

MODEL

CONTRACT ÎNCHIRIERE

NR. _____ data _____

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

În temeiul prevederilor art.1777-1804 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, s-a încheiat prezentul contract de servicii de închiriere imobile,

Între

AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU OCUPAREA FORȚEI DE MUNCĂ, cu sediul în municipiul București, str. Avalanșei nr.20-22, sectorul 4, telefon/fax: 021.313.90.85, email:anofm@anofm.gov.ro, având cod fiscal 11370190, și cont bancar RO43TREZ7005069XXX001719 deschis la Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publică a municipiului București, reprezentată prin domnul președinte Florin Irinel Cotoșman, în calitate de locatar, pe de o parte,

și

_____, cu sediul în _____, str. _____, tel.: _____, fax: _____, e-mail: _____, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. _____, având cod unic de înregistrare nr. _____ și cont bancar _____, deschis la _____, reprezentată legal prin dna/dl. _____, având funcția de _____, în calitate de locatar, pe de altă parte.

2. DEFINIȚII

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

- a) **Contract** - acord scris intervenit între locatar și locator, al cărui scop este stabilirea elementelor și condițiilor esențiale în derularea acestuia și din care decurg anumite drepturi și obligații;
- b) **ANOFM** - Agenția Națională pentru Ocuparea Forței de Muncă;
- c) **Caiet de sarcini** - documentul cuprinzând în detaliu specificațiile tehnice ale serviciului prestat, care face obiectul Contractului, precum și condițiile de livrare a serviciului, împreună cu alte obligații stipulate în sarcina locatorului;
- d) **Conflict de interese** - orice situație influențând capacitatea locatorului de a exprima o opinie obiectivă și imparțială sau care îl împiedică pe acesta, în orice moment, să acorde prioritate intereselor locatorului;
- e) **Data semnării și data intrării în vigoare** - înseamnă data semnării prezentului Contract de către ambele părți semnatare;
- f) **Contract de închiriere** - reprezintă actul juridic încheiat între locatar și locator;
- g) **Act adițional** - încheierea unui acord între părțile care au încheiat un contract, prin se convine asupra diferitelor tipuri de modificări, precizări, adăugiri sau încetări, care s-au produs după încheierea contractului;
- h) **Forța majoră** - reprezintă o împrejurare de origine externă, cu caracter extraordinar, absolut imprevizibilă și inevitabilă, care se află în afara controlului oricărei părți, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu poate fi prevăzută la încheierea contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; 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;
- i) **Lună** - lună calendaristică (12 luni/an);
- j) **Notificare** - comunicare transmisă prin stabilirea concretă a unui număr de zile înăuntrul căruia trebuie să se îndeplinească anumite acțiuni ce dau naștere unor obligații asumate prin prezentul contract;
- k) **Locatar și locator** - părțile contractante, așa cum sunt acestea denumite în prezentul contract;
- l) **Penalități** - suma de bani plătită de către una dintre părțile contractante către cealaltă parte în caz de neîndeplinire a obligațiilor din Contract;
- m) **Proces-verbal de recepție** - procesul verbal de recepție cantitativă și calitativă a serviciului prestat, încheiat la adresa de prestare a serviciului;
- n) **Valoarea Contractului** - prețul exprimat în lei plătit de locatorului de către locatar, în baza Contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor sale asumate prin contracte;
- o) **Termen** - intervalul de timp cuprinzând un număr de zile certe, potrivit notificării;
- p) **Zi** - zi calendaristică; **an** - 365 de zile.

3. INTERPRETARE

3.1. În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

3.2. Termenul "zi" sau "zile" sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

4. OBIECTUL CONTRACTULUI

4.1. Prin prezentul contract locatorul închiriază locatarului spații destinate desfășurării activității aparatului central al Agenției Naționale pentru Ocuparea Forței de Muncă, având suprafața totală de _____ mp, situate în clădirea construcție _____, situată în municipiul București, strada _____, sector _____, denumite în continuare *spațiul închiriat*, în conformitate cu documentația de atribuire întocmită și cu oferta depusă și declarată câștigătoare în cadrul procedurii organizate pentru atribuirea contractului, în schimbul plății de către locatar a chiriei lunare în cuantumul și condițiile stabilite prin prezentul contract.

