

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 17 / 04.01.2016.

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

S.C. ROMCAPITAL CENTER S.R.L., cu sediul social în Timișoara, B-dul Mihai Viteazu, nr. 30, etaj IV, SAD 402/A, jud. Timiș, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Timiș sub nr. J35/4192/04.12.2008, având codul fiscal 16007072 și contul nr. RO 72 TREZ 6215069XXX011818 deschis la Trezoreria Timișoara, denumită în continuare **Locatar**, reprezentată legal de **domnul Mircea Alin BOTTA** - **Administrator**, pe de o parte

și

**Organismul Intermediar Regional pentru Programul Operațional Sectorial Dezvoltarea Resurselor Umane Regiunea Vest**, cu sediul în localitatea Timișoara, B-dul Mihai Viteazu, nr. 30B, jud. Timiș, România, tel/fax 0256-293 680, 0256-499 755, cod unic de înregistrare 20779330, cont nr. RO 28 TREZ 62123680156XXXXX și RO 29 TREZ 62123680120XXXXX, deschis la Trezoreria Timișoara, reprezentată legal prin **Adriana TOMA**, având funcția de **Director executiv**, în calitate de **Locatar**, pe de o parte,

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Obiectul contractului îl constituie închirierea unor spații de birouri în suprafață totală de 800,84 mp, situate în Timișoara, B-dul Mihai Viteazu, nr. 30, după cum urmează:

- suprafața de 85,62 mp situată la etajul intermediar, înscrisă în CF nr. 410594-C1-U34 (SAD 17 parțial), având nr.cadastral 11803/1-11803/2/1-11805-11806-11807/2/XXII; 11803/1-11803/2/1-11805-11806-11807/2/XXV/IV;

- suprafața de 109,65 mp situată la parter, înscrisă în CF nr. 410594-C1-U19 (SAD 001), având nr.cadastral 11803/1-11803/2/1-11805-11806-11807/2/XIV; 11803/1-11803/2/1-11805-11806-11807/2/XV/I;

- suprafața de 85,90 mp situată la etajul intermediar, înscrisă în CF nr. 410594-C1-U28 (SAD014), având nr.cadastral 11803/1-11803/2/1-11805-11806-11807/2/XIV; 11803/1-11803/2/1-11805-11806-11807/2/XV/IX;

- suprafața de 519,67 mp situată la etajul IV, înscrisă în CF nr. 410594-C1-U35 (SAD 402), având nr.cadastral 11803/1-11803/2/1-11805-11806-11807/2/XX; 11803/1-11803/2/1-11805-11806-11807/2/XXI/XIV;

Spațiile ce fac obiectul prezentului contract sunt evidenciate în Planurile ce constituie Anexa nr. 1 la prezentul contract.

2. Spațiul este necesar funcționării Organismului Intermediar Regional pentru Programul Operațional Sectorial Dezvoltarea Resurselor Umane Regiunea Vest, fiind exclusă orice altă destinație.

3. Predarea-primirea spațiului închiriat va fi consemnată într-un proces verbal de predare primire în care se va menționa spațiul cu dotările sale și starea și gradul de utilizare a acestora

### III. DURATA ÎNCHIRIERII

Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani, începând cu data de 01.01.2016, până la data de 31.12.2020.

Durata prezentului contract poate fi prelungită prin Act adițional semnat de către ambele părți.

### IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII ȘI PLATA CHIRIEI. ALTE CHELTUIELI.

1. Prin prezentul contract Locatarul se obligă să plătească Locatorului, pentru spațiul închiriat, o chirie în suma de 64,4 lei/mp, respectiv 51.574,10 lei/lună fără TVA, la care se adaugă TVA în valoare de 10.314,82 lei.

2. Prețul include costurile legate de închirierea spațiului de birouri, precum și cheltuielile de mentenanță a clădirii, a instalațiilor pentru climatizarea/încălzirea spațiilor, dotarea cu echipament de protecție contra incendiilor și întreținerea acestuia, funcționarea rețelelor de apă, canalizare, electricitate și gaze, servicii de curățenie pe spațiile comune și în interiorul spațiului închiriat, sistem de alarmă, asigurarea materialelor consumabile pentru spațiile sanitare și anexe, dezinsecție, deratizare.

