



PRECIZĂRI

privind **Anunțul/Invitația de participare nr. 5611 din 22.08.2022** vizând închirierea unui imobil, clădire existentă și terenul aferent necesar funcționării, cu destinația de sediu pentru Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Piatra Neamț

În atenția potențialilor ofertanți

Perioada de închiriere va fi de 4 ani, cu încheierea unui Contract cadru pe 4 ani și încheierea de contracte subsecvente anuale de închiriere, în limita fondurilor alocate, potrivit formularelor anexate prezentelor precizări.

Prețul chiriei pe durata contractului cadru de 4 ani va fi ferm, ajustarea acestuia putându-se negocia doar în condiții de modificări legislative care să influențeze prețul, în condițiile legislației achizițiilor publice.

Spațiul ce va fi oferat, potrivit cerințelor minimale tehnice stipulate în anunțul/invitația de participare, pe destinații va trebui să îndeplinească condițiile tehnice de obținere a :

Aviz / Autorizație de securitate la incendiu de la IJSU Neamț

Aviz/Autorizație de funcționare din partea Arhivelor Naționale - Județul Neamț, pentru spațiile cu această destinație

În condițiile în care acestea nu există deja.

În eventualitatea încheierii contractului cadru de închiriere pentru un spațiu care nu deține documentele vizate, obligația obținerii **Avizului / Autorizației de securitate la incendiu** revine proprietarului, iar pentru spațiile de arhivă, asigurarea condițiilor tehnice revine proprietarului, iar **obținerea Avizului/Autorizației de funcționare revine chiriașului**, potrivit destinației vizate de sediu birouri și spații arhivă.

În eventualitatea în care spațiul ce va fi oferat nu se încadrează în cele precizate, ofertantul, în documentația de ofertare va preciza, în mod expres că, în eventualitatea în care va fi desemnat câștigător, **va asigura, pe propria cheltuială**, până la preluarea spațiului de către OCPI Neamț, eventuala compartimentare a spațiului, conform cerințelor și obținerea documentelor vizate mai sus și asigurarea cerințelor tehnice ce presupun aceste diligențe.

Colectivul de coordonare și negociere



MODEL ORIENTATIV

CONTRACT - CADRU

data

Temei legal:

Procedura internă de atribuire a contractelor care au ca obiect închirierea cu destinația de sedii pentru OCPI Neamț și birourile teritoriale de cadastru și publicitate imobiliară subordonate, aprobată prin decizie, cu modificările și completările la zi.

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI CADRU

....., cu sediul social în
....., înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr.
....., cod unic de înregistrare, cont
virament, deschis la
....., telefon,
reprezentată legal de, în calitate de LOCATOR,
pe de o parte
și
....., cu sediul în
....., codul fiscal, telefon
....., cont IBAN
....., deschis la
....., în calitate de LOCATAR, pe de altă parte, s-a încheiat
prezentul CONTRACT - CADRU

II. DEFINIȚII ȘI INTERPRETARE

2.1. Clădirea de birouri - înseamna imobilul constând în construcție cu destinație de birouri, localizată.....

Data intrării în vigoare - înseamna data semnării prezentului acord cadru și a contractului subscvent;

Data predării - înseamnă data la care Locatorul și Locatarul vor semna procesul verbal de predare - primire a spațiului supus închirierii;

An de locațiune - înseamnă 1 (un) an bugetar, începând cu data de 01 ianuarie și terminând cu 31 decembrie, dacă nu există alte premise procedurale de natură a se alte date, dar care să asigure respectarea înacadrării în anul bugetar;

Luna - înseamna fiecare lună calendaristică în cadrul duratei;

Spațiu în locație - înseamnă spațiul de folosință exclusivă cu destinație de birouri sau accesorie acesteia, care include tot spațiul interior, fie că este ocupat de proiecții, structurii sau coloane.

Pagina 2 / 15



III. OBIECTUL CONTRACTULUI - CADRU

3.1. Obiectul prezentului contract - cadru îl constituie stabilirea cadrului general aplicabil contractelor subsecvente ce urmează a fi încheiate în vederea închirierii spațiului - sediu, în perioada/periodele convenite, astfel cum au fost solicitate de către Locatar, prin procedura de selecție, stabilită prin norme proprii.