4.2. Specificațiile tehnice ale imobilului prevăzut la art.4.1 sunt prevăzute în propunerea tehnică, care constituie anexa nr. 2 și face parte integrantă din prezentul contract.

5. DURATA CONTRACTULUI

5.1. Prezentul contract intră în vigoare la data semnării sale de către părți și este valabil până la data de 01.04.2028.

5.2. În cursul perioadei de 26 de luni prevăzute în Caietul de sarcini, durata prezentului contract poate fi prelungită pe perioade de câte un an, prin act adițional, cu condiția existenței resurselor financiare alocate cu această destinație.

5.3. În cazul în care locatarul dorește prelungirea duratei contractului, acesta va notifica în scris locatorului intenția sa de prelungire, cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de expirarea perioadei prevăzute la art.5.1.

6. PREȚUL CONTRACTULUI. CHELTUIELILE COMUNE ȘI UTILITĂȚILE

6.1. Chiria lunară a spațiului închiriat este de _____ lei, la care se adaugă TVA în vigoare. Chiria se datorează începând cu data semnării de către ambele părți a procesului-verbal de predare-primire a spațiului închiriat.

6.2. Locatorul va emite factura în luna următoare celei pentru care se datorează chiria.

6.3. Locatarul va achita chiria lunară în termen de 30 de zile de la primirea facturii, prin virament bancar în contul _____, deschis la Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publică a municipiului București.

6.4. Utilitățile consumate: apa, canalizare, energie electrică, gaze naturale, vor fi achitate de locatar pe baza facturilor emise de furnizorii de utilități și vor fi refacturate de către acesta către locatar.

6.5. Locatarul va plăti contravaloarea utilităților lunare consumate, în termen de 30 zile de la data înregistrării la locatar a facturilor emise de locator, prin virament bancar în contul indicat în preambulul prezentului contract.

6.6. Chiria prevăzută la art.6.1. este fermă în lei și nu se ajustează, în sensul majorării, pe durata derulării prezentului contract, inclusiv în situația prelungirii acestuia conform art.5.2.

7. PREDAREA-PRIMIREA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

7.1. Predarea-primirea se va face pe bază de proces-verbal semnat de reprezentanții legali ai părților, în care se va consemna starea spațiului închiriat, în mod detaliat.

7.2. Neîndeplinirea de către locatar în termenul acordat de locatar a obligației de a preda spațiul închiriat în stare corespunzătoare, dă dreptul locatorului să considere prezentul contract reziliat de plin drept, fără somație, punere în întârziere sau altă formalitate.

7.3. La încetarea contractului din orice motive, spațiul închiriat va fi predat locatorului de către locatar, pe bază de proces-verbal de predare-primire semnat de reprezentanții legali ai părților, în care se va descrie detaliat starea spațiului închiriat.

8. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

8.1. Documentele prezentului contract sunt:

- a) Caietul de sarcini - Anexa nr.1;
- b) Propunerea tehnică depusă de locatar în cadrul procedurii organizate în vederea atribuirii contractului - Anexa nr.2;
- c) Propunerea financiară depusă de locatar în cadrul procedurii organizate în vederea atribuirii contractului - Anexa nr.3;
- d) Actele adiționale la prezentul contract.

9. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

9.1. Drepturile și obligațiile locatorului:

- a) să predea locatarului spațiul închiriat, împreună cu toate accesoriile sale, în starea corespunzătoare folosinței pentru care a fost încheiat prezentul contract, pe baza de proces-verbal de predare-primire;
- b) să asigure folosința liniștită și utilă a spațiului închiriat în condițiile prezentului contract;
- c) să asigure mentenanța spațiului închiriat (repararea și întreținerea imobilului, a echipamentelor și instalațiilor din dotare);
- d) să efectueze pe cheltuiala proprie, de urgență și cu limitarea maximum posibilă a stângerii desfășurării normalei activități a locatarului, reparații capitale la spațiul închiriat, atunci când este cazul;
- e) să efectueze pe cheltuiala proprie și de urgență, repararea și menținerea în stare de siguranță, exploatare și funcționalitate a spațiului închiriat, pe toată durata închirierii acestuia;
- f) să anunțe pe locatar cu cel puțin 48 ore înainte, despre eventualele cauze sau împrejurări care ar putea împiedica utilizarea normală a spațiului închiriat;

- g) să se abțină de la orice act sau fapt care ar putea pune locatarul în imposibilitatea de a folosi, în întregime sau parțial, spațiul închiriat, conform destinației;
- h) să asigure utilitățile necesare desfășurării activității locatarului;
- i) să răspunda pentru viciile ascunse ale spațiului închiriat și instalațiilor aferente, care împiedică utilizarea normală a spațiului închiriat;
- j) să suporte toate cheltuielile care decurg din exercitarea dreptului de proprietate asupra spațiului închiriat;
- k) să emită facturile conform prevederilor contractuale.

