

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Timis, cu sediul in Timisoara, str. Armoniei nr. 1/C, judet Timis, telefon 0256.201.089, fax: 0256.201.377, cod fiscal 10149310, cont IBAN RO96 TREZ 6215 0150 3X02 2840, deschis la Trezoreria Timisoara, reprezentată prin dl. Marius - Arthur URSU, functia DIRECTOR, în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte,

Și

Societatea Comercială \_\_\_\_\_, cu sediul social în \_\_\_\_\_, Str \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, județ \_\_\_\_\_, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr, \_\_\_\_\_, codul fiscal \_\_\_\_\_, având contul IBAN nr. \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria \_\_\_\_\_, prin reprezentanții legali \_\_\_\_\_, în calitate de **LOCATAR**,

am încheiat prezentul contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie folosința următoarelor spații/repere:

-Reper nr.\_\_\_\_, în suprafața de\_\_mp, situat în \_\_\_\_\_, Str \_\_\_\_\_nr \_\_\_\_\_;

2.2. Predarea - primirea spațiului ce face obiectul prezentului contract se va face pe bază de proces - verbal de predare-primire.

2.3 Locatarul se obligă să folosească exclusiv spațiul închiriat pentru desfășurarea următoarelor activități comerciale \_\_\_\_\_

### III. DURATA ÎNCHIRIERII

3.1. Termenul închirierii este de \_\_\_\_\_, începând cu data de \_\_\_\_\_

3.2. La data de \_\_\_\_\_, închirierea încetează de plin drept, fără nicio altă formalitate prealabilă, dacă cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea termenului de închiriere durata contractului nu a fost prelungită în mod expres, prin act adițional, semnat de ambele părți contractante.

3.3. După încetarea valabilității prezentului contract, prevederile acestuia vor continua să guverneze obligațiile neîndeplinite, asumate de părțile semnatare.

### IV. CHIRIA

4.1. Chiria pentru spațiul închiriat este de \_\_\_\_\_ lei/mp/lună, adică în total \_\_\_\_\_ lei/lună .

4.2. Chiria va fi plătită în lei la data scadentei, în baza documentelor emise de către autoritatea contractantă.

4.3. Plata chiriei se va plăti lunar și anticipat, ziua scadenței plății fiind ziua de 25 a fiecărei luni, pentru luna următoare. Obligația de plată a chiriei este exigibilă de plin drept, prin simplul fapt al trecerii timpului, fără nicio formalitate prealabilă, fără punere în întârziere și fără termen de grație. Chiria pentru prima lună se va plăti la semnarea contractului.

4.4. Chiria astfel stabilită se poate actualiza anual, în funcție de evoluția prețurilor, tarifelor cu energia electrică consumată.

4.5. Cheltuielile cu utilitățile corespunzătoare spațiului închiriat, respectiv cu energia electrică consumată, nu sunt incluse în prețul chiriei. Contravaloarea consumului cu energia electrică va fi achitată lunar de locatar, pe lângă prețul chiriei, și va fi calculată de către locatar pe baza consumului de energie electrică prevăzut în fișa tehnică a utilajului sau în orice alt document emis de producător și a prețului achitat de locatar, conform facturii emise de către distribuitorul de energie electrică. Lunar, până în data de 10 ale lunii, se va emite o înștiințare de plată în care se va menționa separat costul energiei electrice, data scadenței și contul bancar al beneficiarului. Plata energiei electrice se va face cu ordin de plată în contul locatorului OCPI Timis din Timisoara, până la data de 25 ale lunii în curs pentru luna următoare.

4.6. Plata chiriei se va face cu ordin de plată în contul locatorului OCPI Timis din Timisoara, pana la data de 25 ale lunii in curs pentru luna urmatoare.

4.7. Neplata chiriei și a energiei electrice stabilite prin prezentul contract la termen autorizează pe locator să perceapă penalități de întârziere de 0,4 % pe zi, calculate la valoarea debitului și să solicite rezilierea contractului și evacuarea silită a locatarului. Același regim va fi aplicat pentru neplata contravalorii utilităților aferente spațiului închiriat.

4.8. Conform prezentului contract, totalul penalităților pentru întârziere în decontare poate depăși cuantumul sumei asupra căreia sunt calculate.

4.9. În cazul în care locatarul întârzie efectuarea plății chiriei și a consumului de energie electrică cu mai mult de 30 de zile calendaristice, locatorul este îndreptățit ca, pe lângă recuperarea debitelor restante și perceperea penalităților și daunelor-interese corespunzătoare, să dispună unilateral încetarea închirierii și rezilierea de plin drept a contractului fără somație, fără punere în întârziere, fără acordarea vreunui termen de grație și fără pronunțarea unei hotărâri judecătorești. Pentru neplata chiriei se va executa garanția de buna executie.

