



UNIUNEA EUROPEANĂ



GUVERNUL
ROMÂNIEI



Instrumente Structurale
2014-2020

MODEL - CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ din data de _____

Preambul

În baza Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare și a dispozițiilor art. 1777-1823 din Codul Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare s-a încheiat prezentul contract de închiriere

1. Între:

1.1. Asociația Profesională Neguvernamentală de Asistență Socială ASSOC, cu sediul în Mun. Baia Mare, str. Lascăr Pană, nr. 3, cod poștal 430232, înregistrată în Registrul persoanelor juridice fără scop patrimonial prin Sentința civilă nr. 163 din 13.11.1995 a Tribunalului Maramureș, Numărul din Registrul Național al ONG-urilor 1049/A/1995, cod fiscal RO 7930701, cont IBAN nr., deschis la, e-mail assoc@assoc.ro, reprezentată de d-nul. Florian Valeriu Sălăjeanu, având funcția de președinte, în calitate de **Locatar**, pe de-o parte

și

1.2.cu sediul în....., nr., jud., înregistrată la Oficiul Registrul Comertului sub nr, CUI....., cont deschis la, reprezentată prin, având calitatea de, în calitate de **Locatar**, pe de altă parte

Au convenit încheierea prezentului contract de servicii de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

2. Definiții

2.1 - În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a) **contract** - actul juridic care reprezintă acordul de voință al celor două părți, încheiat între părți, una în calitate de locatar/beneficiar și cealaltă în calitate de „locator” și toate Anexele sale;
- b) **locatar/beneficiar și locator** - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
- c) **proiectul** – ansamblul de activități în legătură cu care se prestează servicii de închiriere în baza prezentului contract;
- d) **prețul contractului** - prețul plătit locatarului de către locatar/beneficiar, în baza contractului pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate prin contract;
- e) **act adițional** - document care modifică prezentul contract;
- f) **durata contractului** - intervalul de timp în care prezentul contract operează valabil între părți, potrivit legii, de la data intrării sale în vigoare și până la epuizarea convențională sau legală a oricarui efect pe care îl produce;
- g) **servicii** – activități care fac obiect al contractului;
- h) **rezilierea contractului** - desființarea pe viitor a contractului de servicii, fără ca aceasta să aducă atingere prestațiilor succesive care au fost executate anterior rezilierii;
- i) **forță majoră și cazul fortuit** - conform art. 1351 Cod Civil, dacă legea nu prevede altfel sau părțile nu convin contrariul, răspunderea este înlăturată atunci când prejudiciul este cauzat de forță majoră sau de caz fortuit. Forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil. Cazul fortuit este un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi

1

Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin Programul Operațional Capital Uman



DIRECȚIA GENERALĂ
DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ
ȘI PROTECȚIA COPILULUI



Proiect:
Tranziția spre servicii sociale în comunitate
Cod: **127949**



produs. Dacă, potrivit legii, debitorul este exonerat de răspundere contractuală pentru un caz fortuit, el este, de asemenea, exonerat și în caz de forță majoră. Sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți;

j) **zi** – zi calendaristică; **an** – 365 de zile.

3. Obiectul contractului

3.1. Obiectul contractului îl constituie închiriere spațiu pentru desfășurarea diverselor activități ale operațiilor în cadrul proiectului "Tranziția spre servicii sociale în comunitate"- respectiv un **spațiu constând în suprafață de** situat în, **str.**, **nr.**, **jud.**, înscris în în CF nr., nr cadastral conform extras CF nr. din data de denumit în continuare „spațiu”, format din:

- spațiu constând în suprafață de mp care va servi furnizării serviciilor de tip centru de zi catre grupul tinta din cadrul activității A 1.3 *Furnizarea de servicii sociale de tip centru de zi*
- spațiu constând în suprafață de mp care va servi echipei de implementare in vederea desfășurării activităților cu grupul tinta din cadrul activității A1.3 *Furnizarea de servicii sociale de tip centru de zi*

3.2. În spațiul care face obiectul contractului se vor furniza servicii de tip centru de zi catre grupul tinta din cadrul activității A 1.3 si activitati cu grupul tinta din cadrul activității A 1.3 de catre echipa de implementare, in cadrul proiectului "Tranziția spre servicii sociale în comunitate", SMIS 127949

3.3. Constituie anexe la contract și fac parte integrantă din acesta:

- a) Documentația de atribuire nr.;
- b) Oferta înregistrată cu nr.;
- c) Proces verbal de predare-primire.