9.2. Drepturile și obligațiile locatarului:

- a) să ia în primire spațiul închiriat, pe baza de proces-verbal de predare-primire;
- b) să verifice modul de prestare a serviciilor pentru a stabili conformitatea lor cu prevederile documentației de atribuire a contractului;
- c) să achite chiria lunară în cuantumul, la termenele și în condițiile stabilite prin contract;
- d) să folosească spațiul închiriat potrivit destinației sale;
- e) să execute la timp și în bune condiții reparațiile locative, de simplă întreținere, ce îi revin. Reparațiile menționate nu cad în sarcina locatarului dacă au fost cauzate prin vechime, forță majoră, caz fortuit sau din culpa locatorului;
- f) să efectueze, pe cheltuiala sa, reparațiile curente aferente spațiului închiriat și la instalațiile aferente, eventualele deteriorări fiind suportate integral de locatar;
- g) să nu deterioreze în niciun mod spațiul închiriat;
- h) să folosească spațiul închiriat cu respectarea prevederilor care reglementează protecția și apărarea împotriva incendiilor;
- i) să platească contravaloarea utilităților în condițiile prevăzute în prezentul contract;
- j) să ceară acordul scris și prealabil al locatorului pentru orice modificare a spațiului închiriat, inclusiv pentru montarea de elemente de identificare vizuală;
- k) să anunțe pe locator în cel mult 48 de ore despre eventualele clauze sau împrejurări care ar putea împiedica utilizarea normală a spațiului închiriat;
- l) să predea, la încetarea contractului, spațiul închiriat în starea în care l-a primit, mai puțin uzura normală.

10. RECEPȚIE ȘI VERIFICĂRI

10.1. Locatarul are dreptul de a verifica modul de prestare a serviciilor pentru a stabili conformitatea lor cu prevederile din Caietul de sarcini.

10.2. Recepția serviciilor prestate se va concretiza prin întocmirea unui proces-verbal de recepție cantitativă și calitativă în 2 exemplare semnate și aprobate de ambele părți.

10.3. Locatarul are obligația organizării recepției calitative și cantitative în locul de prestare indicat de către o comisie de recepție desemnată în acest sens, în conformitate cu legislația în vigoare și cu prevederile din Caietul de sarcini.

10.4. În situația în care locatarul constată neconcordanțe între cantitatea și calitatea serviciilor prestate și specificațiile tehnice și funcționale stabilite prin Caietul de sarcini, respectiv propunerea tehnică, inclusiv aspecte de calitate sau de mediu, acesta notifică în scris locatorul, acordându-i un termen de 5 zile lucrătoare, pentru remedierea neconcordanțelor identificate.

10.5. În cazul în care locatorul nu se conformează celor menționate în notificarea primită, va aplica penalitățile contractuale potrivit art.11.1.

11. PENALITĂȚI PENTRU NEEEXECUTAREA CULPABILĂ A OBLIGAȚIILOR

11.1. În cazul în care, din vina sa, locatorul nu reușește să-și execute obligațiile asumate prin prezentul contract, atunci locatarul are dreptul de a percepe penalități în cuantum de 0,1% pe zi, din valoarea obligației neexecutate, dar nu mai puțin decât dobânda legală penalizatoare prevăzută la art.3 alin.2¹ din Ordonanța Guvernului nr.13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar, cu modificările și completările ulterioare. Dobânda se aplică la valoarea serviciilor neprestate, pentru fiecare zi de întârziere, dar nu mai mult de valoarea Contractului.