IV. DURATA CONTRACTULUI - CADRU

- 4.1. Prezentul contract - cadru intră în vigoare la data de și se termină la data de
- 4.2. Valabilitatea prezentului contract - cadru este de 4 (patru) ani.
- 4.3. Părțile convin faptul că nu vor avea dreptul să denunțe unilateral prezentul contract cadru, până la expirarea duratei, decât pentru motive bine întemeiate.
În cazul în care se solicită, pentru motive bine întemeiate, denunțarea unilaterală a contractului de către una dintre părți, această situație va fi notificată cu cel puțin 60 de zile anterior.

V. DOCUMENTELE ACORDULUI - CADRU

- 5.1. Documentele acordului - cadru sunt:
a) Documentele achiziției - Anunț/ Invitați de participare și Norme interne.

VI. PREȚUL UNITAR. MODALITATEA DE PLATĂ

- 6.1. Chiria spațiului închiriat este de lei/luna și reprezintă închirierea unui spațiu-clădire de birouri și alte destinații vizând specificul activităților Locatarului, situat în, în suprafață utilă totală de mp, compus din : suprafață de mp spațiu de folosință exclusivă cu destinație de birouri, mp spațiu de depozitare/arhivă și mp căi de acces.
- 6.2. Facturile vor conține, în mod obligatoriu, elementele precizate în ultimele modificări ale legislației fiscale. Primirea facturii de către Locatar va fi probată prin semnătură de primire.
- 6.3. Prețul chiriei lunare este ferm și nu poate fi modificat pe toată durata contractului - cadru.
- 6.4. Contravaloarea utilităților (apă, canalizare, energie electrică și termică, gunoi, etc.) nu este inclusă în prețul oferit, acestea fiind facturate separat de către furnizori și achitate de locatar, în funcție de consumul lunar și prețurile practicate de acestia.
- 6.5. Locatarul trebuie să plătească chiria lunară Locatarului, la finele fiecărei luni, pe întreaga durată a contractului cadru.
- 6.6. În cazul în care, din motive ce nu țin de culpa Locatarului, plata nu a putut fi efectuată în intervalul precizat la pct. 6.5, Locatarul se obligă să plătească către Locator, într-un termen maximal de 60 de zile calendaristice de la data stabilită.
- 6.7. Locatarul are obligația de a efectua plata chiriei lunare către Locator, pentru spațiul închiriat, după cum urmează:
- prin virament, în contul Locatorului -, deschis la, în baza facturii transmise de Locator.
- 6.8. Plata utilităților, precum și TVA-ul aferent se va exprima în lei și se va plăti de către Locatar în urma transmiterii facturii (refacturării) de către Locator.
- 6.9. Toate plățile se vor face în limita fondurilor bugetare aprobate.

VII. CONDIȚII DE DERULARE A CONTRACTELOR SUBSECVENTE

- 7.1. Contractele subsecvente prezentului acord cadru se vor încheia pe fiecare an bugetar.
- 7.2. Locatarul își rezervă dreptul ca, în funcție de fondurile alocate cu această destinație și de necesitățile sale efective, să încheie contracte subsecvente, cu o altă frecvență față de cea menționată la art. 7.1.



VIII. DATA PREDĂRII

8.1. Locatarul va intra în posesia spațiului închiriat prin încheierea unui proces verbal de predare/primire, la data de

8.2. Anterior semnării procesului verbal de predare/primire, Locatarul va inspecta spațiul, va constata amanunțit starea acestuia și va consimți asupra faptului ca luarea în posesie reprezintă dovada concludentă că spațiul închiriat se află în bune și satisfăcătoare condiții, acceptabile pentru Locatar din toate punctele de vedere.

IX. CONDIȚII DE PREDARE - PRIMIRE

9.1. Starea spațiilor:

9.1.1. Locatorul se obligă să pună la dispoziția Locatarului spațiul de închiriat, în baza procesului verbal de predare/primire semnat de ambele părți, conform art. 8.1., dotat cu următoarele echipamente și amenajări:

-

.....
.....
.....
.....

9.2. Locatarul se obligă ca, la expirarea duratei sau la încetarea acordului cadru, să restituie Locatarului spațiul închiriat, în baza unui proces verbal de predare/primire. Spațiul închiriat se va restitui în bună stare de funcționare, ținându-se cont de uzura normală, cu eventualele îmbunătățiri ce se vor efectua.

X. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

10.1. Locatorul se obligă să predea spațiul de închiriat în întregime, cu toate accesoriile sale, în stare corespunzătoare folosinței pentru care a fost închiriat, pe toată durata acordului cadru.