3. Chiria va fi facturată lunar în lei.

4. Locatarul va efectua plata chiriei către Locator prin ordin de plată, în perioada 25-31 ale lunii următoare celei pentru care se facturează, în baza facturii înregistrate la sediul autorității contractante.

5. Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere chiria nu va putea fi majorată sau indexată.
6. În afara chiriei, Locatarul va plăti utilitățile aferente spațiului închiriat (gaze, energie electrică, apă, canalizare, etc.), în baza facturilor emise de furnizorii acestora, în termen de 5 zile de la comunicarea facturii de către locator. Cheltuielile cu utilitățile vor fi calculate procentual ca raport între suprafața închiriată de locator și întreaga suprafață închiriată din imobil. Modul de calcul al utilităților va fi reflectat detaliat în Anexă la facturile de plată.
7. În cazul neachitării de către Locatar a facturilor și a celorlalte cheltuieli în termenul de 5 de zile de la expirarea termenului prevăzut la cap. IV punctul 4, acesta va suporta penalități în cuantum de 0,01 % pentru fiecare zi calendaristică de întârziere. În condițiile nerespectării de către Locatar a obligațiilor prevăzute la Cap.V, Locatarul va putea să plătească chiria diminuată cu un procent de 0,01% din valoarea facturii pentru fiecare zi calendaristică de neîndeplinire a obligațiilor asumate prin contract.

## **V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

1. Să asigure Locatarul de 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 și că până în prezent, nu a mai închiriat acest spațiu la nici o persoană fizică sau juridică, pentru intervalul de timp prevăzut în prezentul contract și nu o va face nici în viitor, până la încetarea acestui contract.
3. Să garanteze Locatarului ca nu există vicii 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
4. Să garanteze Locatarului, pe toată durata contractului împotriva pierderii totale sau parțiale a bunului închiriat.
5. Să declare și să garanteze Locatarului că în momentul semnării contractului nu există nici un fel de litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată sau arbitrale cu privire la spațiul ce face obiectul prezentului contract
6. Să predea Locatarului la termenul convenit spațiul închiriat în stare normală de folosință, liber, potrivit destinației prevăzute în contract.
7. Să mențină spațiul închiriat în stare de a servi la întrebuințarea pentru care a fost închiriat conform normelor legale în vigoare în România pentru clădiri de birouri.
8. Să garanteze împotriva tulburărilor de fapt și de drept provenite din fapta proprie și împotriva tulburărilor de drept provenite din fapta terților.
9. Să asigure accesul (inclusiv cu automobilul în parcare interioară a imobilului Romcapital Center) permanent la spațiul închiriat pentru personalul Locatarului.
10. Să asigure următoarele servicii:
  - încălzirea spațiilor;
  - dotarea cu echipament de protecție contra incendiilor și întreținerea acestuia;
  - funcționarea rețelelor de apă, canalizare, electricitate și gaze;
  - întreținerea și îngrijirea părților comune.
11. Să execute pe cheltuiela 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 sau de către oaspeții sau clienții locatarului.
12. Să efectueze pe cheltuiela sa reparațiile cauzate de vreun caz de forță majoră.
13. Să exonereze pe locatar de plata chiriei în cazul în care spațiul închiriat devine integral imposibil de utilizat până la data la care spațiul închiriat va fi readus la starea de dinaintea producerii evenimentului. În situația în care spațiul închiriat devine parțial imposibil de utilizat, locatarul are dreptul la scăderea chiriei proporțional cu lipsa parțială de folosință.
14. Să permită instalarea de către locatar a însemnelor specifice institutiei publice, logo-urilor precum și oricăror altor mijloace de publicitate în exteriorul și interiorului spațiului închiriat, în limita spațiului disponibil.
15. Sa permita instalarea tuturor echipamentelor necesare desfășurării activității locatarului.
16. Pentru instalarea în bune condiții a rețelei de cabluri de comunicații suplimentare, locatarul se obliga sa permita accesul în cladire a companiei/ companiilor în vederea instalării cablurilor necesare, sa pastreze cablurile în cladire pe toata durata contractului de închiriere si, de asemenea, se oblige sa permita accesul în cladire pe toata durata contractului de închiriere a echipelor ce asigura service-ul rețelelor
17. Imobilul care face obiectul contractului de închiriere nu poate fi înstrăinat de către proprietar pe perioada derulării contractului de închiriere decât cu notificarea prealabilă, într-un termen de cel puțin 120 de zile.