4.10. Pentru orice întârziere în plată, executarea silită a locatarului se va face pe baza prezentului contract, ce constituie titlu executoriu, prin acordul de voință al părților.

## **V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

5.1. Locatorul se obligă:

- a) să predea obiectul închirierii descris la art. 2.1 din contract la data de \_\_\_\_\_, când va încheia procesul - verbal de predare - primire în două exemplare;
- b) să asigure folosința obiectului închirierii pe toată durata contractului;
- c) să asigure condițiile de căldură și electricitate.

## **VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI**

6.1. Locatarul garantează locatorului îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract, incluzând și următoarele obligații și răspunderi:

a) să folosească bunul conform destinației prevăzute în prezentul contract și să-l întrețină cu grija și diligența bunului gospodar, conservând valoarea acestuia pe toată durata contractului;

b) să execute la timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și de reparații curente, inclusiv pentru degradările produse din culpa sa, după obținerea în prealabil a acordului scris al locatorului;

c) să păstreze integritatea bunului închiriat, să-l întrețină în mod corespunzător, să nu-l modifice fără consimțământul prealabil al locatorului, să nu-l strice, deterioreze sau degradeze;

d) să asigure funcționarea aparatelor de cafea cu apa imbuteliată și a tuturor echipamentelor în deplină siguranță, să asigure, pe cheltuiala sa, racordurile necesare la utilități în cazul în care echipamentele montate pe spațiul închiriat nu este prevăzut cu racorduri la utilități și să obțină toate avizele prevăzute de lege și normele în vigoare (aviz PSI, aviz sanitar, aviz de protecția mediului, aviz ISCIR, aviz de evacuare ape uzate etc, după caz.);

e) să plătească chiria și contravaloarea energiei electrice consumate;

f) să respecte cu strictețe destinația spațiului închiriat, normele igienico-sanitare, de pază, de prevenire și stingere a incendiilor, de încărcare, stabilitate și funcționalitate corespunzător specificului activității desfășurate, precum și orice alte dispoziții legale în vigoare, răspunzând de orice fel de pagube produse din culpa sa;

g) să nu ceseze acest contract de închiriere și să nu subînchirieze spațiul ce face obiectul închirierii;

h) să permită reprezentanților locatorului să controleze periodic modul cum este folosit și întreținut spațiul închiriat;

i) la încetarea și/sau la rezilierea contractului, locatarul se obligă să elibereze spațiul prevăzut la art.2.1 și să-l predea de îndată locatorului în stare perfectă de funcționare, neocupat, curat și igienizat, gratuit și liber de orice sarcini și/sau obligații, pe bază de proces-verbal de predare-primire.

j) nerespectarea prevederilor de la art.6.1 lit. i din prezentul contract duce la încetarea închirierii și rezilierea de plin drept a prezentului contract, în aceleași condiții ca și rezilierea reglementată de art. 4.9.

k) în cazul nerespectării prevederilor de la art.6.1 lit. i din prezentul contract, locatarul se obligă să plătească lunar locatorului - drept „contravaloare a lipsei de folosință” - o

sumă egală cu contravaloarea chiriei lunare, până la eliberarea completă și predarea spațiului deținut.

## **VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

7.1. Părțile contractante se obligă să acționeze cu bună-credință, în nume și pe cont propriu, pentru îndeplinirea obligațiilor asumate, neavând niciun drept de a crea obligații una în sarcina celeilalte.

7.2. Neexecutarea, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor contractuale de către una dintre părți dă dreptul celeilalte părți la despăgubiri, stabilite conform prezentului contract și dispozițiilor legale în vigoare.

## **VIII. GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE**

8.1. Chiriașul are obligația de a constitui garanția de bună execuție a prezentului contract în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la semnarea contractului de către ambele părți.

8.2. Cuantumul garanției de bună execuție reprezintă contravaloarea a 3 chirii lunare. Garanția de bună execuție se constituie printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară.

8.2. Scrisoarea de garanție bancară va avea valabilitatea contractului.

8.3. Locatarul va executa garanția de bună execuție în cazul neîndeplinirii sau îndeplinirii defectuase a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Anterior emiterii unor pretenții asupra garanției de bună execuție a contractului, locatarul va notifica, în scris, acest lucru locatarului precizând suma ce se va reține din documentul de garanție și menționând obligațiile ce nu au fost respectate.

## **IX. ALTE CLAUZE**

9.1. Locatarul are dreptul să mobilizeze spațiul închiriat și să instaleze echipamentul care face obiectul contractului, fără să degradeze clădirea.

9.2. La încetarea contractului de închiriere, locatarul trebuie să îndepărteze cu atenție tot mobilierul și echipamentul și să readucă spațiul în aceeași stare ca la data la care a fost închiriat, exceptând uzura normală.