10.2. Locatorul se obligă să declare și să garanteze Locatarului că nimeni nu are niciun drept, de niciun fel, asupra spațiului închiriat și că până în prezent nu a mai închiriat imobilul unei alte persoane fizice sau juridice, pentru intervalul de timp prevăzut în prezentul contract cadru și nu o va face nici în viitor, până la încetarea acestuia.

XI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

11.1. Locatarul se obliga să folosească spațiul închiriat conform destinației prevăzute în acordul cadru, iar la sfârșitul acestuia să îl restituie în buna stare de funcționare.

11.2. Locatarul se obligă să plătească chiria lunară stabilită prin prezentul acord cadru, la termene stabilite, în limita bugetelor aprobate.

11.3. Locatarul se obligă să înregistreze prezentul Acord Cadru și Contractul subsecvent în Cartea Funciară, în termen de 45 de zile de la data semnării acestora.

XII. ÎNCETAREA ACORDULUI CADRU

12.1. Contractul încetează:

a) prin ajungerea la termenul prevăzut în prezentul Acord cadru;

b) prin acordul părților;

c) în situația în care titlul Locatorului va fi desființat sau Locatorul va înstrăina spațiul închiriat. În această ultimă situație, noul proprietar va fi obligat să respecte prezentul contract, în condițiile prevăzute de art. 1811 Cod civil.



12.2. Contractul - cadru și contractul subsecvent pot înceta prin reziliere:

a) Ca drept al Locatorului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locatar a oricareia dintre următoarele obligații:

- *Încălcarea obligației de plată.* Neplata de către Locatar a oricareia dintre: chirie, cheltuieli locative, penalitățile sau alte plăți impuse Locatarului prin prezentul Contract, la data scadentă și în modul corespunzător.

- *Abandonare.* În cazul în care Locatarul abandonează spațiul în locație sau îl menține liber (înțelegându-se prin aceasta nerespectarea obligației de a ocupa și de a își desfășura activitatea în spațiul în locație timp de 15 (cincisprezece) zile consecutive). Denunțarea unilaterală de către Locatar a prezentului Contract cadru este interzisă și este asimilată rezilierii unilaterale din culpa Locatarului.

În acest caz, contractul de închiriere este desființat de drept, necondiționat și de îndată fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără o altă formalitate prealabilă, desființarea contractului făcându-se în virtutea prezentului **pact comisoriu**, fără intervenția justiției.

b) Ca drept al Locatarului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locator a obligațiilor contractuale.

c) Convențională, prin acordul ambelor părți.

Rezilierea convențională, realizată prin acordul ambelor părților, va fi notificată de partea care o solicită celeilalte părți, cu 90 de zile anterior datei la care se dorește rezilierea contractului.

12.3. Acordul cadru și contractul subsecvent încetează și în cazul în care lucrul a pierit în totalitate.

XIII. FORȚA MAJORĂ

13.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

13.2. În scopul acestei clauze „forța majoră” înseamnă orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, astfel cum a fost definit de art. 1351, alin. (2) Cod civil.

13.3. Forța majoră exonerează părțile de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul acord cadru, pe toată perioada în care aceasta acționează.

13.3. Îndeplinirea acordului cadru 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 care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, în termen de 5 zile de la apariția respectivului caz de forță majoră, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor; aceeași obligație de notificare subzistă și în cazul încetării forței majore.

13.5. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 3 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului acord cadru, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

XIV. CARACTERUL CONFIDENȚIAL AL ACORDULUI - CADRU

14.1. Fără a aduce atingere derulării și execuției prezentului contract - cadru, Locatorul are obligația de a asigura garantarea protejării acelor informații pe care Locatarul le precizează ca fiind confidențiale, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea acestor informații ar prejudicia interesele legitime ale acestuia.

14.2. Dispozițiile art. 14.1 se aplică în mod corespunzător și în cazul Locatarului.



XV. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

15.1. Părțile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ele în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea acordului - cadru.

15.2. Dacă după 15 zile de la începerea acestor tratative, părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente, conform dreptului comun.

15.3. Documentația de atribuire, emisă de Locatar și oferta emisă de Locator, vor servi interpretării clauzelor contractuale în caz de divergență.

XVI. COMUNICĂRI

16.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract - cadru, trebuie să fie transmisă în scris.

16.2. Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.

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

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

XVII. AMENDAMENTE

17.1. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contract-cadru, de a conveni modificarea clauzelor contractuale, prin act adițional.

