligă:

a) să nu întreprindă nimic în Spațiul închiriat care să împiedice folosința normală a Proprietății și să nu folosească Spațiul închiriat în scopuri ilegale sau imorale;

b) să respecte drepturile Locatarului așa cum sunt prevăzute ele în prezentul contract.

c) să nu introducă în instalațiile care deservește Proprietatea materiale care le pot bloca, otrăvuri sau substanțe poluante ori radioactive;

d) să nu introducă sau să păstreze în Proprietate substanțe periculoase, inflamabile, explozive, nocive care necesită condiții speciale de depozitare;

e) să nu supraîncarce Spațiul închiriat sau instalațiile care deservește Proprietatea.

(3) Locatarul se obliga:

a) să nu întreprindă nimic în Spațiul închiriat și /sau în Proprietate care să împiedice folosința normală a Spațiului închiriat de către Locatar;

b) să respecte drepturile Locatarului așa cum sunt ele prevăzute în prezentul contract;

c) să depună toate diligentele necesare pentru a nu pierde titlul de proprietate, autorizațiile sau licențele referitoare la Spațiul închiriat;

d) să nu întreprindă acțiuni prin care Spațiul închiriat să devină în propriu desfășurării activităților descrise în alin.(1) ;



- e) să asigure că Locatarul nu va fi tulburat în folosința Spațiului închiriat de către Locator sau de orice altă persoană acționând pentru sau în numele Locatorului; în plus, Locatorul garantează pentru orice tulburare de drept provenită din fapta unei terțe persoane;
- f) să pornească sistemul de încălzire în cazul în care temperatura exterioară scade sub 15 grade pentru 3 zile, respectiv să pornească sistemul de aer condiționat când temperatura aerului depășește temperatura de 24 grade pentru 5 zile.

Art. 9 RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

- (1) Locatarul este obligat să remedieze toate prejudiciile produse ca urmare a neîndeplinirii sau a îndeplinirii necorespunzătoare a obligațiilor sale contractuale (cu titlu exemplificativ: blocarea spațiilor comune; afișarea de firme fără autorizare; modificarea spațiului închiriat fără acordul Locatorului etc), altele decât plata contravalorii serviciilor, prejudicii comunicate Locatarului de către Locator și/sau de către Furnizorul de Servicii. Remedierea acestor prejudicii se va face cât mai repede și în orice caz în termen de 30 de zile de la data notificării. Dacă Locatarul omite să remedieze prejudiciile, Locatorul și/sau Furnizorul de Servicii va remedia aceste prejudicii, inclusiv prin intrarea în Spațiul Închiriat, fără consimțământul Locatarului, acesta fiind obligat să plătească la cerere, toate costurile, cheltuielile și sancțiunile suportate de Locator și/sau de Furnizorul de Servicii.
- (2) Dacă Locatarul nu-și respectă obligația de plată, Locatorul va fi îndreptățit la plata penalităților de întârziere, pentru sumele neplătite, în conformitate cu art. 4 alin.(7).
- (3) Locatorul trebuie să remedieze toate prejudiciile cauzate de încălcarea obligațiilor contractuale, notificate de Locator părții în culpa, într-un termen rezonabil, în orice caz în termen de 10 zile de la data notificării. Dacă Partea în culpa nu remediază prejudiciul, Locatarul are dreptul să remedieze prejudiciul fără acordul Locatorului/Furnizorului de Servicii. Partea în culpa este obligată să plătească, la cerere, toate costurile și cheltuielile rezonabile suportate de Locator.

Art.10. PREDAREA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT CĂTRE LOCATOR

Locatarul își asumă responsabilitatea:

- a) de a preda Locatorului, la încetarea Contractului, Spațiul închiriat și bunurile existente conform inventarului întocmit cu ocazia predării Spațiului închiriat către Locator (cu excepția celor proprietate a Locatarului) în stare de funcționare și curățenie, cu excepția uzurii normale;
- b) de a efectua orice reparații necesare Spațiului închiriat cauzate de mutarea bunurilor Locatarului din Spațiul închiriat la încetarea Contractului.

Art.11. ASIGURARE

- (1) Pe toată durata Contractului, Locatorul se obligă să încheie și să mențină o Asigurare referitoare la Proprietate, al cărei beneficiar va fi, Asigurare valabilă și în vigoare cu acoperire extinsă și pentru o sumă obișnuită pentru acest tip de clădire din România. Asigurarea va acoperi cutremurele și alte evenimente de forță majoră, dar va exclude prejudicierea, furtul și pierderea bunurilor Locatarului.
- (2) În cazul în care va interveni vreun risc neasigurat, Locatorul își asumă obligația să repare Spațiul închiriat astfel încât să asigure Locatarului folosința utilă a Spațiului închiriat pe durata Termenului Contractului.