11.2. În cazul în care locatarul nu onorează factura la expirarea perioadei convenite, atunci, locatorul are dreptul de a solicita penalități în cuantum de 0,1% din valoarea plății neefectuate, pe zi de întârziere, dar nu mai puțin decât valoarea dobânzii legale penalizatoare, în conformitate cu prevederile art.4 din Legea nr.72/2013 privind măsurile pentru combaterea întârzierii în executarea obligațiilor de plată a unor sume de bani rezultând din contracte încheiate între profesioniști și între aceștia și autorități contractante, dar nu mai mult decât valoarea plății neefectuate, care curge de la expirarea termenului de plată.

11.3. În cazul în care se vor constata întârzieri în achitarea obligațiilor de către una din părți, penalitățile de întârziere se vor calcula prin modalitatea stabilită la art.11.1 și art.11.2 și se vor face cunoscute celeilalte părți prin intermediul unei notificări. Ulterior înștiințării către partea care se face vinovată de întârziere, penalitățile se vor recupera în baza notificării prin virament bancar, în contul precizat de fiecare parte contractuală.

11.4. Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil și repetat, dă dreptul părții lezate de a considera contractul de drept reziliat și de a pretinde plata de daune-interese.

11.5. Locatarul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul, printr-o notificare scrisă adresată locatorului, fără nicio compensație, de la deschiderea falimentului împotriva acestuia în condițiile Legii nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, cu modificările și completările ulterioare, cu condiția că această renunțare să nu prejudicieze sau să afecteze dreptul la acțiune sau despăgubire pentru prestator. În acest caz, prestatorul are dreptul de a pretinde numai plata corespunzătoare pentru partea din contract îndeplinită până la data denunțării unilaterale a contractului.

12. MODIFICAREA CONTRACTULUI

12.1. Pe durata perioadei de valabilitate a contractului, părțile, de comun acord, au dreptul de a conveni, prin act adițional, modificarea și/sau completarea clauzelor acestuia, fără organizarea unei noi proceduri de achiziție, cu acordul părților, fără a afecta caracterul general al contractului, în limitele dispozițiilor prevăzute de actele normative în vigoare.

12.2. Ajustarea prețului se poate efectua în temeiul art.221 alin.(1) lit.c) și e) din Legea nr.98/2016, privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora:

art.221 alin.(1) lit.c): “Contractele de achiziție publică pot fi modificate, fără organizarea unei noi proceduri de atribuire, în următoarele situații:

- (i) modificarea a devenit necesară în urma unor circumstanțe pe care o autoritate contractantă care acționează cu diligență nu ar fi putut să le prevadă;
- (ii) modificarea nu afectează caracterul general al contractului;
- (iii) creșterea prețului nu depășește 50% din valoarea contractului de achiziție publică inițial.”

art.221 alin.(1) lit.e): atunci când modificările, indiferent de valoarea lor, nu sunt substanțiale.

12.3. Modificarea va produce efecte doar dacă părțile au convenit asupra acestui aspect prin semnarea unui act adițional.

12.4. Clauzele de modificare a contractului se pot referi, fără a se limita, la:

- (i) variații ale activităților din contract necesare în scopul îndeplinirii obiectului contractului, fără modificarea specificațiilor tehnice din cererea de ofertă întocmită de achizitor;
- (ii) înlocuirea serviciilor care urmează a fi prestate din motive obiective, temeinic justificate cu documente relevante;
- (iii) necesitatea extinderii duratei de prestare a serviciilor.

12.5. Propunerile de ajustare a prețului contractului se vor efectua în condițiile încadrării în dispozițiile art.221 și art.222² din Legea nr.98/2016, cu modificările și completările ulterioare, însoțite de documente justificative, după caz și se vor transmite celeilalte părți cu cel puțin 10 zile înainte de data semnării/intrării în vigoare a actului adițional.

13. FORȚA MAJORĂ

13.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

13.2. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

13.3. 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.

13.4. Partea contractantă care invocă forța majoră, are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

13.5. Dacă forța majoră acționează sau se estimează ca va acționa o perioadă mai mare de 30 de zile, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

14. CESIUNEA

14.1. Locatarul are obligația de a nu transfera total sau parțial obligațiile sale asumate prin prezentul contract, fără să obțină, în prealabil acordul scris al locatorului.

14.2. Cesiunea nu va exonera locatorul de nicio responsabilitate privind obligațiile asumate prin prezentul contract.

15. SUBLOCAȚIUNEA

15.1. Locatarul are obligația de a nu subînchiria total sau parțial spațiul închiriat, fără să obțină, în prealabil, acordul scris al locatorului.

