



MODEL DE CONTRACT PENTRU SERVICII DE INCHIRIERE

nr. /

Preambul

În temeiul Procedurii de achiziție directă aplicată de beneficiarii privați conform Ordinului ministrului fondurilor europene nr. 1284/2016 privind aprobarea Procedurii competitive aplicabile solicitanților/beneficiarilor privați pentru atribuirea contractelor de furnizare, servicii sau lucrări finanțate din fonduri europene, s-a încheiat prezentul contract de prestări servicii,

între

Camera de Comerț, Industrie și Agricultură Galați, înființată prin HG 799 la data de 23.07.1990, având cod de identificare fiscală RO1651724, cont de rambursare al proiectului RO02BTRLRONCRT0018249007, deschis la Banca Transilvania - Sucursala Galați, cont de prefinanțare al proiectului RO29BTRLRONCRT0018249006 deschis la Banca Transilvania - Sucursala Galați, cu sediul în **Strada Mihai Bravu, nr. 46, Galați-800208**, România, telefon 0236.461188, fax 0236.460650, email: ccia@cciagl.ro, reprezentată legal prin **Ion Mocanu - Președinte**, în calitate de **Achizitor**, pe de o parte
Și

.....
cu sediul în, nr., bl., sc., et., ap., având cod de identificare fiscală, jud., cont RO..... deschis la, reprezentată prin, având funcția de, în calitate de **Prestator**,
s-a încheiat prezentul contract de închiriere în baza notei justificative de atribuire nr. /

Art. 1. Obiectul contractului

- (1) **Prestatorul** închiriaza, iar **Achizitorul** ia în chirie spațiul de birou situat în, înscris în cartea funciara cu numărul cadastral/topo de la până la, în suprafața de mp, identificate conform schitei atasate ce constituie Anexa nr. 1 la prezentul contract.
- (2) Destinația spațiului închiriat este pentru derulare activități de birou în cadrul Proiectului ANTREPRENORIAT - Soluție durabilă pentru ocupare, cod SMIS 2014+: 105344, cofinanțat de Fondul Social European prin Programul Operațional Capital Uman 2014-2020, contract de finanțare nerambursabilă POCU/82/3/7/105344.
- (3) Predarea/primirea spațiului cu toate dotările aferente se va face pe baza 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 zile calendaristice de la data semnării de către părți și se constituie ca Anexa nr. 2 la prezentul contract.
- (5) Procesul-Verbal se va întocmi dacă sunt realizate toate dotările și amenajările din documentația procedurii și oferta tehnică.
- (6) Pentru perioada cuprinsă între data semnării contractului și predarea efectivă în folosință (data semnării procesului verbal de predare primire), nu se plătește chirie.

Art. 2. Perioada contractului

- (1) Durata prezentului contract de închiriere este: **01.07.2018 - 31.12.2020 (30 luni)**.
- (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 puținzile înainte de expirarea duratei de închiriere.

Art. 3. Pretul contractului si modalitatile de plata

- (1) Pretul lunar al contractului este de lei (fara TVA).
- (2) Plata se va efectua lunar, in baza facturii fiscale emise de catre Prestator.
Prestatorul va intocmi factura lunara aferenta spatiului inchiriat.
Achizitorul va efectua plata chiriei catre Prestator in termen de maxim 60 (saizeci) zile de la inregistrarea facturii la Achizitor.
- (3) Pe intreaga perioada a contractului de inchiriere pretul chiriei lunare nu va putea fi majorat sau indexat.
- (4) Pretul contractului exprimat sub forma **chiriei lunare** include:
 - chiria aferenta salii cu toate dotarile incluse;
 - serviciile de intretinere: curatenie si utilitati aferente spatiilor comune, reparatii si intretinerea cladirii, inclusiv a echipamentelor si instalatiilor din dotare, salubritate, intretinerea cailor de acces;
 - contravaloarea utilitatilor.
- (5) Achizitorul nu va plati chirie in avans si nicio suma in afara pretului chiriei totale pe luna.

