

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE IMOBILIARĂ

Nr. 121 / 20.03.2024



Întemeiul art. 1.777 - 1.823 din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil, republicat cu modificările și completările ulterioare se încheie prezentul contract

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

SCOALA POSTLICEALA SANITARA „SF LUCA” Tulcea, cu sediul în _____, str. _____, nr. _____, cod unic de înregistrare 27468810, tel. _____, e-mail _____, reprezentată legal de _____ în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte

și

Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Sud-Est, cu sediul în Brăila, Str. Industriei nr.17, județul Brăila, România, tel/fax 0239613301; 0239610749, e-mail: office@fsesudest.ro, cod unic de înregistrare 20737431, reprezentat legal de doamna Emilia Ioana VOICU, având funcția de Director executiv, în calitate de **LOCATAR** pe de alta parte,

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Obiectul contractului îl constituie închirierea spațiului situat în Tulcea, str. Salciilor, nr. 8M, cu suprafața utilă de *29,84 mp*, compus din 1 birouri, conform schiței cadastrale (suprafața utilă de 29,84 mp înscrisă în Cartea Funciară).
2. Spațiul este necesar funcționării OIR PECU Regiunea Sud-Est BJ Tulcea, fiind exclusă orice altă destinație.
3. Predarea-primirea spațiului închiriat va fi consemnată într-un proces verbal de predare primire în care se va menționa spațiul cu dotările sale, starea și gradul de utilizare al acestora și constituie Anexă la prezentul contract

III. DURATA ÎNCHIRIERII

1. Contractul de închiriere se încheie pe o durată de maxim 69 de luni, respectiv până la data de **31.12.2029**.
2. În limita fondurilor disponibile și respectând legislația în vigoare, se poate prelungi contractul de închiriere prin acte adiționale, numai cu păstrarea prețului/mp din contract.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII ȘI PLATA CHIRIEI. ALTE CHELTUIELI.

1. Prin prezentul contract Locatarul se obligă să plătească Locatorului, pentru spațiul închiriat, o chirie lunară în sumă de **2,200 lei fără TVA**. Locatorul nu este platitor de TVA.
2. Plata chiriei se va face lunar de către Locatar către Locator numai de la momentul predării în folosință efectivă a spațiului.
3. Locatorul va emite factura de chirie/ va solicita chiria, pentru luna anterioară, în primele 5 zile lucrătoare ale lunii următoare, iar plata se va face de către Locatar, prin ordin de plată, în

contul Locatarului deschis la Trezorerie conform legislației în vigoare, în maximum 30 de zile calendaristice de la data înregistrării facturii/ solicitării de plată.

Pentru luna decembrie 2029, factura de chirie se va emite în cursul lunii astfel încât să fie posibilă achitarea acesteia în funcție de activitatea Trezoreriei Braila.

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

5. În afara chiriei, Locatarul va plăti utilitățile, în baza consumurilor reale înregistrate și refacturate de locator, conform anexei.

6. În condițiile nerespectării de către Locator a obligațiilor prevăzute la Cap.V, Locatarul va putea să plătească chiria diminuată cu un procent de 0,1% din valoarea chiriei pentru fiecare zi calendaristică de neîndeplinire a obligațiilor asumate prin contract.

V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

1. Să asigure Locatarului dreptul de folosință netulburată și utilă a spațiului închiriat, pe toată durata contractului. Locatorul se angajează că va notifica Locatarul, cu cel puțin 120 zile înainte, de orice modificare ce ar putea perturba folosința spațiului în condiții optime.

2. Să garanteze Locatarului că nimeni nu are nici un drept, de niciun fel, asupra spațiului închiriat și că, până în prezent, nu a mai închiriat acest spațiu 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 că spațiul care face obiectul contractului de închiriere, pe perioada închirierii, nu va fi înstrăinat, grevat de sarcini, decât cu notificarea prealabilă, într-un termen de cel puțin 180 de zile, locațiunea continuând până la expirarea duratei, fiind opozabilă și noului proprietar. Viitorul proprietar al spațiului înstrăinat are obligația de a accepta și de a executa contractul de închiriere valabil încheiat.

