

ANUNT DE INTENTIE
PRIVIND ÎNCHIRIEREA UNUI IMOBIL
cu destinația de sediu pentru Direcția de Prestări Servicii Timiș

1. **CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ - DIRECȚIA DE PRESTĂRI SERVICII TIMIȘ**, cu sediul în Timișoara, Piața Regina Maria, nr. 3, www.dpstimis.ro, cod de identificare fiscală 12397649 tel: 0256/491492, email: secretariat@dpstimis.ro
2. Categoria și descrierea serviciilor care urmează să fie prestate; - Servicii de închiriere imobile cu destinația de birouri pentru funcționarea serviciilor, birourilor și compartimentelor din cadrul DPS Timiș. Procedura se va finaliza prin încheierea unui contract de închiriere spațiu pentru desfășurarea activității Direcției de Prestări Servicii Timiș.
3. Procedura de atribuire aplicată: art. 1777-1835 din Noul Cod Civil cu privire la contractul de locatiune;
4. Locul prestării serviciilor – localitatea Timișoara.
5. Cantitatea serviciilor care trebuie prestate – Suprafața utilă totală de minim 350 mp, situată pe un singur nivel conform caracteristicilor caietului de sarcini
6. Durata: 5 ani
7. Costul în vederea obținerii documentației de atribuire – GRATUIT de la sediul autorității contractante. Site-ul unde este publicată documentația de atribuire – www.dpstimis.ro
8. a) Lansarea procedurii (publicarea anunțului) **19.09.2022**
 - b) Termenul limită de solicitare a clarificărilor de către potențialii ofertanți **26.09.2022**
 - c) Termenul limită publicare răspuns consolidat: data **28.09.2022 ora 10;**
 - d) Termen limita pentru depunerea ofertelor: **29.09.2022 ora 10;**
 - e) Adresa la care se transmit ofertele – la sediul Direcției de Prestări Servicii Timiș, Timișoara, Piața Regina Maria, nr. 3 sau pe email: secretariat@dpstimis.ro
 - f) Limba în care se redactează oferta – limba română.
9. Data, ora și locul deschiderii ofertelor: data **30.09.2022 ora 10, la sediul Direcției de Prestări Servicii Timiș din Timișoara, Piața Regina Maria, Nr. 3.**
10. Plata chiriei se va efectua lunar din bugetul DPS Timiș, prin trezoreria afiliată autorității contractante, în contul deschis de beneficiar.
11. Criterii de calificare conform caietului de sarcini
12. **Criterii evaluare a ofertelor „prețul cel mai scăzut”:**
13. Perioada de timp în care ofertantul trebuie să își mențină oferta valabilă – 60 zile
14. **Criteriul de atribuire a contractului:** „negocierea tarifului mediu lunar al ofertei câștigătoare”
15. Depunerea ofertelor se va efectua conform Instrucțiuni pentru ofertanți din Anexă.
16. Orice ofertant poate participa la deschiderea ofertelor.

DIRECTOR
Ciprian TROCAN

Vizat juridic
consilier juridic
Alina-Simona ION

ANEXĂ

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

Cap. A. - Date generale despre achizitor și achiziție

A.1. Denumirea autorității contractante: Direcția de Prestări Servicii Timiș

Cod fiscal: 12397649

Adresa: localitate Timișoara, Piața Regina Maria, nr. 3

Numărul de telefon 0256/494142, e-mail: secretariat@dpstimis.ro

Sursele de finanțare a contractului de servicii de închiriere care urmează să fie atribuit: bugetul DPS Timiș

A.2. Obiectul contractului: închiriere imobil sau spații într-un imobil

- Servicii de închiriere imobile cu destinația de birouri pentru funcționarea serviciilor, birourilor și compartimentelor din cadrul DPS Timiș. Procedura se va finaliza prin încheierea unui contract de închiriere spațiu pentru desfășurarea activității Direcției de Prestări Servicii Timiș.

A.3. Prevederi legale aplicabile:

- Art. 1777-1835 din Noul Cod Civil cu privire la contractul de locațiune.

A.4. Dacă există neclarități în ceea ce privesc Instrucțiunile pentru ofertanți și caietul de sarcini, ofertanții pot solicita clarificări suplimentare până la data de 26.07.2022

Cap. B. - Calificarea ofertanților

• Cerințe de participare:

Orice persoană fizică și/sau juridică care deține în proprietate imobil/imobile cu destinația de sedii de birouri (și terenul aferent) și care satisfac cerințele enunțate în caietul de sarcini, are dreptul de a participa la atribuirea contractului de închiriere.

- Toate documentele solicitate la capitolul – „CALIFICAREA OFERTANȚILOR” sunt obligatorii pentru punctele B.1/B.2/B.3, neprezentarea unuia dintre acestea conducând la descalificarea ofertei.