## **VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI**

1. Să întrebuințeze spațiul închiriat, ca un bun gospodar, în conformitate cu destinația rezultată din prezentul contract și cu prevederile legale în vigoare.
2. Să efectueze, în termenele stabilite și în condițiile prevăzute în contract, plățile pentru sumele la care s-a obligat ca urmare a închirierii spațiului.
4. Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistență a construcției, sau ale instalațiilor.
5. Să respecte prevederile legale în vigoare din domeniile PSI, igienico-sanitar și protecția muncii.

9

6. Să mențină spațiul închiriat în condiții corespunzătoare de folosință și să predea Locatorului spațiul în stare bună de folosință, igienizat și zugrăvit.
7. Să folosească spațiul conform destinației care rezultă din contract, respectiv spațiu de birouri.
8. Sa plateasca chiria la termenul convenit, conform cap. IV punctul 4.
9. Sa plateasca contravaloarea utilitatilor, conform cap. IV punctul 6.
10. Sa raspunda pentru toate cheltuielile datorate folosirii necorespunzatoare a spatiului inchiriat, instalatiilor aferente precum si a partilor comune de catre locatar, oaspetii sau clientii acestuia.

## VII. ALTE OBLIGAȚII

1. **Contribuții, taxe și cheltuieli individuale:** Locatorul își asumă responsabilitatea deplină a plății tuturor taxelor și altor sarcini de natură fiscală izvorâte din dreptul de proprietate asupra spațiului închiriat, stabilite de lege în sarcina proprietarului;
2. **Lucrări:** Locatarul va putea efectua în spațiul închiriat lucrări de amenajare și modernizare numai cu consimțământul scris al Locatorului. Lucrările se vor efectua după obținerea prealabilă a avizelor și autorizațiilor necesare cerute de lege în situațiile respective.
4. **Cedare și subînchiriere:** Locatarul nu își va putea ceda drepturile rezultând din prezentul contract și nici să procedeze la o subînchiriere, totală sau parțială, nici să le folosească în cadrul unui contract de asociere în participare, fără consimțământul scris al Locatorului.
5. **Vânzarea spațiului:** Acest contract de închiriere rămâne valabil dacă locatorul vinde sau transferă spațiul în proprietatea altei persoane fizice sau juridice.

## VIII. DENUNȚAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

1. **Denunțarea contractului de către Locatar:** În situații determinate, Locatarul va putea denunța unilateral contractul prin comunicare scrisă, transmisă Locatorului prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, cu preaviz de 120 de zile.
2. **Rezilierea de către Locatar:** Neefectuarea de către Locatar a plăților pentru chirie, utilități sau întreținere la termenele stabilite prin contract, poate atrage rezilierea de drept a Contractului, dacă Locatarul a fost pus în întârziere, iar obligația nu a fost satisfăcută în termen de 1 luna de la primirea notificării. Locatarul are dreptul de a rezilia contractul de închiriere dacă Locatarul:
  - a subînchiriat spațiul fără acordul scris al Locatorului;
  - a schimbat destinația ori structura interioară a spațiului fără acordul scris al Locatorului.
3. **Rezilierea de către Locatar:** În cazul în care Locatarul nu își îndeplinește obligațiile principale ce decurg din prezentul contract, Locatarul, după notificarea Locatorului, și dacă acesta din urmă nu-și îndeplinește obligațiile în termen de 1 lună de la primirea notificării, va fi îndreptățit să considere contractul ca reziliat de plin drept, fără intervenția instanței judecătorești.

## IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Contractul încetează:

1. - de drept, prin expirarea termenului contractual, dacă părțile contractante nu convin la prelungirea acestuia, conform Cap. III;
- 2 - în cazul în care spațiul ce formează obiectul contractului a pierit în totalitate sau nu mai poate fi folosit în conformitate cu destinația avută în vedere la încheierea contractului;
- 3 - prin denunțarea contractului sau reziliere în conformitate cu dispozițiile Cap.VIII.

## X. ALTE CLAUZE

1. **Răspunderea contractuală:** Pentru neexecutarea în totalitate sau în parte, ori pentru executarea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile datorează penalități și despăgubiri pentru acoperirea prejudiciului cauzat.
2. **Forța majoră:** Forța majoră, invocată în condițiile legii, exonerează părțile contractante de răspundere pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare, ori cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract.
3. **Litigii:** Părțile sunt de acord ca eventualele litigii să se rezolve pe cale amiabilă, în caz contrar aceste litigii vor fi deduse spre judecată instanțelor judecătorești competente din România.

## XI. DISPOZIȚII FINALE

1. Locatarul a luat la cunostinta ca asupra imobilului exista o ipoteca si o interdictie de instrainare si grevare in favoarea ALPHA BANK ROMANIA SA, intabulate prin incheierea nr. 44631/2006 si 97646/2008 in Cartea Funciara nr. 410594-C1-U19 (provenita din conversia de pe hartie a CF nr 144069); CF nr. 410594-C1-U28 (provenita din conversia de pe hartie a CF nr 144070); CF nr. 410594-C1-U34 (provenita din conversia de pe hartie a CF nr. 144070) si CF nr. 410594-C1-U35 (provenita din conversia de pe hartie a CF nr 149165/A) a localitatii Timisoara si declara ca nu are nicio obiectiune cu privire la constituirea ori intabularea acestora.



2. Orice modificare a prezentului contract se va face prin act adițional la contract, care va fi semnat de către ambele părți contractante.
3. Prezentul contract intră în vigoare la data de 01.01.2016 și este valabil până la data de 31.12.2020.
4. Părțile se supun legislației românești în vigoare.
5. Părțile se angajează să păstreze confidențialitatea asupra prevederilor prezentului contract față de terți.
6. În cazul în care vreo prevedere a prezentului contract este considerată invalidă sau ilegală, sau nu poate fi executată în conformitate cu orice reglementare legală sau de ordine publică, toate celelalte prevederi ale prezentului contract vor rămâne totuși în deplină vigoare și efect. În momentul stabilirii faptului că una din prevederi este invalidă, ilegală sau nu poate fi executată, părțile vor negocia, cu bună credință, modificarea într-o cât mai mică măsură a prezentului contract, astfel, încât respectiva prevedere să devină legală, valabilă și executorie și să reflecte cât mai fidel posibil intenția inițială a Părților, într-un mod reciproc acceptabil.
7. Prezentul contract de închiriere are valoare de înscris autentic ce constituie titlu executoriu.
8. Prezentul contract s-a încheiat astăzi, ....., în 2 (două) exemplare:
- unul pentru LOCATOR,
  - unul pentru LOCATAR.
- Anexa 1 face parte integrantă din contract.

**LOCATOR,**

**S.C. Romcapital Center S.R.L.**

**Administrator,**

**Mircea Alin Botta**



**LOCATAR,**

**Organismul Intermediar Regional pentru  
Programul Operational Sectorial Dezvoltarea  
Resurselor Umane Regiunea Vest,**

**Director Executiv,**

**Adriana Toma**



**OIR POS DRU  
REGIUNEA VEST**

**1**

**Organismul pentru Control Financiar  
Preventiv Propriu**

An. 2016. Lună. 01. Zi. 04

*uzalari*