4. Să garanteze Locatarului că nu există vicii ascunse ale spațiului închiriat și a instalațiilor aferente, care nu au putut fi cunoscute de Locator în momentul încheierii contractului și care fac imposibilă folosința parțială sau totală a bunului închiriat.

5. Să garanteze Locatarului pe toată durata contractului împotriva pierderii totale sau parțiale a bunului închiriat.

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 împotriva tulburărilor de fapt și de drept provenite din fapta proprie și împotriva tulburărilor de drept provenite din fapta terților.

10. Să asigure accesul 24/24h (inclusiv cu automobilul), permanent, la spațiul închiriat pentru personalul Locatarului.

11. Să asigure, pe cheltuiala exclusivă a Locatorului, următoarele:

- mentenanța sistemului de încălzire/AC;
- mentenanța și funcționarea rețelelor de apă, canalizare, electricitate și gaze;

- obligativitatea de a suporta cheltuielile pentru buna funcționare (avize) în concordanță cu legislația valabilă în perioada contractuală;
- sistem de supraveghere video și, fie punct de pază cu o firmă autorizată conform prevederilor legale, fie sistem de alarmă avizat cu monitorizare la un dispecerat de pază conform Legii 333/2003;
- acces în spațiu pentru persoanele cu dizabilități;
- modificările necesare pentru rețeaua de calculatoare pentru aducerea acestora în parametrii de funcționare specifici Locatarului;
- eventualele recompartimentări într-un spațiu deschis și bine definit, acolo unde este cazul;
- să execute 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 Locatarului.
- să efectueze pe cheltuiala sa reparațiile cauzate de vreun caz de forță majoră.
- 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.
- să permită instalarea de către Locatar a semnelor, logo-urilor precum și oricăror altor mijloace de reclamă în exteriorul și interiorului spațiului închiriat, în limita spațiului disponibil.
- se obligă să noteze în Cartea Funciară a imobilului, în termen de max.45 de zile de la data semnării contractului de închiriere, dreptul exclusiv al Locatarului de a utiliza spațiul în baza prezentului contract.
- să prezinte, în termen de maximum 60 de zile de la data semnării contractului de închiriere, extrasul de informare din care să rezulte notarea în Cartea Funciară a imobilului a dreptului exclusiv al Locatarului de a utiliza spațiul închiriat;
- să execute contractul în conformitate oferta tehnică și financiară, acestea devenind parte integrantă a prezentului contract.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

1. Să întrebuințeze spațiul închiriat, ca un bun gospodar, 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.
 3. Să verifice dacă locatorul și-a îndeplinit obligația de a nota în Cartea Funciară a imobilului dreptul exclusiv al Locatarului de a utiliza spațiul în baza prezentului contract.
- Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistență a construcției, sau ale instalațiilor.
4. Să respecte prevederile legale în vigoare din domeniile PSI, igienico-sanitar și protecția muncii.
 5. Să mențină spațiul închiriat în condiții corespunzătoare de folosință și să predea Locatorului spațiul în stare bună de folosință.

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

VII. ALTE OBLIGAȚII

1. Contribuții, taxe și cheltuieli individuale: Locatarul 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 nu va putea efectua în spațiul închiriat lucrări de amenajare și/sau modernizare.

3. 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 Locatarului.

4. Vânzarea spațiului: Acest contract de închiriere rămâne valabil până la expirarea duratei contractuale dacă Locatarul înstrăinează proprietatea spațiului, în acest caz, după ce Locatarului i-a fost notificată înstrăinarea de către Locator sau de către terțul dobânditor, Locatarul urmând să-și execute obligațiile contractuale față de noul proprietar.

VIII. CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

1. Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul contract în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.

2. În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul General privind protecția datelor) și ale legislației naționale.