- (3) Locatarul nu va putea să încheie o asigurare pentru Spațiul închiriat, referitoare la riscurile asigurate deja, acest fapt neîmpiedicându-l pe Locatar să asigure bunurile care sunt proprietatea sa.
- (4) Locatarul nu va putea să întreprindă acțiuni care să conducă la anularea unei polițe de asigurare a spațiului învecinat al Locatarului sau care pot cauza creșterea primei de asigurare.

Art.12 DESPĂGUBIREA PENTRU SUMELE NERECUPERABILE

- (1) Dacă Spațiul închiriat este distrus sau deteriorat din cauza unuia dintre evenimentele menționate ca risc asigurat, iar suma asigurată este total sau parțial de nerecuperat din culpa (act sau a omisiune) Locatarului sau a persoanelor prezente în Spațiul închiriat cu consimțământul explicit sau implicit al acestuia, - Locatarul trebuie să plătească la cererea Locatarului în totalitate sau parțial partea din costurile pentru readucerea la starea inițială a Spațiului închiriat.
- (2) Dacă bunurile Locatarului sunt avariate din cauza unor defecțiuni ale spațiului sau instalațiilor Locatarului, acesta din urmă trebuie să plătească la cererea Locatarului în totalitate sau parțial partea din costurile pentru readucerea la starea inițială a bunurilor Locatarului.
- (3) Orice litigiu în ceea ce privește suma datorată de una dintre părți celeilalte conform prezentului articol va fi supusă soluționării instanțelor judecătorești competente.

Art. 13 SUSPENDAREA PLĂȚII

Dacă Spațiul închiriat sau o parte din el se deteriorează sau este distrus din cauze neimputabile Locatarului (inclusiv din cauza unui Eveniment de Forță Majoră), astfel încât a devenit impropriu pentru folosința normală, obligațiile Locatarului de plată a contravalorii serviciilor vor fi suspendate proporțional cu durata lipirii de folosință, până la data când Spațiul închiriat va fi din nou corespunzător folosirii conform destinației. Cu toate acestea, în cazul în care Locatarul este lipsit total de folosința Spațiului închiriat din cauza unui Eveniment de Forță Majoră pe o durată mai mare de 20 zile lucrătoare, Locatarul va avea dreptul de considera prezentul Contract reziliat deplin drept, printr-o simplă notificare trimisă în acest sens Locatarului, fără nicio altă formalitate suplimentară sau intervenția instanței, Locatarul fiind eliberat de obligația plății contravalorii serviciilor din ziua următoare producerii unei asemenea împrejurări.

Art.14 ÎNCETAREA CONTRACTULUI

- (1) Locatarul poate rezilia acest Contract printr-o notificare scrisă trimisă către Locatar cu 20 zile înainte de data avută în vedere pentru reziliere, fără nicio altă formalitate suplimentară sau intervenția instanței, dacă:
 - a) Locatarul nu plătește contravaloarea serviciilor în termen de 15 zile lucrătoare de la data scadentei facturii corespunzătoare;
 - b) Locatarul nu-și îndeplinește oricare altă obligație de plată (cu excepția plății contravalorii serviciilor) prevăzute în acest Contract în termen de 30 de zile de la primirea notificării scrise primite în acest sens din partea Locatarului;
 - c) În alte cazuri prevăzute expres în acest Contract.



(2) Rezilierea Contractului de către Locator nu-l degrevează pe Locatar de obligațiile sale până la data rezilierii.

(3) Locatarul va putea rezilia Contractul printr-o notificare scrisa adresata Locatorului cu 20 zile înainte de data avuta in vedere pentru reziliere, fără nicio alta formalitate suplimentara sau intervenția instanței, in următoarele cazuri:

a) Furnizarea Energiei Electrice, a Apei potabile și canalizare si a serviciului de Salubritate, este întrerupta din culpa Locatorului sau a Furnizorului de Servicii si continua pe o perioada de mai mult de 3 zile lucrătoare. Aceasta clauza nu se aplica in cazul in care întreruperea se datorează municipalității sau furnizorilor săi, caz in care Locatarul va putea rezilia Contractul daca lipsa furnizării Serviciilor împiedica total activitatea Locatarului in Spațiul închiriat mai mult de 7 zile lucrătoare.

b) Perturbarea activităților Locatarului in Spațiul închiriat pe o perioada mai mare de 15 zile calendaristice, datorata reparațiilor prevăzute în art. 5 din contract. Pentru evitarea oricărui dubiu, in cazul in care reparațiile sunt de natura să îl lipsească pe Locatar de folosința totala a Spațiului închiriat pe o perioada mai mare de 3 zile lucrătoare, Locatarul va avea dreptul de a rezilia Contractul indiferent de durata reparațiilor.