B.1. Documente care dovedesc eligibilitatea:

1. Declarații:

- Declarație pe propria răspundere privind eligibilitatea, completată,
- Declarație pe propria răspundere a proprietarului din care să rezulte că imobilul în care se află spațiile oferite spre închiriere nu este urmărit și „proprietatea sa nu face obiectul unui litigiu și nu este revendicat pe cale administrativă”.
- declarație privind evitarea conflictului de interese

B.2. Documente care dovedesc înregistrarea:

Pentru persoane juridice:

- Certificat de înregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă tribunalul din raza teritorială unde își are sediul ofertantul,
- Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului sau echivalent (traduceri autorizate) pentru persoane juridice străine – în original sau copie legalizată, nu mai vechi de 30 zile, din care să reiasă elementele de identificare ale societății comerciale, asociații și administratorul, obiectul de activitate și starea de activitate a firmei;
- **declarație pe proprie răspundere din care să reiasă că nu au prezentat informații false și va prezenta informațiile solicitate de autoritatea contractantă, în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de selecție**

Pentru persoane fizice:

- prezentarea cărții de identitate în copie, cu condiția ca la data și ora desfășurării procedurii de achiziție, sau la momentul solicitării de către autoritatea contractantă, să aibă asupra sa originalul și să fie în termen de valabilitate.

B.3. Documente care dovedesc proprietatea

- titlul/contractul de proprietate al imobilului ofertat în copie semnată ”conform cu originalul”;
- extras de Carte Funciară aflat în termen de valabilitate (nu mai vechi de 30 de zile), doveditor a faptului că imobilul este proprietatea ofertantului/ deține un titlu valabil și are dreptul de a subînchiria
- copii ”conform cu originalul” după contractele de utilități, însoțite de dovada achitării la zi a consumurilor
- certificatul de performanță energetică a clădirii în conformitate cu prevederile Legii nr. 372/2005

Cap. C. - Elaborare ofertă

Limba de redactare a ofertei: limba română.

C.1 Propunerea tehnică a ofertei

Se vor prezenta:

- plan situație (sau amplasament imobil)
- cartea tehnică a imobilului (sau planuri de nivel ale imobilului)
- relevu architectural al clădirii/ schiță imobil
- centralizator al încăperilor, cu denumirea și suprafața totală a fiecăreia
- suprafața zonelor exterioare puse la dispoziție (curte, parcare, parc, grădină, etc)
- termenul de închiriere ofertat (minim și maxim), exprimat în luni
- autorizația de construire a imobilului emisă de autorități competente
- proces verbal de recepție /la terminarea lucrărilor de construire a imobilului

C.2. Propunerea financiară a ofertei

Prețul total lunar trebuie să se încadreze în limita fondurilor aprobate pentru îndeplinirea contractului de închiriere și va cuprinde:

- prețul pentru închiriere suprafețe utile (se va exclude suprafața teraselor, balcoanelor, logiilor, intrândurilor) – euro fără TVA

Cap. D. - Prezentare ofertă

D.1. Adresa la care se depune oferta: LOCALITATE TIMIȘOARA, PIAȚA REGINA MARIA, NR. 3, JUD. TIMIȘ

D.2. Data limita pentru depunerea ofertei: 29.09.2022, ora 10

D.3. Oferta se va depune într-un PLIC EXTERIOR pe care se va marca numele și adresa organizatorului, obiectul procedurii:

“Consiliul Județean Timiș – Direcția de Prestări Servicii Timiș, Adresa: Piața Regina Maria, Nr. 3, Timișoara, jud. Timiș

Ofertă pentru închiriere imobil

A nu se deschide înainte de **30.09.2022 ora 10.”**

Ofertant.....

în interiorul căruia se vor introduce:

1.împuternicirea de participare la procedura.

2.documentele privind eligibilitatea si înregistrarea specificate la punctele B1/B2/B3 ale ofertanților;

3.propunerea tehnică a ofertei

4.Două plicuri mici separate - **original si copie** – ce vor conține **propunerea financiară** prin completare formular Anexa 3.3, notându-se:

- pe un plic **“OFERTĂ DE PREȚ PENTRU ÎNCHIRIERE IMOBIL”- ORIGINAL**

- pe al doilea plic **„OFERTĂ DE PREȚ PENTRU ÎNCHIRIERE IMOBIL”- COPIE.**

Oferta de preț va fi semnată si ștampilată de către ofertant, în cazul persoanelor juridice și semnată în cazul persoanelor fizice

Cap. E. - Deschiderea și evaluarea ofertelor

E.1. Ora, data si locul deschiderii ofertelor: ora 10 data 30.09.2022, locul Timișoara, Piața Regina Maria, nr 3.

E.2. Criteriul aplicat pentru atribuirea contractului de achiziție publică servicii de închiriere clădire

Prețul cel mai scăzut ofertat pentru închirierea unui imobil cu destinația de sediu pentru Direcția de Prestări Servicii Timiș cu :

- respectarea de către imobilul ofertat a specificațiilor tehnice din caietul de sarcini

- condiția ca ofertantul să fie declarat calificat în ce privește documentele de eligibilitate, înregistrare și capacitatea tehnică.

E.3. Factorii de evaluare a ofertelor sunt:

- a. Caracteristici generale ale imobilului sau spațiilor în ceea ce privește starea tehnică a imobilului, existența utilităților, posibilități de transport, parcare auto instituție și auto personal etc.
- b. Caracteristici tehnice specifice – modul în care oferta răspunde caietului de sarcini în ceea ce privește necesitățile de spații ale instituției
- c. Disponibilitatea ofertantului de a îndeplini cerințele specifice din caietul de sarcini în cazul în care la momentul prezentării ofertei ele nu există
- d. Valoarea totală a ofertei în euro fără TVA
- e. Disponibilitate pentru negociere în cazul în care oferta este declarată câștigătoare.