4. Durata contractului

4.1. Durata prezentului contract de închiriere este de ... luni de la data semnării contractului și intrării locatarului în posesia imobilului închiriat (pe bază de proces verbal de predare-primire), dar mai târziu de 30.12.2023.

4.2. În cazul în care Activitatea A 1.3 *Furnizarea de servicii sociale de tip centru de zi* pentru care s-a închiriat spațiul se finalizează înainte de 30.12.2023, prezentul contract încetează de drept, prin simpla transmitere a unei notificări din partea locatarului către locator.

4.3. În cazul în care necesitățile proiectului o vor impune, părțile pot conveni prelungirea contractului, prin act adițional.

4.2. Spațiul se predă în folosință locatarului pe bază de **proces verbal de predare-primire** (care constituie anexă la contract și va face parte integrantă din acesta) în care se vor menționa bunurile aflate în interior și starea tehnică a acestora, precum și indexul contoarelor aferente utilităților de care dispune imobilul.

4.3. La încetarea contractului, spațiul va fi predat de locatar în starea inițială consemnată conform procesului-verbal de predare-primire, exceptând uzura normală aferentă perioadei de folosire. Starea spațiului închiriat la data încetării contractului de închiriere se va consemna într-un proces verbal de predare-primire.

5. Prețul contractului

5.1. Chiria stabilită, conform Ofertei locatorului, înregistrată sub nr. și care este anexă la contract este de **lei/mp./lună**, aplicată la o suprafață de mp., rezultând o valoare

2

Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin Programul Operațional Capital Uman



DIRECȚIA GENERALĂ
DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ
ȘI PROTECȚIA COPILULUI



Proiect:
Tranziția spre servicii sociale în comunitate
Cod: **127949**



totală de lei/lună, fără TVA. **Suma nu este purtătoare de TVA.** Prin lună se înțelege lună calendaristică indiferent de numărul de zile din care este formată.

Valoarea totală a contractului se va calcula prin înmulțirea chiriei aferente unei luni cu numărul de luni/zile (în cazul unei fracțiuni de lună) aferente perioadei de închiriere.

5.2. Dacă chiria se calculează pentru o fracțiune de lună, se stabilește valoarea pentru o zi calendaristică prin împărțirea valorii chiriei lunare de lei la numărul de zile din acea lună și se înmulțește cu numărul de zile pentru care se calculează chiria.

5.3. Chiria va fi plătită pentru perioada efectivă de utilizare a spațiului închiriat. Plata chiriei se va realiza prin virament bancar în contul locatarului prevăzut la punctul 1.1., în primele 20 de zile din luna pentru luna în curs sau de la data transmiterii facturii de către locatar și înregistrării la sediul locatarului.

5.4. În costul chiriei lunare nu intră și cheltuielile cu utilitățile pentru luna respectivă. Facturile de utilități și documentele justificative privind plata acestora către furnizorii de utilități vor fi transmise locatarului până în data de 30 a lunii pentru utilitățile consumate în luna anterioară.

5.5. În cazul în care obiectul închirierii îl constituie spații dintr-un imobil cu o suprafață mai mare decât cea închiriată, utilitățile vor fi decontate proporțional cu suprafața închiriată.