9.3. Pe durata derulării contractului, părțile semnatare se obligă să-și comunice reciproc orice modificare de denumire, statut juridic, adresă sediu, număr de telefon/fax, cont

bancar sau orice altă mențiune consemnată în Registrul comerțului pe seama lor, sub sancțiunea neluării în considerație a datelor necomunicate.

9.4. Orice notificare sau comunicare adresată locatarului, ce vizează executarea contractului de față, va fi făcută de locator la sediul social declarat de locatar în prezentul contract.

## **X. FORȚA MAJORĂ**

10.1. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea parțială sau totală a obligațiilor ce le revin, conform prevederilor prezentului contract.

10.2. Prin forță majoră se înțelege orice împrejurare externă, independentă de voința părților, absolut imprevizibilă și insurmontabilă, apărută după intrarea în vigoare a contractului și care împiedică în mod obiectiv și absolut părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile contractuale. Blocajul financiar, încetarea plăților, insolvabilitatea sau orice altă situație similară cu cele menționate anterior nu constituie cazuri de forță majoră.

10.3. Intervenirea cazului de forță majoră trebuie comunicată în scris celeilalte părți și probată, în termen de cel mult 10 zile de la ivire, sub sancțiunea neluării în considerație. Încetarea cazului de forță majoră trebuie comunicată asemănător, în termen de 5 zile.

10.4. Partea contractantă ce invocă prezentul articol are obligația de a notifica și a proba celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea cazului de forță majoră, răspunzând de luarea tuturor măsurilor care se impun, în vederea limitării consecințelor. Existența cazului de forță majoră trebuie probată prin certificat constatator emis de Camera de Comerț și Industrie sau de orice autoritate publică competentă, sub sancțiunea neluării în considerație. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

## **XI. Conduita prestatorului**

1.1. Prestatorul/personalul Locatarului va/vor acționa întotdeauna loial și imparțial și ca un consilier de încredere pentru Locator, conform regulilor și/sau codului de conduită al domeniului său de activitate, precum și cu discreția necesară.

11.2. În cazul în care Locatorul se oferă să dea/să acorde sau să acorde oricărei persoane mită, bunuri, facilități, comisioane în scopul de a determina sau recompensa îndeplinirea/neîndeplinirea oricăror acte sau fapte în legătură cu prezentul Contract sau

pentru a favoriza/defavoriza orice persoană în legătură cu prezentul Contract, Locatorul poate decide încetarea Contractului.

11.3. Locatarul și personalul său vor respecta secretul profesional, pe perioada executării Contractului, precum și după încetarea acestuia.

## **XII. Conflictul de interese**

12.1. Locatarul va lua toate măsurile necesare pentru a preveni ori stopa orice situație care ar putea compromite executarea obiectivă și imparțială a Contractului. Conflictele de interese pot apărea, în mod special, ca rezultat al intereselor economice, afinităților politice ori de naționalitate, legăturilor de rudenie ori afinitate sau al oricăror alte legături ori interese comune. Orice conflict de interese apărut în timpul derulării Contractului trebuie notificat în scris Achizitorului, fără întârziere.

12.2. Locatarul se va asigura că personalul său, nu se află într-o situație care ar putea genera un conflict de interese. Locatarul va înlocui, imediat și fără vreo compensație din partea Locatorului, orice membru al personalului său, care se regăsește într-o astfel de situație (ex.: înlocuire, încetare, aprobare, deplasare/delegare, orar/program) cu o altă persoană ce îndeplinește condițiile minime stabilite prin Documentatia de atribuire.

12.3. Locatarul are obligația de a respecta prevederile legale în domeniul achizițiilor publice cu privire la evitarea conflictului de interese. Locatarul nu are dreptul de a angaja sau de a încheia orice alte înțelegeri privind prestarea de servicii, direct ori indirect, în scopul îndeplinirii Contractului, cu persoane fizice sau juridice care au fost implicate în procesul de verificare/evaluare a solicitărilor de participare/ofertelor depuse în cadrul unei achiziții publice ori angajați/foști angajați ai autorității contractante sau ai Locatarului de servicii de achiziție implicați în achiziția publică cu care Locatorul a încetat relațiile contractuale ulterior atribuirii Contractului de achiziție publică, pe parcursul unei perioade de cel puțin 12 (douăsprezece) luni de la încheierea Contractului, sub sancțiunea rezoluțiunii/rezilierii contractului.

## **XIII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

13.1. Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă.

13.2. În cazul în care rezolvarea eventualelor litigii nu este posibilă pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești.

13.3. Presentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Presentul contract s-a încheiat astăzi, \_\_\_\_\_, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**Locator,**

**Locatar,**

**OFICIUL de CADASTRU ȘI  
PUBLICITATE IMOBILIARĂ TIMIȘ**

Marius-Arthur URSU

Director,

Donca TATARICI

Sef serviciu economic,

Laurian IEREMEIOV

Consilier juridic,

Viza CFPP

Zoltan VERESS

Responsabil achizitii