E.4. Evaluarea ofertelor se realizează prin aplicarea criteriului de evaluare “prețul cel mai scăzut”. Această evaluare se va desfășura după cum urmează:

- După primirea ofertelor, acestea se înregistrează
- Se deschid ofertele și se consemnează în procesul verbal de deschidere documentele depuse, valoarea tarifului mediu de închiriere pentru o lună, termenul de închiriere, disponibilitatea pentru negocierea tarifului mediu al ofertei.
- Procesul verbal de deschidere după semnare, se înmânează participanților prezenți la deschidere - După verificarea documentelor de eligibilitate, înregistrare, proprietate și a actelor depuse în susținerea propunerii tehnice comisia de evaluare va înștiința ofertanții calificați privind data și ora la care se va efectua vizionarea imobilului.
- Ofertanții a căror ofertă nu este eligibilă vor fi înștiințați în scris asupra acestui fapt cu motivare.
- După vizionarea ofertelor calificate și verificarea îndeplinirii parametrilor cuprinși în caietul de sarcini, comisia de evaluare va întocmi analiza punctelor tari și a celor slabe pentru fiecare ofertă vizionată;

E.5 Comisia de evaluare va întocmi procesul verbal de evaluare a ofertelor care va conține toate datele legate de parcurgerea procedurii și va stabili clasamentul descrescător din punct de vedere al prețurilor prezentate în ofertele declarate admise sau calificate.

DPS Timiș va comunica ofertanților participanți rezultatul evaluării ofertelor, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea procesului verbal de evaluare a ofertelor, Transmiterea comunicărilor se va efectua obligatoriu prin poștă, cu confirmare de primire și opțional prin fax sau prin mijloace electronice.

E.6. Negocierea ofertei

După transmiterea comunicărilor, ofertantul câștigător va fi invitat în scris pentru negocierea prețului ofertei.

Cap. F Prețul contractului

Prețul contractului este ferm pe perioada contractată ca închiriere, exprimat în euro, plata efectuându-se în lei la cursul valutar al BNR din data emiterii facturii.

Cap. G Încheierea contractului de închiriere

Autoritatea contractantă va încheia contractul de închiriere a spațiului cu persoana fizică sau juridică a cărei ofertă finală a fost acceptată.

În contractul de închiriere vor fi prevăzute toate obligațiile părților cu privire la executarea acestuia, precum și modalitatea de rezolvare a eventualelor litigii.

La momentul închirierii imobilului sau spațiilor din imobil se încheie proces-verbal de predare - primire a imobilului, act care constituie anexă la contractul de închiriere.

În procesul verbal se vor înregistra starea tehnică a fiecărei încăperi precum și dotarea acesteia;

La terminarea perioadei de închiriere imobilul se predă în starea tehnică avută în momentul semnării procesului verbal de predare primire.

Întocmit

Șef Serviciu Logistic și Administrare

Obiective

CAIET DE SARCINI

A. Informatii generale despre autoritatea contractanta

Denumire: Consiliul Judetean Timis- Directia de Prestari Servicii Timis, sediul: mun. Timisoara, str. Piata Regina Maria, nr. 3, email: secretariat@dpstimis.ro, cod fiscal 12397649, tel: 0256/494142.

Obiectul achizitiei: inchirierea unui spatiu intr-un imobil cu destinatia biroului pentru functionarea serviciilor, birourilor si compartimentelor din cadrul DPS Timis.

B. Descrierea Obiectului achizitiei, cuprinzand:

I. Caracteristici generala ale imobilului:

- Sa fie situate in apropierea zonei centrale a orasului avand o buna vizibilitate, cu acces rapid la sediul autoritatilor si institutiilor publice (Consiliul Judetean Timis, ANAF);
- Cladire de birouri;
- Prevazuta cu lift;
- Suprafata utila totala de minim 350 mp, situate pe un singur nivel;
Compus din:
 - Zona de lucru open space;
 - Receptie;
 - Birouri;
 - Spatii de depozitare;
 - Zona chichineta;
 - Un grup sanitar (femei/barbati);
- Imobilul sa nu fie afectat de sistematizare;
- Accesul la imobil sa fie facil;
- Spatial se va amenaja si compartimenta cu acordul proprietarului si pe cheltuiala acestuia conform cerintelor locatarului;
- Lucrarile de amenajare/compartimentare se vor realiza in baza unui plan propus, acceptat de ambele parti;
- Accesul la spatiile inchiriate in imobil sa permita a se putea asigura conditiile particulare de paza a spatiului inchiriat, potrivit dispozitiilor Legii nr. 333/2003;

II Imobilul trebuie sa fie dotat cu urmatoarele utilitati:

- Sistem propriu de incalzire;
- Retea alimentatare cu apa, cu contorizatoare separate pentru spatiile ce vor fi inchiriate, urmand sa se plateasca de catre locatar in baza facturii emise de catre furnizor, exact cantitatea care se consuma;
- Retea de alimentatare cu energie electrica, cu contorizatoare separate pentru spatiile ce vor fi inchiriate;

- Instalatie electrica care sa permita adaptarea la specificul activitatii, in sensul modificarii numarului actual al surselor de alimentare la necesitatile concrete ale autoritatii contractante;
- Instalatie sanitara, permitand compartimentarea grupurilor sanitare;
- Retea de canalizare;
- Asigurarea iluminarii naturale pentru fiecare spatiu cu destinatia biroului;

Contractele cu furnizorul de internet si cu serviciile salubritate vor fi incheiate de catre locatar.