16. AMENDAMENTE

16.1. Părțile contractante au dreptul, pe perioada derulării acestuia, de a conveni modificarea clauzelor acestuia, prin act adițional.

17. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

17.1. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- b) prin acordul scris al părților;

- c) prin reziliere, de plin drept, în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul contract, de către una dintre părți, în măsura în care la notificarea adresată de partea lezată, partea în culpă nu depune diligențele necesare pentru executarea în mod corespunzător a obligațiilor ce-i revin potrivit contractului în termen de 15 zile lucrătoare de la primirea notificării;
- d) prin denunțarea unilaterală din partea locatarului. Locatarul își rezervă dreptul de a denunța unilateral prezentul contract, cu respectarea unui termen de notificare de cel mult 15 zile, în următoarele situații:
 - i. achiziționarea de către locatar a unui imobil propriu, destinat desfășurării activității;
 - ii. punerea la dispoziția locatarului, din proprietatea publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale în condițiile legii, a unui imobil destinat desfășurării activității.
- e) ca urmare a pieirii imobilului în care se află spațiul închiriat sau avarierii acestuia în așa măsură încât să nu mai corespundă destinației prevăzute la art.2.1.;
- f) în caz de forță majoră;
- g) în situația dizolvării, lichidării sau falimentului locatorului;
- h) în situațiile în care titlul locatorului va fi desființat, în condițiile art.1819 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în situația înstrăinării spațiului închiriat, caz în care noul proprietar va fi obligat să respecte prezentul contract, în condițiile prevăzute de art.1811-1815 din Legea nr.287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

18. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

18.1. Eventualele litigii intervenite între părți se vor soluționa pe cale amiabilă în termen de 15 zile lucrătoare de la intervenirea acestora.

18.2. În cazul în care nu este posibilă rezolvarea pe cale amiabilă în termenul prevăzut la art.18.1., soluționarea litigiilor va fi de competența instanței judecătorești, în condițiile dreptului comun.

19. COMUNICAREA ÎNTRE PĂRȚI

19.1. Comunicările între părți se pot face și prin fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

19.2. Adresele la care se transmit comunicările sunt următoarele:

Pentru locatar, persoana de contact este:

_____, e-mail: _____

Pentru locator, persoana de contact este:

_____, e-mail: _____

19.3. Orice comunicare între părți trebuie să conțină precizări cu privire la elementele de identificare ale Contractului (cel puțin titlu, număr și dată), precum și ale părților și să fie transmisă la adresa/ adresele menționată/ menționate în preambulul prezentului Contract.

19.4. Orice comunicare făcută de una dintre părți este considerată primită:

- a) la momentul înmânării, dacă este depusă personal de către una dintre Părți,
- b) la momentul primirii de către destinatar, în cazul trimiterii prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire,
- c) la momentul primirii confirmării de către expeditor, în cazul în care comunicarea este făcută prin fax sau email (cu condiția ca trimiterea sa nu fi intervenit într-o zi nelucrătoare, caz în care este considerată primită la prima ora a zilei lucrătoare următoare), confirmarea primirii se face în maximum 24 de ore.

19.5. Comunicările nu pot fi amânate, întârziate sau respinse în mod nejustificat.

20. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ CONTRACTUL

20.1. Limba care guvernează prezentul contract este limba română.

21. LEGEA APLICABILĂ CONTRACTULUI

21.1. Prezentul contract va fi interpretat conform legilor din România.

Prezentul contract s-a încheiat azi _____, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare dintre părți.

LOCATAR

**AGENȚIA NAȚIONALĂ
PENTRU OCUPAREA FORȚEI DE MUNCĂ**

**PREȘEDINTE,
Florin Irinel Cotoșman**

LOCATOR

SECRETAR GENERAL
Marcel-Dumitru Miclău

DIRECȚIA ADMINISTRAREA BUGETULUI
ASIGURĂRILOR PENTRU ȘOMAJ
DIRECTOR,
Daniel Stanciu

DIRECȚIA JURIDICĂ,
METODOLOGIE SI COMUNICARE
p. DIRECTOR,
DIRECTOR ADJUNCT,
Flavius Ungureanu

Avizat,
COMPARTIMENTUL CONTENCIOS
CONSILIER JURIDIC,
Andreea Mihai