Art. 4. Obligatiile partilor

4.1. Obligatiile Prestatorului

- (1) Sa asigure Achizitorul de folosinta netulburata si utila a spatiului inchiriat pe toata durata contractului.
- (2) Sa declare si sa garanteze Achizitorului ca nimeni nu are nici un drept, de nici un fel, asupra spatiului inchiriat si ca pana in prezent, nu a mai inchiriat acest spatiu la nici o persoana fizica sau juridica, pentru intervalul de timp prevazut in prezentul contract, si nu o va face nici in viitor, pana la incetarea acestui contract.
- (3) Sa garanteze Achizitorului de viciile ascunse ale spatiului inchiriat si instalatiilor aferente care nu au putut fi cunoscute de Achizitor in momentul incheierii contractului si care fac imposibila folosinta partiala sau totala.
- (4) Sa garanteze Achizitorului, pe toata durata contractului impotriva pierderii totale sau partiala a spatiului inchiriat.
- (5) Sa declare si sa garanteze Achizitorului ca in momentul semnarii contractului nu exista nici un fel de litigiu aflat pe rolul instantelor de judecata sau arbitrale cu privire la spatiul ce fac obiectul prezentului contract, care sa pericliteze derularea contractului de inchiriere.
- (6) Sa predea Achizitorului la termenul convenit spatiul inchiriat in stare normala de folosinta, liber (in conformitate cu cerintele minime stabilite de chirias/Achizitor), potrivit destinatiei prevazute in contract.
- (7) Sa garanteze pe Achizitor impotriva tulburarilor de fapt si de drept provenite din fapta proprie si impotriva tulburarilor de drept provenite din fapta tertilor.
- (8) Sa asigure urmatoarele servicii:
 - a) asigurarea utilitatilor pentru spatiul inchiriat si spatiile comune;
 - b) incalzirea/climatizarea spatiului inchiriat si a spatiilor comune;
 - c) functionarea retelelor interioare/ exterioare de apa, canalizare, electricitate si gaze;
 - f) reparatii si intretinerea spatiului inchiriat (inclusiv a echipamentelor si instalatiilor din dotare);
 - g) curatenia spatiilor comune;
 - h) salubritate;
 - i) intretinerea si ingrijirea partilor comune, inclusiv a cailor de acces.

- (10) Sa execute pe cheltuiala sa lucrarile de intretinere si reparatii privind spatiul inchiriat si instalatiile aferente, in ziua si la ora stabilita de comun acord cu Achizitorul, cu exceptia celor datorate folosirii necorespunzatoare a acestora de catre Achizitor sau de catre oaspetii Achizitorului.
- (11) Sa efectueze pe cheltuiala sa reparatiile cauzate de aparitia vreunui caz de forta majora.
- (12) Sa exonereze pe Achizitor de plata chiriei in cazul in care spatiul inchiriat devine imposibil de utilizat pana la data la care spatiul inchiriat va fi readus la starea de dinaintea producerii evenimentului.
- (13) Sa permita instalarea de catre Achizitor a semnelor, logo-urilor precum si oricaror altor mijloace de reclama in exteriorul si interiorului spatiul inchiriat, in limita spatiului disponibil.
- (14) Prestatorul isi asuma responsabilitatea deplina a platii tuturor taxelor si altor sarcini de natura fiscala izvorate din dreptul de proprietate asupra spatiul inchiriat, stabilite de lege in sarcina proprietarului.
- (15) Prestatorul are obligatia de a mentine in perfecta stare de functionare pe durata contractului, toate dotarile si amenajarile conform ofertei tehnice si documentatiei de licitatie pentru spatiul inchiriat.

4.2. Obligatiile Achizitorului

- (1) Sa intrebuinteze spatiul inchiriat, ca un bun gospodar, in conformitate cu destinatia rezultata din prezentul contract si cu prevederile legale in vigoare.
- (2) Sa efectueze, in termenele stabilite si in conditiile prevazute in contract, platile pentru sumele la care s-a obligat ca urmare a inchirierii spatiului.
- (3) Sa nu execute modificari sau transformari ale structurii de rezistenta a constructiei, sau ale instalatiilor.
- (4) Sa respecte prevederile legale in vigoare din domeniile PSI, igienico-sanitar si protectia muncii.
- (5) Sa mentina spatiul inchiriat in conditii corespunzatoare de folosinta si sa predea Prestatorului spatiul in stare buna de folosinta.
- (6) Sa foloseasca spatiul inchiriat conform destinatiei care rezulta din contract.
- (7) Sa elibereze si sa predea Prestatorului spatiul inchiriat in termen de 5 (CINCI) zile de la data incetarii prezentului contract.