III Caracteristici tehnice specific solicitate ca existente in imobil:

- Existenta ori posibilitate racordarii (intr-un termen optim, ce nu il prejudiciaza sau ingreuneaza in realizarea activitatii pe chiras) la internet/telefoane. – fibra optica, CATV, etc, urmand ca locatarul sa incheie contracte separate cu furnizorii de servicii;
- Existenta ori posibilitatea realizarii retelei voce-date;
- Existenta ori posibilitatea realizarii (de catre proprietar pana la sosirea chirasului) sistemului de avertizare la incendiu si efracție;
- Existenta ori posibilitatea amenajarii de spatii pentru:

Sala de asteptare pentru public,
Depozitarea materialelor,
Organizarea corpului de paza.

Disponibilitatea ofertantului de a indeplini cerintele tehnice specific din caietul de sarcini, in cazul in care la momentul prezentarii ofertei ele nu exista intr-un termen maxim stabilit de comun acord cu autoritatea contractanta.

C. Clauze Contractuale speciale

Termenul maxim de incheiere a contractului nu poate sa fie mai mare de 30 zile dim momentul publicarii anuntului pe site-ul **www.dpstimis.ro**.

Contractul de inchiriere se va realiza pe o perioada de 5 ani, cu posibilitate de reînnoire prin acordul partilor.

Modalitati de plata a chiriei- prin virament in contul deschis la Trezoreria Statului.

Întocmit

Sef Serviciu Logistic și Administrare Obiective

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Încheiat astăzi, _____ între:

Art. 1. Partile contractante

1. **LOCATAR:** _____ cu sediul în Mun. Timisoara
nr. _____ jud. Timis, cont RO _____
TREZ _____ deschis la Trezoreria _____
reprezentata prin _____ în calitate de **LOCATAR**, pe de o parte și

2. **LOCATOR:**
_____ cu sediul în Mun. Timișoara, _____, nr. _____, et. 2,
_____, jud. Timiș, cont RO TREZ....., deschis la Trezoreria, reprezentată
prin _____, având funcția de _____, în calitate de **LOCATOR**

Art. 2 Obiectul contractului

(1) **Locatorul** închiriază, iar **Locatarul** ia în chirie spațiul situat
_____ înscris în CF Nr. _____, număr cadastral/topo
_____, în suprafață de mp denumit în continuare ” spațiu închiriat”.

(2) **LOCATORUL** garantează pe **LOCATAR** și face dovada că are dreptul de a închiria spațiul ce
face obiectul prezentului contract, în baza
actului” _____

(3) Destinația spațiului închiriat este pentru stabilirea sediului locatarului în vederea desfășurării
activității curente a personalului Tesa, respectiv Serviciul Logistic și Administrare Obiective,
Biroului Financiar Contabilitate, Biroului Resurse Umane, Organizare, Salarizare - Juridic Contracte,
Biroulului Protecția Plantelor, șefilor de obiective din cadrul Compartimentului Pază Instruire,
Dispecerat Intervenție, Compartimentului SSM din cadrul Direcției de Prestări Servicii Timiș,
Compartimentului Protecția Muncii.

(4) Predarea /primirea spațiului cu toate dotările aferente se va face pe bază de procese verbale
încheiate separat la începutul și sfârșitul perioadei de închiriere.

(5) Spațiul închiriat, cu toate dotările aferente, se preia pe bază de proces verbal de predare-primire
în termen de 30 zile calendaristice de la data semnării de către părți și se constituie ca Anexă nr. 1 la
prezentul contract.

(6) Procesul verbal se va întocmi dacă sunt realizate toate obligațiile prevăzute în caietul de sarcini și
asumate prin ofertă.

(7) Locatarul nu are dreptul să subînchirieze spațiul către terțe persoane fizice sau juridice decât cu
acordul în scris al **LOCATORULUI**.

Art. 3. Durata

- (1) Durata prezentului contract de închiriere este de 60 luni de la data semnării contractului de către părți.
- (2) La sfârșitul acestei perioade, contractul va putea fi prelungit prin acordul comun al părților, în baza unei cereri scrise a locatarului, cu un termen de 60 zile înainte de expirarea contractului, în aceleași condiții care au fost negociate inițial.

Art 4. Pretul contractului si modalitati de plata

(1) Prin prezentul contract Locatarul se obligă să plătească Locatarului începând cu luna următoare datei semnării procesului verbal de predare-primire, pentru spațiul închiriat, o chirie totală lunară în sumă de _____, preț fără TVA.

Modalitatea de plată:

(2) Factura reprezentând contravaloarea chiriei va fi emisă de către LOCATOR în prima zi lucrătoare pentru luna curentă, la cursul BNR de la data emiterii acesteia și se va achita, lunar, în termen de maxim 20 zile calendaristice de la data emiterii facturii.