XVIII. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ ACORDUL - CADRU. LEGEA APLICABILĂ CONTRACTULUI - CADRU

18.1. Limba care guvernează contractul - cadru este limba română.

18.2. Contractul - cadru va fi interpretat conform legilor din România.

XIX. ALTE CLAUZE

19.1. Termenele de îndeplinire a unor obligații contractuale de către părțile contractante, expiră în ultima zi a termenului. În cazul în care ultima zi ce constituie termenul de îndeplinire a unor obligații coincide cu o sărbătoare legală ori cu o zi nelucrătoare, atunci termenul se prelungește până în ziua imediat următoare zilei de sărbătoare legală sau zilei nelucrătoare.

19.2. Prezentul contract - cadru s-a întocmit și semnat, astăzi, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă, toate având aceeași valoare juridică.

LOCATOR,

LOCATAR,



CONTRACT SUBSECVENT

nr. data

Temei legal: Procedura internă de atribuire a contractelor care au ca obiect închirierea cu destinația de sedii pentru OCPI Neamț și birourile teritoriale de cadastru și publicitate imobiliară subordonate, aprobată prin decizie, cu modificările și completările la zi.

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ NEAMȚ, cu sediul în municipiul Piatra Neamț, Str. Mihai Eminescu, nr. 26B, cod postal: 610029, jud. Neamț, tel., fax, cod fiscal, cont trezorerie (codul IBAN):, deschis la Trezoreria municipiului Neamț, reprezentat de dl., director, în calitate de **ACHIZITOR ȘI LOCATAR**, pe de o parte

și

....., cu sediul în
....., codul fiscal, telefon
....., fax, cont
....., deschis la, în
calitate de **LOCATAR**, pe de altă parte,

s-a încheiat prezentul - **CONTRACT SUBSECVENT** (care face parte integrantă din Acordul Cadru nr.).

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract consta în închirierea de către Locatar a spațiului clădire cu destinația de birouri și alte spații legate de specificul activității **LOCATARULUI**, situat în în suprafață utilă totală de mp, compus din: suprafață de mp spațiu de folosință exclusivă cu destinație de birouri, mp spațiu de depozitare/arhivă și mp căi de acces.

2.2. Spațiul de închiriat va fi utilizat de către Locatar cu destinația de sediu administrativ, în vederea desfășurării activității

2.3. Locatorul asigură Locatarului dreptul de folosință exclusivă asupra spațiului închiriat și asupra bunurilor accesorii ale acestuia (cu respectarea cerințelor minime din Anunțul/Invitația de participare).

2.4. Locatorul este titularul dreptului de proprietate asupra spațiului de închiriat, potrivit documentelor anexate acestui contract.

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Prezentul contract subsecvent intră în vigoare la data de și se termină la data de



IV. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

4.1. Chiria lunară a spațiului închiriat este de și reprezintă închirierea unui spațiu clădire de birouri situat în, în suprafață utilă totală de mp, compus din : suprafață de mp spațiu de folosință exclusivă cu destinație de birouri, mp spațiu de depozitare/arhivă și mp căi de acces.

4.2. Plata chiriei menționate la pct. 4.1. se va face lunar, pentru luna în curs, și nu include contravaloarea utilităților.

4.3. Contravaloarea utilităților (apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, gunoi) nu este inclusă în prețul oferit, energia electrică fiind facturată/refacturată separat de către furnizor/locatar (conform facturilor primite de la furnizori), și achitată de locatar, în funcție de consumul lunar și prețurile practicate de aceștia, iar pentru restul utilităților (apă, canalizare, gaze naturale, gunoi) Locatarul urmând să încheie contracte de furnizare în nume propriu, direct cu furnizorii, în condițiile în care este posibil acest aspect.

4.4. Locatarul trebuie să plătească chiria lunară Locatorului, pe toată durata Contractului - cadru și a contractului subsecvent anual de închiriere, conform clauzelor contractuale.

4.5. În caz că, din motive ce nu țin de culpa Locatarului, plata nu a putut fi efectuată în termenul precizat la pct. 4.4, Locatarul se obligă să plătească către Locator, într-un termen maximal de 60 de zile calendaristice de la data stabilită.

4.6. Locatarul are obligația de a efectua plata chiriei lunare către Locator, pentru spațiul închiriat, după cum urmează:

- prin virament în contul Locatorului -, deschis la, în baza facturii emise de Locator.

4.7. Locatarul va achita integral contravaloarea consumului real indicat de contoarele de energie electrică, instalate în spațiu. Plata utilităților, precum și TVA-ul aferent se va exprima în lei și se va plăti de către Locatar la finele fiecărei lunii transmiterii facturii de către Locator. Factura se va emite de către Locator în primele 5 zile lucrătoare ale lunii, pentru luna în curs.