Art. 5. Asigurari

- (1) Prestatorul este obligat sa asigure spatiul inchiriat impotriva incendiilor, pagubelor provocate de inundatii, cutremurelor si a altor riscuri diverse.
- (2) Achizitorul este obligat sa se ocupe personal de asigurarea bunurilor proprii (echipamente, instalatii etc.) existente in spatiul inchiriat.

Art. 6. Raspunderea contractuala

- (1) In cazul neachitarii de catre Achizitor a facturilor si a celorlalte cheltuieli in termenul prevazut la art. 3 alin. (2), acesta are obligatia de a plati ca penalitati o suma echivalenta cu 0,01% din plata neefectuata pentru fiecare zi de intarziere.
- (2) In conditiile nerespectarii de catre Prestator a obligatiilor prevazute la art. 4.1., Achizitorul va putea sa plateasca chiria diminuata cu un procent de 1% din valoarea facturii pentru fiecare zi calendaristica de neindeplinire a obligatiilor asumate prin contract.

Art. 7. Incetarea contractului

(1) Contractul de inchiriere inceteaza de drept, fara plata de daune-interese:

- a) la expirarea duratei de inchiriere;
- b) prin acordul scris al ambelor parti;
- c) in caz de forta majora conform art. 9 alin. (3);
- d) la solicitarea scrisa a Achizitorului cu un preaviz de 30 zile calendaristice.

(2) Contractul de inchiriere inceteaza prin reziliere, cu plata de daune-interese, la initiativa Achizitorului cand:

- a) Prestatorul nu isi indeplineste obligatiile asumate prin prezentul contract sau si le indeplineste in mod necorespunzator;
- b) Prestatorul se afla in procedura de executare silita, faliment, reorganizare judiciara, dizolvare, inchidere operationala, lichidare;
- c) Prestatorul este afectat de transformari de ordin organizational, prin care sunt modificate statutul juridic, obiectul de activitate sau controlul asupra sa, cu exceptia cazurilor in care astfel de modificari sunt acceptate printr-un act aditional la prezentul contract;
- d) Pieirea sau avariarea spatiului inchiriat de asa maniera incat acesta nu mai poate fi intrebuintat conform destinatiei.

(3) Prestatorul nu are dreptul de a pretinde, in aceste situatii, nicio alta suma in afara celor datorate de Achizitor pentru serviciile deja prestate si acceptate de Achizitor ca fiind in conformitate cu prevederile contractului.

(4) In situatia de la art. 7, alin. 2, lit. a) Achizitorul va fi indreptatit sa ceara de la Prestator daune-interese, in cuantum de 0,01% din suma datorata, pentru fiecare zi ramasa de la data rezilierii contractului pana la data expirarii contractului.

(5) Contractul de inchiriere inceteaza prin reziliere, cu plata de daune-interese, la initiativa Prestatorului cand Achizitorul nu isi indeplineste obligatiile asumate prin prezentul contract sau si le indeplineste in mod necorespunzator.

(6) Achizitorul nu are dreptul de a pretinde, in aceste situatii, nicio alta suma in afara celor datorate de Prestator pentru serviciile deja prestate si acceptate de Prestator ca fiind in conformitate cu prevederile contractului.

(7) In situatia de mai sus, sumele datorate de catre Achizitor cu titlul de daune-interese nu vor putea depasi pretul contractului.

Art. 8. Cesiunea

Cesionarea contractului sau a unor parti din acesta este interzisa.

Art. 9. Forta majora

(1) Forta majora exonereaza de raspundere partile in cazul neexecutarii partiale sau totale a obligatiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada in care aceasta actioneaza.

(2) Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti in termen de 5 zile lucratoare de la data interventiei evenimentului, prin fax/scrisoare recomandata, existenta si data de incepere a evenimentului sau imprejurarile considerate ca forta majora, fiind obligata sa ia toate masurile posibile pentru limitarea consecintelor produse de un asemenea caz.