(3) Plata primei chirii se va efectua după semnarea procesului verbal de recepție a spațiului, în baza facturii emise conform celor precizate la alin. (2), în termen de 20 zile de la înregistrarea acesteia la sediul Direcției de Prestări Servicii Timiș

(4) Pe întreaga durată a contractului de închiriere prețul chiriei totale lunare nu va putea fi majorat sau indexat.

(5) Prețul contractului exprimat sub forma chirie lunare include:

- chiria aferentă spațiului cu toate dotările incluse;

-serviciile de mentenanță/asigurarea funcționării: încălzire, sanitare și electrice, a sistemelor de control acces, de avertizare la incendiu și la sistemul de antiefracție, până la ușa de acces a spațiului dat în închiriere LOCATARULUI, dezinfecție și deratizare, deszăpezire rampe acces a trotuarului din fața clădirii, a curții interioare și a aleii de acces în sediul instituției (dacă este cazul);

(6) Cheltuielile de climatizare, furnizare a energiei electrice, furnizare a apei reci și calde, canalizare, colectare a deșeurilor menajere vor fi refacturate de Locator către Locatar proporțional cu suprafața utilă închiriată și cu numărul de ventilo-convectoare, mai puțin a spațiilor de parcare. Refacturarea lunară a utilităților indicate anterior va fi însoțită de un deviz/situație de calcul prin care se va justifica valoarea solicitată, împreună cu o copie a facturilor de utilități și a numărului de ventilo-convectoare totale, cu citirile apometrelor, contoarelor și subcontoarelor de current.

Suprafața utilă nu include suprafața teraselor, balcoanelor, logiilor, locurilor destinate fumatului/recreeri și alte spații similare. Aceste spații în măsura în care există, vor fi puse la dispoziția locatarului în mod gratuit.

(8) Prețul contractului exprimat sub forma chiriei lunare nu include: cheltuielile de întreținere a părților comune (servicii de curățenie părți comune, întreținere și current lift, curent casa scării - aceste utilități și costuri proprii ale locatarului se vor factura locatarului, împreună cu costurile privind utilitățile, conform art. 3 (7) din prezentul contract.

(9) Neplata chiriei și a utilităților la termenele prevăzute în contract, dă dreptul LOCATORULUI de a percepe penalități de 0,1% pe fiecare zi de întârziere, penalitățile fără a depăși cuantumul debitului.

Art 5. Obligatiile partilor

5.1 OBLIGATIILE LOCATORULUI

- (1) Să asigure Locatarului folosința netulburată și utilă a spațiului închiriat pe toată durata contractului
 - (2) Să declare și să garanteze locatarului că nimeni nu are nici un drept, de nici un fel, asupra spațiului închiriat
 - să răspundă pentru evicțiune și viciile ascunse ale spațiului închiriat și instalațiilor aferente care nu au putut fi cunoscute de Locatar în momentul încheierii contractului și care fac imposibilă folosința parțială sau totală a bunului închiriat.
 - să declare și să garanteze Locatarului că în momentul semnării contractului nu există nici un fel de litigiu aflat pe site-ul instanțelor de judecată sau arbitrale cu privire la spațiul ce face obiectul prezentului contract, care să pericliteze derularea contractului de închiriere.
 - să predea locatarului la termenul convenit spațiul închiriat în stare normală de folosință liber (în conformitate cu cerințele minime stabilite de locatar), potrivit destinației prevăzute în contract,
 - 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 și birouri și în condițiile caietului de sarcini.
 - să garanteze pe locatar împotriva tulburărilor de fapt și de drept provenite din fapta proprie și tulburărilor de drept provenite din fapta terților.
 - să asigure accesul, permanent, la imobilul de birouri în care se află spațiul închiriat
- Locatorul se obligă să obțină și să prezinte la predarea spațiului închiriat avizul PSI/(autorizația de securitate la incendii) pentru întreaga clădire și toate celelalte autorizații prevăzute de legislația în vigoare și necesare în vederea închirierii clădirii, iar cel târziu până la 30 decembrie 2022 să obțină autorizația ISU, în cazul în care nu o deține, precum și să asigure următoarele servicii:**
- a) asigurarea utilităților pentru spațiul de birouri închiriat
 - b) încălzirea spațiilor de birouri închiriate și a spațiilor comune;
 - c) dotarea cu echipamentul de protecție prevăzut de legislația în vigoare împotriva incendiilor și întreținerea acestuia
 - d) funcționarea rețelelor interioare/exterioare de apă, canalizare, electricitate și gaze;
 - e) funcționarea rețelelor de telefonie, gaz, internet;
 - f) reparații și întreținere clădiri (inclusiv a echipamentelor și instalațiilor din dotare)
 - g) salubritate
 - h) întreținerea părților comune, inclusiv a căilor de acces

Răspunderea pentru asigurarea securității la incendii a întregii clădiri precum și a spațiului închiriat aparține în exclusivitate LOCATORULUI, obținerea autorizației de securitate la incendii fiind în sarcina sa.

(11) Locatorul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite prin contract.

Dacă după încheierea contractului, apare necesitatea unor reparații care sunt în sarcina locatarului, iar acesta din urmă, deși informat/notificat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar. Sumele avansate de locatar pot fi reținute din chiria lunară, cu prezentarea devizelor de

lucrări și a facturilor.

(12) Să execute pe cheltuiala sa 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.