3. Datele cu caracter personal comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate în scopul executării prezentului contract.

4. Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract pot fi următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresa, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de posta electronică, cont bancar, etc).

5. Datele personale, comunicate în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

6. În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute la art. IX.3., partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

7. Părțile își garantează reciproc dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

8. Datele personale înscrise în prezentul contract sunt păstrate pe întreaga perioadă de executare a contractului și, ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.

9. În contextul Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, prelucrare înseamnă orice operațiune sau set de operațiuni efectuate asupra datelor cu caracter personal sau asupra seturilor de date cu caracter personal, cu sau fără utilizarea de mijloace automatizate, cum ar fi colectarea, înregistrarea, organizarea, structurarea, stocarea, adaptarea sau modificarea, extragerea, consultarea, utilizarea, divulgarea prin transmitere, diseminarea sau punerea la dispoziție în orice alt mod, alinierea sau combinarea, restricționarea, ștergerea sau distrugerea.

IX. DENUNȚAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

1. Denunțarea contractului de către Locatar: În situații justificate, Locatarul va putea denunța unilateral contractul, fără nicio compensație în favoarea Locatarului, prin comunicare scrisă, transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire, cu preaviz de 30 de zile.

2. Rezilierea de către Locatar: neefectuarea de către Locatar a plăților pentru chirie, utilități sau întreținere la termenele stabilite prin contract, poate atrage rezilierea contractului, dacă Locatarul a fost pus în întârziere, iar obligația nu a fost satisfăcută în termen de 1 lună de la primirea notificării. Plata chiriei către Locatar va fi achitată doar după îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate prin contract;

3. Locatarul are dreptul de a solicita instanței de judecată rezilierea prezentului contract de închiriere dacă Locatarul:

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

4. Rezilierea de către Locatar: în cazul în care Locatarul nu își îndeplinește obligațiile ce decurg din prezentul contract, Locatarul, după notificarea Locatarului, 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 și fără nicio altă formalitate.

X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

1. Contractul încetează:

- de drept, prin expirarea termenului contractual, dacă părțile contractante nu convin la prelungirea acestuia, conform Cap. III;
- 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;
- prin denunțarea contractului sau reziliere în conformitate cu dispozițiile Cap. IX.

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 despăgubiri pentru acoperirea prejudiciului cauzat, conform legislației în vigoare.
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.
2. Părțile se supun legislației românești în vigoare.
3. Părțile se angajează să păstreze confidențialitatea asupra prevederilor prezentului contract față de terți.
4. 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 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.

Prezentul contract s-a încheiat azi, 26.03.2024, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă și va intra în vigoare începând cu data de 01.04.2024

LOCATOR,

**SCOALA POSTLICEALA
SANITARA „SF LUCA” Tulcea**

LOCATAR,

**Organismul Intermediar Regional pentru
Programe Europene Capital Uman Regiunea Sud-
Est**

Emilia Ioana VOICU

Director Executiv,

Anexa

La contractul de inchiriere privind determinarea calculului utilitatilor

Suprafata spatiului inchiriat va fi raportata la suprafata imobilului si se va lua in calcul si suprafetele comune utilizate de locatar (holuri, grupurisanitare, etc):

29.84 mp – suprafata biroului

8,59mp – casa scării

3,36mp – grup sanitary femei

11,87mp – foyer (din suprafata totala de 23.74 mp a fost luata in calcul $\frac{1}{2}$ deoarece sunt 2 chiriasi)

53,66mp – suprafata utilizata de Locatar

215 mp – suprafata totala a imobilului

$65,53\text{mp}/215\text{ mp} = 24,96\%$

Procentul astfel obtinut de 24,96% se va aplica la valoarea facturilor de utilitati pe toata perioada derularii contractului de inchiriere.

Sumele astfel obtinute vor fi facturate si datorate de locatar.

In vederea stabilirii exacte a suprafetelor au fost anexate schite ale imobilului astfel incat determinarile sa fie cat mai realiste.