4.8. Plățile se consideră a fi efectuate la data creditării contului Locatorului.

4.9 Toate plățile se vor face în limita fondurilor bugetare aprobate.

4.10. Valoarea totală estimate a contractului în lei, prin raportare la cursul BNR de la data încheierii contractului este delei.

V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

5.1. Locatarul se obligă:

a) să predea spațiul de închiriat, cu toate accesoriile sale, în stare corespunzătoare folosinței pentru care a fost închiriat;

b) să execute toate lucrările de reparații capitale necesare menținerii funcționalității de la momentul predării spațiului, în cel mai scurt timp de la primirea sesizării scrise a Locatarului, cu obligativitatea Locatarului de a lua primele măsuri necesare pentru remedierea situației;

c) să asigure folosința imobilului închiriat pe toată durata derulării contractului cadru și a contractelor subsecvente, garantând pe Locatar contra pierderii totale sau parțiale a bunului, contra viciilor imobilului ori contra tulburării folosinței imobilului, în condițiile art. 1790 Cod civil. Dispozițiile art. 1791 Cod civil devin aplicabile.

d) să suporte plata deplină a tuturor impozitelor și taxelor, precum și a altor sarcini de natură fiscală care, potrivit legislației în vigoare, revin proprietarului de drept al imobilului;

e) să declare și să garanteze Locatarului că nici o terță persoană, fizică sau juridică, nu are nici un drept, de nici un fel, asupra spațiului închiriat și că până în prezent nu a mai închiriat acest imobil la nici o persoană fizică sau juridică, pentru intervalul de timp prevăzut în acordul cadru;

f) să asigure furnizarea utilităților spațiului închiriat, necesare desfășurării activității Locatarului;



- g) să efectueze reparațiile capitale pe toată durata închirierii, dacă în acest interval imobilul în care se află spațiul va avea nevoie de astfel de intervenții. În acest sens Locatarul se obligă să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcții exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri), curtea, precum și întreținerea în bune condiții a instalațiilor clădirii;
- h) să permită Locatarului să folosească spațiul închiriat potrivit destinației specificate în contractul cadru și contractele subsecvente și în conformitate cu acestea;
- i) să permită instalarea siglelor specifice desfășurării activității Locatarului, atât în exteriorul, cât și în interiorul spațiului închiriat, în limita spațiului disponibil;
- j) să asigure întreținerea instalațiilor și efectuarea reviziilor ISCIR obligatorii, conform legislației aferente în vigoare, acolo unde este cazul;
- k) să afecteze cât mai puțin cu putință activitatea desfășurată de Locatar, în spațiul închiriat, în situația în care va efectua lucrări de modernizare sau consolidare a clădirii; în acest sens Locatarul se obligă să notifice Locatarul cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care vor începe lucrările mai sus menționate;
- l) să permită Locatarului instalarea echipamentelor specifice activității proprii, în spațiul închiriat;
- m) să asigure accesul la utilitățile necesare (energie electrică, apă caldă, apa rece, canal, gaze naturale). Locatarul nu este responsabil de întreruperea furnizării utilităților sau furnizarea parțială sau sub parametrii a acestora, cu excepția cazurilor în care acestea se datorează culpei sale;
- n) să asigure Locatarului sistemele de avertizare și stingere la incendiu în întreg imobilul, precum și sistemele de stingere a incendiilor, adecvat spațiilor de depozitare/arhivare, astfel cum au fost specificate în Anunț/Invitație de participare.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

6.1. Locatarul se obligă:

- a) să folosească imobilul închiriat, conform destinației prevăzute în contractul cadru și contractele subsecvente;
- b) să plătească chiria, tarifele pentru servicii și utilități la termenele prevăzute;
- c) să obțină toate autorizațiile de funcționare (dacă e cazul) în spațiul închiriat, în conformitate cu legislația în vigoare, conform activității Locatarului;
- d) să ia în primire spațiul închiriat, în baza procesului verbal de predare-primire;
- e) la sfârșitul acordului cadru și contractului subsecvent să restituie imobilul închiriat în starea în care l-a primit, în baza unui proces verbal de predare/primire, cu excepția uzurii normale, inerente utilizării imobilului conform destinației stabilite;
- f) să păstreze în bune condiții, pe toată durata închirierii, a spațiului închiriat, precum și a accesoriilor acestuia, să nu le degradeze sau deterioreze, cu excepția uzurii normale. Locatarul nu va fi răspunzător pentru pierderi, deteriorari sau orice alte pagube produse de forța majoră. Dacă degradările sau deteriorările sunt cauzate din culpa Locatarului, acesta va fi obligat să facă reparațiile pe cheltuiala sa, chiar dacă nu sunt locative;
- g) să execute, cu avizul Locatarului, în timp util, în bune condiții și pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații curente (toate reparațiile mici, locative, cât și lucrările de întreținere curentă ce cad în sarcina sa, conform Codului Civil), necesare pentru întreținerea spațiului închiriat, în condițiile în care a fost preluat. De asemenea, trebuie să informeze imediat Locatarul cu privire la orice accidente sau degradări/deteriorări ce s-ar produce în spațiul închiriat;
- h) îl va înștiința imediat pe Locatar despre orice acțiune a unei terțe persoane, care îi tulbură folosința;