c) Locatorul nu și-a îndeplinit obligațiile asumate in acest Contract si aceasta neîndeplinire a obligațiilor continua pe o perioada mai mare de 15 zile după notificarea scrisă trimisa Locatorului, cu excepția cazului in care neîndeplinirea acestor obligații este de natura sa îl priveze pe Locatar de folosința totala a Spațiului închiriat, caz in care termenul este de 2 zile de la primirea notificării.

d) În alte cazuri prevăzute expres in acest Contract.

(4) În cazul in care prezentul Contract este reziliat, Partea care a încălcat prezentul Contract va trebui sa plătească Părții prejudiciate toate costurile, cheltuielile, inclusiv sume rezonabile reprezentând onorarii de avocat, suportate de Partea prejudiciata pentru repararea oricărui prejudiciu cauzat de Partea care a încălcat prezentul Contract, sume care devin exigibile de la momentul rezilierii sau de la momentul la care aceste costuri si cheltuieli sunt suportate de Partea care si-a respectat obligațiile contractuale, oricare dintre aceste evenimente va interveni întâi. Partea in culpa va plăti de asemenea Părții prejudiciate toate sumele restante datorate in baza prezentului Contract.

(5) În cazul apariției unui Eveniment de Forță Majoră, Partea Afectata va notifica evenimentul și cauza acestuia celorlalte Părți în termen de 7 zile calendaristice începând din ziua în care Partea afectata a cunoscut sau a trebuit sa cunoască producerea Evenimentului de Forță majora in discuție și va lua toate masurile necesare in vederea diminuării efectelor Evenimentului de Forță Majora. Obligația Părții Afectate va fi considerata suspendata cat timp si in măsura in care Evenimentul de Forță Majora continua; se prevede ca după 30 de zile de la asemenea suspendare, Părțile care nu au fost afectate vor putea notifica in scris Părții Afectate rezilierea Contractului cu efect imediat fără nicio alta formalitate suplimentara sau intervenția instanței. Partea Afectata va fi eliberata de orice răspundere pentru neîndeplinirea, totala sau parțiala, ori cu întârziere, a vreuneia dintre obligațiile ce ii revine in temeiul prezentului Contract.

Art.15. ALTE CAZURI DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

Contractul încetează în următoarele cazuri:

a) Prin acordul scris al Părților;



- b) La expirarea Termenului, cu excepția cazului în care acesta a fost prelungit în scris de către Partți;
- c) La cererea oricărei părți, cu un preaviz de minimum 3 luni;
- d) Prin desființarea titlului de proprietate al Locatarului;
- e) În cazul insolvenței, dizolvării, lichidării. Locatarul poate denunța Contractul unilateral înainte de expirarea duratei sale pe baza unei notificări scrise trimise Locatarului, împreună cu documentele care atestă starea de insolvență, dizolvare, lichidare.

Art. 16. CLAUZE GENERALE

(1) Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la încheierea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa de către instanțele judecătorești competente.

(2) Orice notificare făcută în baza prezentului Contract se va face în scris prin scrisoare recomandată trimisă Partii la adresa menționată în prezentul Contract sau la alta adresa notificată celorlalte Partii în concordanță cu prezentul Contract.

(3) Locatarul poate transfera drepturile din prezentul Contract către terți, persoane fizice sau juridice, cu respectarea în totalitate a drepturilor Locatarului de către această terță parte. Locatarul va notifica înainte cu 15 zile Locatarul despre orice transfer al drepturilor. În cazul în care Locatarul transferă dreptul de proprietate asupra Proprietății sau asupra Spațiului închiriat, pe parcursul locațiunii, către o terță persoană, Contractul va rămâne în vigoare față de subdobânditor, în aceleași condiții.

Art. 17 LEGEA APLICABILĂ

Acest Contract este guvernat și va fi interpretat în conformitate cu legea română.

Art. 18 MODIFICĂRI

Toate modificările, completările aduse prezentului Contract vor fi făcute în scris și semnate de către Partți.

Acest Contract a fost încheiat astăzi,....., în 2 (două) exemplare în limba română, câte un exemplar pentru fiecare parte.