(13) Să efectueze pe cheltuiala sa reparațiile cauzate de apariția vreunui caz de forță majoră.

(14) 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.

(15) Să permită instalarea de către Locatar a semnelor, logo-urilor precum și oricăror altor mijloace de informare și publicitate în exteriorul și interiorul spațiului închiriat, în limita spațiului disponibil.

(16) Locatorul își asumă responsabilitatea deplină a plății tuturor taxelor și altor sarcini de natură fiscal izvorâte din dreptul de proprietate asupra spațiului închiriat, stabilite de lege în sarcina proprietarului.

(17) Locatorul are obligația de a menține în stare perfectă de funcționare pe durata contractului, toate dotările și amenajările conform ofertei tehnice și caietului de sarcini pentru spațiul închiriat.

(18) Locatorul are obligația de a pune la dispoziția locatarului toate avizele de funcționare ale clădirii necesare pentru desfășurarea în condiții normale a activităților în clădire.

(19) Locatorul va pune la dispoziția locatarului orice documente pe care le deține și care sunt solicitate locatarului de către autorități în vederea obținerii de avize, autorizații necesare autorizării și desfășurării în bune condiții a activității Locatarului.

La predarea spațiului LOCATORUL va preda buletinele de analiză a prizelor și măsurarea subcontorului la parametrii solicitați prin proiectul instalației de curent, anexa la PV de primire, anexa la Contract.

LOCATARUL va preda proiectele de arhitectură și de curent electric, întocmite și vizate în condițiile legii.

La predarea-primirea spațiului ce face Obiectul prezentului contract vor participa reprezentanți din partea LOCATORULUI și a LOCATARULUI, având autorizarea necesară prevăzută de legislația în vigoare, în legătură cu instalația de curent electric, a rețelei de apă rece și caldă, a ventilo-convectoarelor, a radiatoarelor-caloriferelor.

5.2. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI:

(1) Să întrețină spațiul închiriat, ca un bun gospodar, în conformitate cu destinația rezultată din prezentul contract și cu prevederile 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. Plata se va face în contul de Trezorerie.....

(3) Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistență a construcției, sau ale instalațiilor.

(4) Să respecte prevederile legale în vigoare din domeniul PSI, DSP și protecția muncii.

(5) Să mențină spațiul închiriat în condiții corespunzătoare de folosință și să predea Locatarului spațiul în stare bună de folosință

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

(7) Să efectueze reparațiile de întreținere curentă care sunt în sarcina sa, potrivit legii.

(8) Să îi notifice de îndată locatarului necesitatea efectuării reparațiilor care cad în sarcina acestuia din urmă. Dacă în timpul locațiunii bunul are nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul locațiunii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus, locatarul va suporta restrângerea necesară a locațiunii cauzată de aceste reparații, în situația în care reparațiile durează mai mult de 10 zile, prețul locațiunii va fi scăzut proporțional cu timpul și cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit. Dacă reparațiile sunt de așa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu

pentru întrebuințarea convenită, locatarul poate cere rezilierea contractului.

(9) Să permită examinarea bunului de către locator la intervalele de timp stabilite de comun acord, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului.

(10) Să elibereze și să predea Locatorului spațiul închiriat în termenul stabilit de comun acord după data încetării prezentului contract.

(11) Să nu tulbure prin folosința spațiului liniștea celorlalți LOCATARI aflați în imobil și a imobilului în ansamblul acestuia.

(12) Să răspundă pentru toate daunele, distrugerile, degradările provocate din fapta sa, sau prin fapta terților ce pătrund în spațiul închiriat, precum și pentru daunele provocate de incendii, inundații, în cazul în care au survenit prin fapta sa.

(13) Să nu aducă nicio modificare interioară spațiului închiriat fără acordul scris al Locatorului.

(14) Locatarul va asigura curățenia și întreținerea spațiului închiriat pe cheltuielă proprie.

(15) Orice îmbunătățiri aduse spațiului pe perioada închirierii (renovări, finisaje, dotări, efectate numai după obținerea avizului scris al LOCATORULUI, vor rămâne la expirarea contractului în proprietatea spațiului, cu excepția bunurilor și echipamentelor mobile care fac parte din specificul activității locatarului și se pot ridica (mobilier, aparatură electronică, etc).

(16) Să obțină toate avizele și autorizațiile necesare ce îi revin pentru desfășurarea activității ce constituie obiectul său de activitate, în vederea căruia a fost încheiat prezentul contract.

(17) La încetarea prezentului contractului de închiriere va notifica autotităților încetarea/schimbarea sediului.

Art. 6. Asigurări

(1) Locatorul este obligat să asigure spațiul închiriat împotriva incendiilor, pagubelor provocate de inundații, cutremurelor și a altor riscuri diverse și în acest sens să obțină toate autorizațiile necesare prevăzute de legislația în vigoare. Locatorul va răspunde civil pentru toate prejudiciile cauzate din culpa sa locatarului. La semnarea procesului verbal de predare-primire a spațiului Locatorul va prezenta asigurarea mai sus menționată.

(2) Locatarul este obligat să se ocupe personal de asigurarea bunurilor proprii (echipamente, instalații, mobilier, documente etc.) existente în spațiul închiriat.

(3) Locatarul va trebui să-și asume propria Răspundere Civilă pentru prejudiciile produse din culpa sa.