- i) orice modificare adusă de Locatar spațiului închiriat se va efectua doar cu acordul scris al Locatorului. După acordul scris al Locatorului de acceptare a modificărilor, dacă se impune, Locatarul va obține toate autorizațiile și avizele necesare acestor modificări;
- j) să utilizeze în depline condiții de siguranță echipamentele și instalațiile aparținând Locatorului și să solicite avizul scris al acestuia pentru orice echipamente sau instalații suplimentare ce dorește să le monteze în spațiul supus închirierii;
- k) să execute, numai cu avizul scris al Locatorului, a lucrărilor de construire și de modificare necesare desfășurării activității. Aceste lucrări vor fi executate, după primirea acceptului scris al Locatorului, numai cu autorizațiile și avizele legale;
- l) să nu aducă modificări de natură a afecta structura spațiului închiriat, decât dacă acestea sunt absolut necesare și numai cu avizul scris prealabil al Locatorului. Aceste lucrări vor fi executate, după primirea acceptului Locatorului, numai cu autorizațiile și avizele legale;
- m) să nu intervină, în niciun fel, asupra echipamentelor aparținând Locatorului, aflate în spațiul închiriat;
- n) să permită accesul Locatorului în spațiul închiriat, pentru efectuarea intervențiilor urgente și a lucrărilor de reparații, ce îi revin acestuia;
- o) să ia toate măsurile necesare pentru eliberarea parțială și temporară a spațiului închiriat, pe perioada în care Locatorul execută lucrări de construcții, reparații generale la spațiul închiriat și la instalațiile puse la dispoziție. Locatarul nu va putea pretinde scăderea chiriei în situația în care Locatorul efectuează lucrări de reparații ale spațiului închiriat, afară de cazul în care reparațiile au o durată mult mai mare decât este normal pentru efectuarea acestora și duc la încetarea activității Locatarului. În această ultimă situație chiria va scădea proporțional cu spațiul afectat.
- p) să respecte prevederile legale privind securitatea și sănătatea în muncă și să ia toate măsurile ce se impun în acest domeniu, să respecte și să ia toate măsurile necesare prevenirii incendiilor, apărarea împotriva incendiilor, fiind pe deplin răspunzător pentru orice daune, directe sau indirecte, ce ar rezulta ca urmare a nerespectării acestor obligații;
- q) să înregistreze Contractul - Cadru și Contractele Subsecvente în Cartea Funciară, în termen de 45 de zile de la data semnării acestora.
- r) Locatarul se obligă să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor, asigurând instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiului în locație. Locatarul va asigura, pentru spațiul în locație, dotarea cu mijloace proprii de intervenție în caz de incendiu conform legislației în domeniu. În cazul unui incendiu produs din culpa sa (a oricărui dintre angajații sau prepușii săi sub orice titlu), Locatarul va suporta toate costurile intervenției precum și contravaloarea pagubelor produse Locatorului sau terților.
- s) Locatarul are obligația respectării prevederilor Legii nr. 319/2006 privind securitatea și sănătatea în muncă. Orice accidente produse prin nerespectarea de către Locatar (de către oricare dintre angajații sau prepușii săi sub orice titlu) angajează răspunderea exclusivă a Locatorului, acesta urmând să suporte toate pagube cauzate Locatorului sau terților. Locatarul are obligația să asigure măsuri privind paza bunurilor, valorilor ce le deține și protecției persoanelor conform Legii 333/2003 și a HG 301/2012.