5.6. Cuantumul chiriei nu va putea fi modificat de către părți pe toată durata contractului.

6. Drepturile și obligațiile părților contractante

6.1. Locatarul are următoarele drepturi:

- a) să primească contravaloarea chiriei conform dispozițiilor prezentului contract;
- b) să verifice starea imobilului închiriat, cu înștiințarea prealabilă a locatarului;
- c) locatarul poate recurge la reparații numai în caz de urgență, după obținerea în prealabil a consimțământului locatarului, dacă acestea sunt necesare pentru conservarea adecvată, întreținerea spațiului închiriat.

6.2. Locatarul are următoarele obligații:

- a) să predea locatarului spațiul care face obiectul prezentului contract, împreună cu toate accesoriile sale, în stare corespunzătoare de folosință, cu toate utilitățile achitate la zi;
- b) să garanteze, pe toată durata prezentului contract, pe locatar, de liniștită și utilă folosință a spațiului închiriat. Locatarul este dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință;
- c) să garanteze, pe toată durata prezentului contract, furnizarea utilităților necesare locatarului;
- d) să nu stânjenească în niciun fel buna folosință a spațiului închiriat și să nu pătrundă în spațiul închiriat fără știrea locatarului, orice vizită anunțându-se în prealabil cu cel puțin 48 de ore, urmând a se efectua doar în prezența unui reprezentant al locatarului;
- e) să mențină bunul imobil în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii. Locatarul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține spațiul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata închirierii;
- f) să achite toate impozitele aferente spațiului închiriat și a altor sarcini de natură fiscală care pot fi percepute pentru imobil;
- g) imobilul care face obiectul contractului de închiriere nu poate fi înstrăinat de către locatar pe perioada derulării contractului de închiriere, decât cu notificarea prealabilă a locatarului, cu cel puțin 90 de zile înainte.
- h) locatarul are obligația de a prezenta toate informațiile/documentele solicitate de către persoanele autorizate din cadrul autorității naționale cu atribuții de monitorizare, verificare, control și audit, al serviciilor Comisiei Europene, al Curții Europene de Conturi, al reprezentanților serviciului specializat al Comisiei Europene – Oficiul European pentru Luptă Antifraudă – OLAF, precum și al

3

Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin Programul Operațional Capital Uman



DIRECȚIA GENERALĂ
DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ
ȘI PROTECȚIA COPILULUI



Proiect:
Tranziția spre servicii sociale în comunitate
Cod: 127949

reprezentanților Departamentului pentru Luptă Antifraudă – DLAF, în limitele competențelor ce le revin, în cazul în care aceștia efectuează monitorizări/verificări/controale audit la fața locului și solicită declarații, documente, informații în legătură cu prezentul contract.

6.3. Locatarul are următoarele drepturi:

- a) Locatarul are dreptul să încheie și alte contracte pe perioada contractuală pentru telefonia fixă, internet, alte utilități, în situațiile în care necesitățile locatarului nu pot fi acoperite prin contractele de utilități existente;
- b) Locatarul are dreptul să subînchirieze sau să cedeze gratuit dreptul de folosință al spațiului închiriat, cu acordul scris al locatorului;
- c) Locatarul are dreptul să folosească netulburat spațiul închiriat pe toată durata contractului.

6.4. Locatarul are următoarele obligații:

- a) să ia în primire spațiul primit în locațiune;
- b) de a plăti chiria și utilitățile, conform prevederilor prezentului contract;
- c) să folosească spațiul potrivit destinației prevăzute la art. 3.1 din prezentul contract și cu diligența unui bun locatar, aceasta obligație presupunând întreținerea spațiului, pe toată perioada închirierii, în stare corespunzătoare; Să efectueze reparațiile locative (de întreținere curentă), a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a spațiului;
- d) locatarul va permite accesul locatorului în spațiul închiriat, în prezența locatarului, pentru a verifica starea acestuia, fără ca prin aceasta să se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței spațiului;
- e) să nu producă distrugereri sau degradări ale spațiului închiriat sau a bunurilor care se găsesc în imobil;
- f) să predea spațiul la încetarea contractului de închiriere.