Art. 7. Răspunderea contractuală

(1) În cazul neachitării de către Locatar a facturilor și a celorlalte cheltuieli în termenul prevăzut la art. 3 alin. (3), acesta are obligația de a plăti ca penalități o sumă echivalentă cu 0,1% aplicat la soldul sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere.

(2) În condițiile nerespectării de către LOCATOR a obligațiilor prevăzute la art. 4.1., Locatarul va putea să plătească chiria diminuată.

(3) Contractul angajează răspunderea solidară a LOCATORULUI și a succesorilor săi pe de o parte, iar pe de altă parte a Locatarului și a succesorilor acestuia.

Art. 8. Încetarea contractului

(1) Contractul de închiriere încetează de drept:

- a) la expirarea duratei de închiriere;
- b) prin acordul scris al ambelor părți;
- c) în caz de forță majoră conform art. 9;
- d) în caz de desființare a titlului locatorului contractul va continua, în aceleași condiții cu succesorii de drept intrați prin orice titlu;
- e) pronunțarea unei hotărâri judecătorești care duce la imposibilitatea executării prezentului contract.
- f) în cazul în care ordonatorul principal de credite al locatarului ca urmare a unor măsuri organizatorice precum și în vederea diminuării impactului bugetar va interzice continuarea închirierii și nu va mai asigura finanțarea serviciilor de închiriere, cu o notificare în prealabil a locatorului, de cel puțin 60 zile calendaristice și plata ca despăgubiri a echivalentului unei chirii.
- g) pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale a uneia dintre părți.

(2) Contractul de închiriere încetează prin reziliere, cu plata de daune-interese, la inițiativa Locatarului când:

- a) Locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător;
- b) În cazul în care Locatarul se află în procedura de executare silită, faliment, reorganizare judiciară, dizolvare, închidere operațională, lichidare, dobânditorul cu orice titlu al spațiului va trebui să respecte locațiunea în aceleași condiții în care a fost încheiat contractul;
- c) În cazul în care Locatarul este afectat de transformări de ordin organizațional, prin care sunt modificate statutul juridic, contractul va continua pe perioada contractuală rămasă, în aceleași condiții care au fost stabilite prin prezentul contract;
- d) Pieirea sau avarierea spațiului închiriat de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației.

(3) Locatarul nu are dreptul de a pretinde, în aceste situații, nicio altă sumă în afara celor datorate de Locatar pentru serviciile deja prestate și acceptate de Locatar ca fiind în conformitate cu prevederile contractului.

(4) În situația de la art. 7 alin. (1) lit. d) și art. 7, alin. 2, lit. a) Locatarul va fi îndreptățit să ceară de la Locatar daune-interese, în cuantum de 0,01% din suma datorată, pentru fiecare zi rămasă de la data rezilierii contractului până la data expirării contractului.

(5) Contractul de închiriere încetează prin reziliere, cu plata de daune-interese, la inițiativa Locatarului când Locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător.

(6) Locatarul nu are dreptul de a pretinde, în aceste situații, nicio altă sumă în afara celor datorate de Locatar pentru serviciile deja prestate și acceptate de Locatar ca fiind în conformitate cu prevederile contractului.

(7) În situația de mai sus, sumele datorate de către Locatar cu titlul de daune-interese nu vor putea depăși prețul contractului.

(8) Contractul poate fi reziliat la cererea oricărei părți înainte de expirarea termenului cu condiția notificării celeilalte părți cu 60 de zile în avans. Termenul de 60 de zile începe să curgă de la data înregistrării notificării de către partea contractantă căreia i se aduce la cunoștință rezilierea.

Art. 9. Cesiunea

(1) În prezentul Contract este permisă cesiunea drepturilor și obligațiilor născute din acest Contract, numai cu acordul prealabil scris al locatarului și în condițiile codului civil. (2) Locatorul are obligația de a nu transfera total sau parțial obligațiile sale asumate prin Contract, fără să obțină, în prealabil, acordul scris al Autorității/entității contractante.

(3) Cesiunea nu va exonera locatorul de nicio responsabilitate privind obligațiile asumate prin Contract.

(4) Locatorul este obligat să notifice locatarul, cu privire la intenția de a cesiona drepturile sau obligațiile născute din acest Contract. Cesiunea va produce efecte doar dacă toate părțile convin asupra acesteia.

(5) În cazul în care drepturile și obligațiile locatarului stabilite prin acest Contract sunt preluate de către un alt operator economic, ca urmare a unei succesiuni universale sau cu titlu universal în cadrul unui proces de reorganizare, locatorul poate să cesioneze oricare dintre drepturile și obligațiile ce decurg din Contract, inclusiv drepturile la plată, doar cu acceptul prealabil scris din partea locatarului. În astfel de cazuri, locatorul trebuie să furnizeze locatarului informații cu privire la identitatea entității căreia îi cesionează drepturile.

(6) Orice drept sau obligație cesionate de către locator fără o autorizare prealabilă din partea locatarului nu este executoriu împotriva locatarului.