LOCATAR,

LOCATOR,

MINISTERUL EDUCAȚIEI
Ordonator de Credite ,

Manager de proiect
Merima Carmen PETROVICI

Responsabil financiar
Monica Pășălan

Consilier juridic
Gabriela TOMA

Responsabil achiziții
Bogdan Lucian CONSTANTIN



**Cofinanțat de
Uniunea Europeană**



ANEXE LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

1. Anexa 1: Planul clădirii
2. Anexa 2: Acte proprietate asupra spațiului
3. Anexa 3: Polița de asigurare a clădirii
4. Anexa 4: Proces verbal de predare a spațiului închiriat
5. Anexa 5: Serviciile asigurate
6. Anexa 6: Extras SEAP



Anexa 4:

PROCES VERBAL DE PREDARE - PRIMIRE

Prezentul proces verbal s-a încheiat între:

_____, denumită în continuare _____ ” sau “**Locator**”;

și

MINISTERUL EDUCAȚIEI, cu sediul în București, str. Gen. Berthelot nr. 28-30, Sector 1, cod poștal 010168, Cod fiscal 13729380, având conturile IBAN RO55 TREZ 23A6 5010 0600 300X și IBAN RO25 TREZ 23A6 5500 0600 100X, deschise la A.T.C.P.M.B., reprezentat prin Doamna Ligia DECA, reprezentant legal împuternicit și doamna Merima Carmen PETROVICI - manager de proiect, în calitate de “**Locatar**”

- SUPRAFAȚA INCHIRIATA =
- SUPRAFAȚA DE CALCUL A SERVICIILOR =

La data de, dotările aparținând Locatorului se găsesc în următorul stadiu:

Uși acces: ☐ TERMINAT ☐ NETERMINAT

Uși interioare: ☐ TERMINAT ☐ NETERMINAT

Uși bai: ☐ TERMINAT ☐ NETERMINAT

Tavan fals: ☐ TERMINAT ☐ NETERMINAT

Tablou electric pe nivel: 1 panou electric/nivel
☐ TERMINAT ☐ NETERMINAT

Cablaj: - Prize grup
Prize IT ☐ TERMINAT ☐ NETERMINAT

Mocheta ☐ TERMINAT ☐ NETERMINAT

Oglinzi bai ☐ TERMINAT ☐ NETERMINAT



Prize calculator	☐ TERMINAT	☐ NETERMINAT
Prize electrice	☐ TERMINAT	☐ NETERMINAT
Aparate aer condiționat	☐ TERMINAT	☐ NETERMINAT

Locatarul va trebui sa-i prezinte Locatorului o schema referitoare la poziționarea senzorilor in spațiul închiriat, ținând cont ca fiecare spațiu închis va trebui dotat cu un senzor anti incendiu.

☐ TERMINAT ☐ NETERMINAT

SENZORI: _____

Încălzire/Răcire: centrala termica - calorifere in nr. de

☐ TERMINAT ☐ NETERMINAT

Grupuri sanitare: 3 grupuri sanitare:

☐ TERMINAT ☐ NETERMINAT

Bucătărie:

☐ TERMINAT ☐ NETERMINAT

SPATII COMUNE:

FATADA ☐ TERMINAT ☐ NETERMINAT

HOL INTRARE ☐ TERMINAT ☐ NETERMINAT

ZONA PARCARE ☐ TERMINAT ☐ NETERMINAT

HIDRANTI ☐ TERMINAT ☐ NETERMINAT

SENZORI ANTIINCENDIU ☐ TERMINAT ☐ NETERMINAT

CENTRALA TERMICA ☐ TERMINAT ☐ NETERMINAT



CHILLER

☐ TERMINAT

☐ NETERMINAT

TABLOU ELECTRIC GENERAL ☐ TERMINAT

☐ NETERMINAT

La momentul predării-primirii spațiul se află în stare normală de funcționare.

Ambele părți contractante sunt de acord cu punctele acestui proces verbal si sunt de comun acord ca data începerii contractului de locațiune este

Prezentul proces verbal conținând 2 file s-a încheiat azi,, în prezența părților, în doua exemplare originale

– Predare	– Primire
–	–
–	–
–	–
–	–
–	–
–	–
–	–
–	–
–	–
–	–



Anexa 5

Serviciile asigurate de către Locator în spațiile externe:

- Repararea și întreținerea proprietății.
- Repararea și întreținerea instalațiilor externe.

Serviciile asigurate de către Locator în spațiile interne:

- Furnizarea, gestionarea și întreținerea sistemului de aer condiționat și de producere a căldurii
- Repararea și întreținerea instalațiilor interne.

Nu sunt incluse în Costul Serviciilor:

- costul serviciilor telefonice;
- asigurarea aparaturii și a materialelor Locatarului;
- asigurarea de răspundere civilă a Locatarului;
- asigurare bunurilor Locatarului în caz de furt sau incendiu;
- curățenia Spațiului închiriat.