7. Încetarea contractului

7.1. Contractul de locațiune încetează:

- a) de drept, la expirarea termenului stipulat la art. 4.1 dacă părțile nu convin prelungirea acestuia sau la data finalizării activităților din cadrul A 1.3 *Furnizarea de servicii sociale de tip centru de zi*, conform art. 4.2;
- b) prin acordul părților, consemnat într-un act adițional la prezentul contract;
- c) prin reziliere, conform art. 7.2 de mai jos;
- d) prin denunțare unilaterală conform art. 7.3 și 7.4 de mai jos;

7.2. Contractul poate fi reziliat la inițiativa oricăreia dintre părți, în caz de neîndeplinire totală sau parțială a obligațiilor stabilite prin prezentul contract, cu obligația notificării prealabile a celeilalte părți cu cel puțin 60 de zile înainte de data la care rezilierea va opera.

7.3. Contractul poate fi denunțat oricând înainte de termen, din inițiativa oricăreia dintre părți, numai în situația în care acesta notifică cealaltă parte, într-un mod care asigură confirmarea primirii notificării, cu minim 20 (douăzeci) de zile înainte, intenția de încetare a contractului.

7.4. Autoritatea contractantă are dreptul de a denunța unilateral un contract de achiziție publică în perioada de valabilitate a acestuia în una dintre următoarele situații:

- a) contractantul se afla, la momentul atribuirii contractului, în una dintre situațiile care ar fi determinat excluderea sa din procedura de atribuire potrivit art. 164-167;
- b) contractul nu ar fi trebuit să fie atribuit contractantului respectiv, având în vedere o încălcare gravă a obligațiilor care rezultă din legislația europeană relevantă și care a fost constatată printr-o decizie a Curții de Justiție a Uniunii Europene.

8. Răspunderea contractuală și sancțiuni

4

Proiect cofinanțat din Fondul Social European prin Programul Operațional Capital Uman



UNIUNEA EUROPEANĂ



GUVERNUL ROMÂNIEI



Instrumente Structurale
2014-2020

8.1. În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, locatorul îngrădește sau stânjenește în orice mod accesul locatarului la spațiul închiriat, va plăti acestuia daune-interese egale cu valoarea chiriei care trebuia plătită pe perioada cât durează îngrădirea sau stânjenirea respectivă.

9. Forța majoră

9.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător - totală sau parțială – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forță majoră așa cum este definită de lege. Forța majoră este constatată de autoritatea competentă.

9.2. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți în termen de 5 zile de la producerea evenimentului și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor negative.

9.3. 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.

9.4. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 2 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.

10. Notificări

10.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea, celeilalte este valabilă îndeplinită dacă va fi transmisă la adresele menționate în partea introductivă a contractului.

10.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor.

10.3. Dacă notificarea se trimite prin e-mail ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expedită.

10.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

10.5. Orice modificare a adresei oricărei părți va fi comunicată celeilalte părți în termen de 10 zile de la data intervenirii modificării.

11. Litigii

11.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești din Baia Mare.

12. Dispoziții finale

12.1. Orice modificare sau completare a clauzelor contractuale se face numai în scris, prin act adițional încheiat între părțile contractante.

12.2. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în materie prevăzute de art. 1777 – 1835 Cod civil.

12.3. Părțile garantează că reprezentanții desemnați ale căror semnături apar mai jos sunt investiți la data încheierii prezentului contract cu toată puterea juridică să semneze acest contract.

12.4. Părțile se obligă să respecte prevederile dispozițiilor legale privind prelucrarea datelor cu caracter personal cuprinse în Regulamentul UE 2016/679 (în continuare GDPR) și a legilor naționale aplicabile, precum și să se asigure că angajații/reprezentanții/colaboratorii/subcontractanții acestora utilizează datele cu caracter personal la care au acces în mod legal.





12.5. Prevederile prezentului contract reprezintă voința reală și neviciată a părților și sunt pe deplin aplicabile între acestea.

Prezentul contract a fost încheiat la Baia Mare, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă, astăzi _____.

LOCATAR

LOCATOR