(7) În cazul transmiterii/preluării obligațiilor de către locator, notificarea generează inițierea novației între cele două părți:

(1) Succesorul ce preia drepturile și obligațiile locatarului din acest Contract, îndeplinește criteriile de calificare stabilite inițial, respectiv în cadrul procedurii din care a rezultat prezentul Contract, cu condiția ca această modificare să nu presupună alte modificări substanțiale ale Contractului, să nu se realizeze cu scopul de a eluda aplicarea procedurii de atribuire aplicabile pentru acest tip de servicii.

Art. 10. Forța majoră

10.1 Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

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

10.3 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.

10.4 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.

10.5 Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 1 lună, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

10.6 Nu va reprezenta o încălcare a obligațiilor din contractul de prestare servicii de către oricare din părți situația în care executarea obligațiilor este împiedicată de împrejurări de forță majoră care apar după data semnării contractului de prestare servicii de către părți.

10.7 Locatorul nu va răspunde pentru daune-interese/majorări de întârziere dacă, și în măsura în care, întârzierea în executare sau altă neîndeplinire a obligațiilor din prezentul contract de prestări servicii este rezultatul unui eveniment de forță majoră. În mod similar, locatarul nu va datora majorări de întârziere pentru plățile cu întârziere, pentru neexecutare sau pentru rezilierea de către locator pentru neexecutare, dacă, și în măsura în care, întârzierea locatarului sau altă neîndeplinire a obligațiilor sale este rezultatul forței majore.

10.8 Cazul fortuit nu este exonerator de răspundere contractuală.

10.9 Recepția serviciilor prestate se va face lunar, la sediul locatarului și vor consta în aprobarea Procesului verbal de recepție a serviciilor prestate, fără obiecțiuni.

Art. 11. Comunicări

(1) Orice comunicare făcută de Părți va fi redactată în scris și depusă personal de Parte sau expediată prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin alt mijloc de comunicare care asigură confirmarea primirii documentului.

(2) Comunicările între Părți se pot face și prin fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

(3) În cazul în care expeditorul solicită confirmare de primire, aceasta trebuie să indice această cerință în comunicarea sa și să solicite o astfel de dovadă de primire ori de câte ori există un termen limită pentru primirea comunicării. În orice caz, expeditorul ia toate măsurile necesare pentru a asigura primirea la timp și în termen a comunicării sale.

(4) Orice document (dispoziție, adresă, propunere, înregistrare, Proces-Verbal de Recepție, notificare și altele) întocmit în cadrul Contractului, este realizat și transmis, în scris, într-o formă ce poate fi citită, reprodusă și înregistrată.

(5) Orice comunicare între Părți trebuie să conțină precizări cu privire la elementele de identificare ale Contractului (titlul și numărul de înregistrare) și să fie transmisă la adresa/adresele menționate la pct. 4.

(6) Orice comunicare făcută de una dintre Părți va fi considerată primită:

- (i) la momentul înmânării, dacă este depusă personal de către una dintre Părți,
- (ii) la momentul primirii de către destinatar, în cazul trimiterii prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire,
- (iii) la momentul primirii confirmării de către expeditor, în cazul în care comunicarea este făcută prin fax sau e-mail (cu condiția ca trimiterea să nu fi intervenit într-o zi nelucrătoare, caz în care va fi considerată primită la prima oră a zilei lucrătoare următoare).
- (7) Părțile se declară de acord că nerespectarea cerințelor referitoare la modalitatea de comunicare stabilite în prezentul Contract să fie sancționată cu inopozabilitatea respectivei comunicări.
- (8) În orice situație în care este necesară emiterea de notificări, înștiințări, instrucțiuni sau alte forme de comunicare de către una dintre Părți, dacă nu este specificat altfel, aceste comunicări vor fi redactate în limba Contractului și nu vor fi reținute sau întârziate în mod nejustificat.
- (9) Nicio modificare a datelor de contact prevăzute în prezentul Contract nu este opozabilă celeilalte Părți, decât în cazul în care a fost notificată în prealabil.

Art. 12. Prezentul contract de închiriere se supune legislației române.

Art. 13. Soluționarea litigiilor

- (1) Părțile convin ca toate neînțelegerile privind valabilitatea contractului sau cele privind interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă, în termen de 15 zile lucrătoare de la intervenirea acestora.
- (2) Dacă după acest termen, locatarul și locatorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare parte poate solicita ca neînțelegerea să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente.

Art. 14. Dispoziții finale

- (1) Părțile contractante au dreptul, pe perioada derulării contractului, de a conveni modificarea clauzelor acestuia, prin act adițional.
- (2) Prezentul contract reprezintă un acord pentru părțile contractante în ceea ce privește gestionarea și prelucrarea datelor cu caracter personal prin intermediul în vederea îndeplinirii obligațiilor contractuale, în conformitate cu Regulamentul nr. (EU) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date.
- (3) Locatarul va putea efectua în spațiul închiriat lucrări de amenajare și modernizare numai cu consimțământul scris al Locatorului. Orice amenajări, îmbunătățiri și instalații efectuate de Locatar în spațiul închiriat, care sunt încorporate în structura spațiului ce reprezintă obiectul contractului și care nu pot fi recuperate, vor rămâne la încheierea contractului de închiriere, fără plata compensatorie, în proprietatea Locatorului,
- (4) Prezentul contract rămâne valabil dacă locatorul vinde sau transferă 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 3 (trei) exemplare originale având aceeași valoare juridică, unul la Locator și două la Locatar.

LOCATAR

LOCATOR