(3) Daca forta majora persista pe o perioada de peste 90 de zile, partile pot solicita incetarea de drept a contractului, fara nici o alta formalitate si fara sa poata pretinde daune-interese pentru neindeplinirea obligatiei contractuale datorata fortei majore pe perioada afectata.



Art. 10. Comunicari

10.1 - (1) Orice comunicare intre parti, referitoare la indeplinirea prezentului contract, trebuie sa fie transmisa in scris.

(2) Orice document scris trebuie inregistrat atat in momentul transmiterii, cat si in momentul primirii.

10.2 - Comunicarile intre parti se pot face prin fax sau e-mail cu conditia confirmarii in scris a primirii comunicarii.

10.3 - Comunicarile referitoare la prezentul contract vor fi adresate la urmatoarele coordonate:

Pentru **ACHIZITOR**

Telefon:

Fax:

E-mail:

Pentru **PRESTATOR**

Telefon:

E-mail:

Art. 11. Legea aplicabila

Prezentul contract de inchiriere se supune legislatiei romanesti.

Art. 12. Solutionarea litigiilor

(1) Partile convin ca toate neintelegerile privind valabilitatea contractului sau cele privind interpretarea, executarea ori incetarea acestuia sa fie rezolvate pe cale amiabila, in termen de 15 zile lucratoare de la intervenirea acestora.

(2) Daca dupa acest termen, Achizitorul si Prestatorul nu reusesc sa rezolve in mod amiabil o divergenta contractuala se va apela la instantele de judecata competente.

Art. 13. Dispozitii finale

(1) Partile contractante au dreptul, pe perioada derularii contractului, de a conveni modificarea clauzelor acestuia, prin act aditional.

(2) Partile se angajeaza sa pastreze confidentialitatea asupra prevederilor prezentului contract, in conditiile legii.

(3) Achizitorul va putea efectua in spatiul inchiriat lucrari de amenajare si modernizare numai cu consimtamantul scris al Prestatorului. Orice amenajari, imbunatatiri si instalatii efectuate de Achizitor in spatiul inchiriat, care sunt incorporate in structura spatiului ce reprezinta obiectul contractului si care nu pot fi recuperate, vor ramane la incheierea contractului de inchiriere, fara plata compensatorie, in proprietatea Prestatorului,

(4) Acest contract de inchiriere ramane valabil daca Prestatorul vinde sau transfera 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 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Achizitor,

Prestator,



Anexa 1

SCHITE



Anexa 2

La contractul pentru servicii de inchiriere spatiu birou
dintre
si _____

PROCES VERBAL de RECEPTIE

Ca urmare a Deciziei nr. /, privind numirea comisiei de receptie pentru preluarea spatiului de birou cu dotarile si amenajarile corespunzatoare documentatie procedurii si propunerii tehnice, pentru spatiul de mp, situat in str., nr., localitatea, destinat inchirierii pentru derulare activitati de birou in cadrul proiectului ANTREPRENORIAT - Solutie durabila pentru ocupare, cod SMIS 2014+: 105344, cofinantat de Fondul Social European prin Programul Operational Capital Uman 2014-2020, contract de finantare nerambursabila POCU/82/3/7/105344, conform contractului pentru servicii de inchiriere nr. /, Comisia a efectuat inventarul (Anexa) cuprins in prezentul Proces-Verbal de receptie.

In urma analizei efectuate la fata locului, Comisia de receptie a constatat urmatoarele:

1. Starea exterioara a cladirii (pereti, geamuri, acoperis)

2. Starea interioara a cladirii (pereti, tavane, usi)

3. Starea instalatiilor electrice

4. Starea instalatiilor de climatizare

5. Starea mobilierului si a altor dotari

6. Alte constatari _____

Daca exista lipsuri atunci Prestatorul va remedia inconvenientele aparute in maxim saptamani.

Dupa expirarea termenului mentionat mai sus, Comisia de receptie va constata remedierea inconvenientelor si va intocmi Procesul verbal de receptie final.

Incheiat astazi _____, in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

Membrii Comisiei de receptie:

PRESTATOR: