



CAIET DE SARCINI

PRIVIND ÎNCHIRIERE A UNUI MOBIL CU DESTINAȚIA DE
“ SEDIU/ARHIVĂ PENTRU B.C.P.I. TOPOLOVENI “

Cuprins :

Capitolul I - Instrucțiuni pentru ofertanți

Capitolul II – Specificații tehnice

Capitolul III –Modele declarații

Capitolul IV - Model contract de închiriere

Capitolul I - Instrucțiuni pentru ofertanți

A. Informații generale:

1. Denumirea autorității contractante:

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ARGES

Cod fiscal: 9861900

Cod IBAN:RO87TREZ23G510103203004X deschis la Trezoreria Municipiului Pitești

2. **Adresa OCPI Argeș, datele și persoanele de contact:** Pitești, str.Maior Gh. Șonțu, nr. 8A,telefon:0248/215015, fax:0248/611636, e-mail:ag@ancpi.ro, persoane de contact Berevoianu Cosmina, Paula Mocanu Chiva .

3. **Obiectul contractului și codul CPV al contractului:** Închiriere imobil cu destinația de "Sediu/Arhivă pentru BCPI Topoloveni ", cod CPV 70310000-7.

4. **Durata contractului:** Contractul se va încheia pe o perioadă de 4 ani cu posibilitatea de a fi reînnoit pe aceeași perioadă de timp, prin acordul părților.

5. **Procedura aplicată:** Procedura internă privind închirierea și art. 29 din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice.

6. **Data limită și locul pentru depunerea ofertelor**

Ofertele vor putea fi depuse până la data de 08.08.2019, ora 12:00, la registratura sediului Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș, Municipiul Pitești, Str. Maior Gheorghe Șonțu nr. 8A, cod postal 110043, telefon: 0248/215015;221855 fax: 0248/611636 sau la adresa de e-mail ag@ancpi.ro .

7. **Clarificări pentru elaborarea și prezentarea ofertelor pot fi solicitate la:**

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș, Municipiul Pitești, Str. Maior Gheorghe Șonțu nr. 8A, cod postal 110043, telefon: 0248/215015;221855 fax: 0248/611636; e-mail: ag@ancpi.ro; web: www.ocpi-ag.ro, persoane de contact: Berevoianu Cosmina, Paula Mocanu Chiva int.2034,2035 sau la adresa de e-mail ag@ancpi.ro, până la data de 12.08.2019

Răspuns la solicitările de clarificări

Răspunsurile la solicitările de clarificări vor fi transmise până în data de 13.08.2019

8. Limba în care trebuie elaborată oferta: limba română.

9. Perioada minimă de valabilitate a ofertei: 30 de zile calendaristice, de la data deschiderii ofertelor.

10. Criterii de evaluare a ofertei:

Ofertele depuse vor fi evaluate pe baza valorii financiare lunare a celei mai scăzute oferte, cu respectarea cerințelor minimale stabilite. Comisia de analiză și evaluare, după analiza ofertelor și vizitarea imobilelor ofertate, își rezervă dreptul de a desemna ca ofertă câștigătoare oferta cu prețul cel mai scăzut și care corespunde cel mai bine necesităților funcționale și organizatorice ale instituției.

În condițiile în care se vor califica mai multe oferte, departajarea acestora se va efectua pe baza aprecierii obiective și imparțiale efectuate de membrii comisiei de evaluare, ținându-se seama de specificațiile din ofertă cu privire la:

-dacă imobilele sunt în folosință exclusivă, sau reprezintă parte din imobil, cu efect în stabilirea unei situații de coabitare, sens în care se va avea în vedere ca restul spațiului închiriat să nu afecteze, funcțional, organizatoric ori în orice alt mod destinația obiectului închirierii, cu toate efectele acesteia;

-în cazul imobilelor în coabitare, ofertantul trebuie să asigure separarea efectivă a spațiului ofertat de restul spațiului deținut, cu asigurarea separată a contorizării utilităților (energie electrică, energie termică, apă, canalizare);

-în evaluarea ofertelor, comisia își rezervă dreptul de a avea în vedere, corelarea suprafeței utile ofertate cu valoarea financiară totală propusă și cu valorile estimate ale cheltuielilor viitoare cu utilitățile;

-soluțiile funcționale (dimensionarea și amplasarea încăperilor, a traseului și accesul către acestea) să corespundă necesităților organizatorice ale instituției;

-eventualele dotări suplimentare.

11. Echivalența leu/euro: Nu este cazul

12. Sursa de finanțare: Venituri proprii

NOTĂ: În eventualitatea încheierii unui contract de închiriere, plata chiriei se va face lunar, în lei, în baza documentelor emise de locator.

Menționăm faptul că, în cazul persoanelor juridice, viramentul se va realiza exclusiv în contul de trezorerie al acesteia, existent sau care va fi deschis în acest sens.

13. Mijloacele de comunicare cu OCPI Argeș, acceptate:

Prin depunerea în scris a solicitărilor de clarificări, a documentelor solicitate de către comisia de evaluare, direct la Secretariatul OCPI Argeș, sau la adresa de e-mail ag@ancpi.ro

15. Prevederile legale aplicabile pe parcursul procedurii de atribuire:

- Prevederile art. 29 din Legea nr. 98/2016 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 146/2002 privind formarea și utilizarea resurselor derulate prin trezoreria statului, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr. 866/1996 pentru actualizarea normativelor privind spațiile cu destinație birou;
- Legea cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 600/2018 privind aprobarea Codului controlului intern managerial al entităților publice
- Regulamentul de organizare și funcționare al oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară, aprobat prin Ordinul Directorului General al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 1445/2016;
- Regulamentul intern al O.C.P.I. Argeș;
- Procedura internă aprobată în acest sens;

B. Documentele de calificare a ofertanților:

NOTĂ : Prezentarea documentelor solicitate în cadrul acestei secțiuni (B) este obligatorie. În cazul neprezentării unui document solicitat, OCPI Argeș are dreptul de a descalifica ofertantul.

1. Declarație pe proprie răspundere.

Declarația pe propria răspundere semnată și, dacă este cazul ștampilată de reprezentantul legal al ofertantului în care se va face referire expresă la faptul că ofertantul este de acord:

- să permită Comisiei de analiză și evaluare vizitarea imobilului și fotografierea acestuia;
- să permită, dacă este cazul, evaluatorului/expertului OCPI Argeș să evalueze/expertizeze imobilul și să comunice raportul de evaluare/expertizare exclusiv către OCPI Argeș;
- declarație ofertant;
- declarație privind respectarea prevederilor legale psi

2. Documentele care dovedesc identitatea/forma de înregistrare a ofertantului:

a) Pentru persoane juridice române: Certificat de înmatriculare în copie (semnat și ștampilat, cu mențiunea „conform cu originalul”);

b) Pentru persoane fizice române: documentul de identitate (carte de identitate/buletin de identitate/pașaport), în copie (semnat, cu mențiunea „conform cu originalul”)

c) Pentru persoane fizice/juridice străine: documentul/documentele edificatoare care să dovedească identitatea persoanei fizice/forma de înregistrare ca persoană juridică, în conformitate cu prevederile legale din țara în care ofertantul este rezident, în copie (semnat/ștampilat, cu mențiunea „conform cu originalul”)

3. Documente privind imobilul

- a) copia după **documentația cadastrală** avizată de către OCPI Argeș; în cazul imobilelor desfășurate pe mai multe nivele, la documentația cadastrală se vor anexa **relevee pe fiecare nivel** întocmite de persoane autorizate, din care să rezulte configurația spațiilor, suprafața utilă, suprafața construită;
- b) copie certificată conform cu originalul după documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului oferat;
- c) extras de carte funciară aflat în termen de valabilitate (nu mai vechi de 30 de zile față de data stabilită pentru depunerea ofertelor), pentru imobilul oferat;
- d) certificat fiscal pentru imobilul în cauză, care să ateste plata impozitelor și taxelor locale, la zi;
- e) copii după contractele încheiate de ofertant, în calitate de proprietar, cu furnizorii de utilități (apă, canal, gunoi, energie electrică, energie termică, gaze).

C. Modul de elaborare a ofertei.

Oferta trebuie să conțină, în mod obligatoriu în ordinea enumerată mai jos, următoarele elemente:

- a) valoarea lunară de închiriere a imobilului clădire, care va fi exprimată în *lei/mp util, precum și valoarea totală fără TVA*, chiria fiind scutită de plata TVA conform prevederilor Codului fiscal;
- b) suprafața utilă a spațiului de închiriat;
- c) perioada de valabilitate a ofertei;
- d) amplasarea zonală a imobilului (adresa poștală și vecinătățile), *cu reprezentare pe un plan de încadrare în zonă*;
- e) numărul căilor de acces rutier care să asigure accesul auto direct la imobil;
- f) listă cu prezentarea și descrierea eventualelor dotări incluse în valoarea de închiriere a imobilului,
- i) listă cu prezentarea și descrierea caracteristicilor facultative existente și eventualele dotări suplimentare.

D. Modul de prezentare al ofertei

Oferta va fi însoțită de:

- a) OPIS (lista) cu toate documentele conținute de ofertă;
- b) documentele prevăzute la litera B (în ordinea menționării lor de text);
- c) oferta propriu-zisă cu elementele prevăzute la litera C - Modul de elaborare a ofertei (în ordinea menționării lor în text) și la Capitolul III - Specificații Tehnice, Litera A.

E. Alte detalii privind procedura de închiriere:

1. Oferta care nu respectă caracteristicile minime solicitate în specificațiile tehnice nu va fi luată în considerare.

2. Pe parcursul etapei de analiză și evaluare, OCPI Argeș are dreptul de a solicita ofertanților, în scris, clarificări și/sau completarea documentelor depuse cu documente

suplimentare sau documente care lipsesc. Comisia de analiză și evaluare are obligația de a stabili care sunt clarificările și completările formale sau de confirmare, necesare pentru evaluarea fiecărei oferte precum și perioada de timp acordată pentru transmiterea clarificărilor, scop în care acesta are dreptul de a permite și solicita unui ofertant clarificarea/completarea unor documente care au fost prezentate sau care lipsesc din cadrul ofertei. Comunicarea transmisă în acest sens către ofertant trebuie să fie clară, precisă și să definească în mod explicit și suficient de detaliat în ce constă solicitarea comisiei de evaluare;

Necomunicarea, în termenul stabilit, a informațiilor sau documentelor solicitate va avea ca efect neluarea în considerare și respingerea ofertei.

3. Orice ofertant are dreptul de a-și retrage oferta pe parcursul aplicării procedurii de închiriere.

4. Ofertantul are obligația de a-și menține datele din ofertă pe toată perioada de valabilitate a acesteia.

Capitolul II - Specificații tehnice

A. Caracteristicile minime solicitate

Prezentele caracteristici reprezintă cerințele tehnice, funcționale și calitative minime solicitate de OCPI Argeș.

1. Suprafețe:

a) **Suprafața utilă construcție** : Se solicită un necesar de spațiu de minim 260 mp și maxim 280 mp suprafața utilă, pentru spații de arhivare, holuri, scări, grupuri sanitare.

2. **Amplasarea zonală a imobilului** : zonă centrală sau semicentrală a orașului Topoloveni, de preferință cu acces la una din arterele principale ale orașului și acces facil la mijloacele de transport în comun.

3. **Numărul căilor de acces** : minim o stradă , care să asigure accesul direct la imobil, cu nominalizarea acesteia.

4. **Imobilul să fie bransat și contorizat separat la următoarele utilități**: apă, canal, energie electrică, gaze, etc.

5. Dotările care vor fi incluse în valoarea de închiriere a imobilului:

5.1. Dotări minime:

- birouri de lucru pentru salariați, inclusiv casierie - min 15 mp;
- zona de lucru cu publicul - min 10 mp;
- holuri, scări, grupuri sanitare – min 15 mp;
- spațiu destinat arhivei - min 230 mp
- acces independent la spațiile de arhivă;
- holurile să asigure o bună deplasare a personalului în clădire, cu respectarea normelor privind evacuarea persoanelor în cazul incendiilor sau seismelor;
- finisaje exterioare/interioare corespunzătoare pentru spații;

- pardoseala rezistentă la trafic;
- spațiile sanitare să fie funcționale și amenajate corespunzător, finisate (gresie și faianță, sau alte materiale comparative din punct de vedere calitativ, estetic și practic);
- spațiu închiriat să fie igienizat și să nu prezinte degradări structurale;
- instalații sanitare în stare bună de funcționare;
- instalații de încălzire în stare bună de funcționare;
- instalații electrice în stare bună de funcționare ;
- în eventualitatea în care se oferă spre închiriere numai o parte din imobil, trebuie asigurată separarea acestuia de restul imobilului, cu acces separat, facil și contorizare separată a utilităților;
- încăperile să beneficieze de iluminat natural și electric;
- sisteme de detectare, semnalizare și avertizare la incendiu, precum și sisteme de detectare, semnalizare și alarmare la efracție;
- avize/autorizații funcționare conform legii.

5.2. Alte dotări incluse în prețul de închiriere, altele decât cele minime menționate în mod expres, în conținutul prezentei documentații.

- vor fi precizate separat.