VII. SUBÎNCHIRIEREA SAU CESIUNEA

7.1. Locatarul se obligă să nu subînchirieze sau să cesioneze, direct sau indirect, parțial sau integral, drepturile ce îi revin în baza Contractului Cadru și Contractelor subsecvente, precum și să nu permită folosința sau ocuparea de către alte persoane a spațiului închiriat.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

8.1. În cazul nerespectării dispozițiilor contractuale cu privire la obligațiile Locatorului, contravaloarea lipsei totale sau parțiale de folosință a spațiului închiriat, va fi calculată astfel:



diminuarea chirie, proporțional cu spațiul asupra căruia persistă situația lipsei de folosință la care se adaugă o penalizare, în cotă procentuală de 0,01 % din prețul chiriei lunare/zi de întârziere. Prin lipsa parțială de folosință se înțelege lipsa folosinței unei suprafețe mai mari de 10 % din spațiul închiriat, pe o perioadă mai mare de 15 zile consecutive.

8.2. În cazul în care Locatarul nu onorează plățile către Locator, conform prevederilor contractuale, acesta are obligația de a plăti ca penalități, o sumă echivalentă cu o cotă procentuală de 0,01 % din plata neefectuată/zi de întârziere.

IX. MODIFICAREA CONTRACTULUI SUBSECVENT

9.1. Toate contractele subsecvente ce se vor întocmi în durata Contractului Cadru, se vor putea modifica numai prin Act aditional, semnat de ambele părți.

X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI SUBSECVENT

10.1. Contractul încetează:

- prin atingerea la termen;
- prin acordul părților;
- în situația în care titlul Locatorului va fi desființat sau Locatorul va înstrăina spațiul închiriat. În această ultimă situație, noul proprietar va fi obligat să respecte prezentul contract, în condițiile prevăzute de art. 1811 Cod civil.

10.2. Contractul subsecvent poate înceta prin reziliere:

a) Ca drept al Locatorului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locatar a oricăreia dintre următoarele obligații:

- *Încalcarea obligației de plată.* Neplata decătore Locatar a oricăreia dintre: chirie, cheltuieli locative, penalitățile sau alte plăți impuse Locatarului prin prezentul Contract, la data scadentă și în modul corespunzător.

- *Abandonare.* În cazul în care Locatarul abandonează spațiul în locație sau îl menține liber (înțelegându-se prin aceasta nerespectarea obligației de a ocupa și de a își desfășura activitatea în spațiul în locație timp de 15 - cincisprezece - zile consecutive). Denunțarea unilaterală de către Locatar a prezentului Contract este interzisă și este asimilată rezilierii unilaterale din culpa Locatorului.

În acest caz contractul de închiriere este desființat de drept, necondiționat și de îndată fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără o altă formalitate prealabilă, desființarea contractului făcându-se în virtutea prezentului **pact comisoriu**, fără intervenția justiției.

b) Ca drept al Locatorului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locator a obligațiilor contractuale.

c) Convențională, prin acordul ambelor părți.

Rezilierea convențională, realizată prin acordul ambelor părților, va fi notificată de partea care o solicită, celeilalte părți cu 60 de zile anterior datei la care se dorește rezilierea contractului.

10.3. Contractul cadru și contractul subsecvent încetează și în cazul în care lucrul a pierit în totalitate.

XI. NOTIFICĂRI

11.1. Orice notificare/corespondență adresată de o parte celeilalte părți este valabil comunicată dacă este predată sau transmisă la adresa anunțată de părți, prin poștă, fax sau e-mail, în atenția următoarelor persoane:

Locator:, telefon, mobil, fax, e-mail



Locatar:, telefon, mobil, fax, e-mail:

11.2. În cazul în care notificarea se face prin poștă, se va transmite prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și care se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal pe aceasta confirmare.

11.3. Dacă notificarea se transmite prin fax sau e-mail, se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

11.4. Schimbarea adresei sau a faxului/e-mailului, nu este opozabilă celeilalte părți, decât dacă a fost notificată.

XII. FORȚA MAJORĂ

12.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

12.2. În scopul acestei clauze „forța majoră” înseamnă orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, astfel cum a fost definit de art. 1351, alin. 2 Cod civil.

12.3. Forța majoră exonerează părțile de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul acord cadru, pe toată perioada în care aceasta acționează.

12.3. Îndeplinirea acordului cadru va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

12.4. Partea care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, în termen de 5 zile de la apariția respectivului caz de forță majoră, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor; aceeași obligație de notificare subzistă și în cazul încetării forței majore.

12.5. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 15 zile, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului acord cadru, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

XIII. CARACTERUL CONFIDENȚIAL AL CONTRACTULUI SUBSECVENT

13.1. Fără a aduce atingere derulării și execuției prezentului contract subsecvent, Locatorul are obligația de a asigura garantarea protejării acelor informații pe care Locatarul le precizează ca fiind confidențiale, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea acestor informații ar prejudicia interesele legitime ale acestuia.

13.2. Dispozițiile art. 13.1 se aplică în mod corespunzător și în cazul Locatarului.

XIV. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

14.1. Părțile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ele în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea acordului - cadru și/sau contractului subsecvent.

14.2. Dacă după 15 zile de la începerea acestor tratative, părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente, conform dreptului comun.

14.3. Documentația de atribuire, emisă de Locatar și oferta emisă de Locator, vor servi interpretării clauzelor contractuale în caz de divergență.

XV. COMUNICĂRI

15.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract subsecvent, trebuie să fie transmisă în scris.

15.2. Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.



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

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

XVI. AMENDAMENTE

16.1. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului subsecvent, de a conveni modificarea clauzelor contractuale, prin act adițional.

XVII. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ ACORDUL - CADRU. LEGEA APLICABILĂ CONTRACTULUI - CADRU

17.1. Limba care guvernează acordul - cadru este limba română.

17.2. Acordul - cadru va fi interpretat conform legilor din România.

XVIII. CONDUITA PRESTATORULUI/EXECUTANTULUI

18.1. Prestatorul/Executantul/Personalul Prestatorului/Executantului/ Subcontractanții va/vor acționa întotdeauna loial și imparțial și ca un consilier de încredere pentru achizitor, conform regulilor și/sau codului de conduită al domeniului său de activitate, precum și cu discreția necesară.

18.2. În cazul în care Prestatorul/Executantul sau oricare dintre Subcontractanții săi se oferă să dea/să acorde sau dau/acordă oricărei persoane mită, bunuri, facilități, comisioane în scopul de a determina sau recompensa îndeplinirea/neîndeplinirea oricăror acte sau fapte în legătură cu prezentul contract, Achizitorul poate decide încetarea contractului.

18.3. Prestatorul/Executantul și Personalul său vor respecta secretul profesional, pe perioada executării contractului, precum și după încetarea acestuia.

18.4. Prestatorul/Executantul va lua toate măsurile necesare pentru a preveni ori stopa orice situație care ar putea compromite derularea obiectivă și imparțială a contractului. Conflicte de interese pot apărea, în mod special, ca rezultat al intereselor economice, afinităților politice ori de naționalitate, legăturilor de rudenie ori afinitate sau al oricăror alte legături ori interese comune. Orice conflict de interese apărut în timpul derulării contractului trebuie notificat în scris Achizitorului, fără întârziere.

18.5. Prestatorul/Executantul se va asigura că Personalul său nu se află într-o situație care ar putea genera un conflict de interese. Prestatorul/Executantul va înlocui, imediat și fără vreo compensație din partea Achizitorului, orice membru al Personalului său, care se regăsește într-o astfel de situație (ex. înlocuire, încetare, aprobare, deplasare/delegare, orar/program), cu o altă persoană ce îndeplinește condițiile minime stabilite prin Documentația de atribuire.

18.6. Prestatorul/Executantul are obligația de a respecta prevederile legale în domeniul achizițiilor publice cu privire la evitarea conflictului de interese. Prestatorul/Executantul nu are dreptul de a angaja sau de a încheia orice alte înțelegeri privind prestarea serviciilor cu persoane fizice sau juridice care au fost implicate în procesul de verificare/evaluare a solicitărilor de participare/ofertelor depuse în cadrul unei proceduri de atribuire ori angajați/foști angajați ai Achizitorului implicați în procedura de atribuire cu care Achizitorul a încetat relațiile contractuale ulterior atribuirii contractului, pe parcursul unei perioade de cel puțin 12 luni (douăsprezece) luni de la încheierea contractului, sub sancțiunea rezoluțiunii/rezilierii contractului.

XIX. ALTE CLAUZE

19.1. Termenele de îndeplinire a unor obligații contractuale de către părțile contractante, expiră în ultima zi a termenului. În cazul în care ultima zi ce constituie termenul de îndeplinire a unor obligații coincide cu o sărbătoare legală ori cu o zi nelucrătoare, atunci termenul se prelungește până în ziua imediat următoare zilei de sărbătoare legală sau zilei nelucrătoare.



19.2. Prezentul contract subsecvent s-a întocmit și semnat, astăzi, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă, toate având aceeași valoare juridică.

LOCATOR,

LOCATAR,