**CAPITOLUL III
MODELE DECLARAȚII**

**DECLARAȚIE
pe propria răspundere**

Subsemnatul/a _____,
domiciliat/ă în _____ județ/sector _____,
strada _____ nr. _____ bloc _____
scara _____ etaj _____ ap. _____, telefon/mobil _____, declar pe proprie
răspundere, cunoscând prevederile art. 292 din Codul Penal cu privire la falsul în declarații, că
nu am antecedente penale și fiscale, și că documentele și datele furnizate în dosarul de
înscrisoare sunt adevărate, sunt de acord cu vizitarea imobilului de către comisia autorității
contractante și accesul eventualului evaluator/expert din partea aceleiași autorități contractante.

Totodată, declar că sunt de acord ca, exclusiv în interesul evaluării comparative a
ofertelor, reprezentanții autorității contractante pot realiza fotografiile atât în interiorul, cât și în
exteriorul imobilului oferat.

Data:

Semnătura:

Declarație ofertant

Subsemnatul(a), identificat cu, cu sediul/domiciliul în, în calitate mea de **Ofertant** pentru încheierea contractului care are ca obiect închirierea de imobile cu destinația de sediu/arhivă pentru Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Topoloveni, declar pe proprie răspundere, sub sancțiunea falsului în declarații următoarele:

- nu mă aflu în situații de natură să determine existența unui conflict de interese și/sau manifestare a concurenței neloiale;
- imobilul nu este revendicat sau nu am cunoștință de existența informațiilor privind vreo posibilă revendicare;
- nu am datorii către furnizorii de utilități și/sau când taxele și impozitele către stat nu sunt plătite la zi;
- imobilul nu face obiectul unor litigii sau este urmărit silit.

Totodată, mă angajez ca voi păstra confidențialitatea datelor cu care iau contact, asupra altor informații prezentate și asupra lucrărilor colectivului de analiză și evaluare pe parcursul aplicării procedurii de închiriere.

DECLARAȚIE PRIVIND RESPECTAREA PREVEDERILOR LEGALE PRIVIND PSI

Subsemnatul.....
reprezentant împuternicit al _____,
denumirea/numele si sediul/adresa operatorului economic)

declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, că vom respecta pe toată durata contractului de închiriere, în cazul în care acesta ne va fi atribuit, regulile obligatorii referitoare la psi în vigoare la nivel național și orice alte reglementări care vor apărea.

Data completării:

Operator economic,
.....
(semnătură autorizată)

Capitolul IV

- Model -

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

nr. _____ din data de _____

Temei legal: **Temei legal:** Încheiat în conformitate cu art. 29 alin .(1) lit. a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice .

Procedura de achiziție publică aplicată pentru atribuirea prezentului contract este **Procedura internă P.O. nr.....**

1. Părțile contractante:

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARGES cu sediul în Pitești, str. Maior Gheorghe Șonțu, nr. 8A, telefon 0248-218850, fax 0248-611636, codul fiscal 9861900, cont trezorerie RO87TREZ23G510103203004X deschis la Trezoreria Municipiului Pitești, reprezentată de domnul – Director, în calitate de **LOCATAR**,

și

S.C. _____ (denumirea persoanei juridice sau numele și prenumele persoanei fizice), cu sediul/domiciliul în _____, str. _____, nr. _____, cod poștal: _____, jud. Argeș, cod fiscal _____, cont trezorerie _____ deschis la trezoreria _____ (datele de identificare ale persoanei fizice/juridice contractante; reprezentantul legal/convențional al persoanei juridice), reprezentată de domnul _____ în calitate de **LOCATOR**, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

2. Obiectul contractului:

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea spațiului destinat arhivei/sediu BCPI _____, în perioada/periodele convenite.

2.2. Locatorul închiriaza locatarului imobilul situat în _____, în suprafață utilă de _____ mp, compus din _____ încăperi, numit în continuare spațiu închiriat, pentru activitatea Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară _____ din cadrul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș, în schimbul plății de către locatar a chiriei în cuantumul și condițiile prevăzute prin prezentul contract.

2.3. Predarea–primirea imobilului va fi consemnată în procesul-verbal care constituie anexă la prezentul contract și face parte integrantă din acesta.

2.4. Locatorul asigură locatarului dreptul de folosință asupra imobilului închiriat și asupra bunurilor accesorii ale acestuia – consemnate în procesul-verbal de predare-primire anexă la prezentul contract și face parte integrantă din acesta.

2.5. Locatorul este titular al dreptului de proprietate asupra imobilului închiriat potrivit documentelor anexate acestui contract (*contractul de vânzare–cumpărare în copie autentificată; autorizația de construire; procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor; hotărâre*

judecătorească, documentația cadastrală; încheierea de intabulare a imobilului; extrasele de carte funciară).

2.6. Destinația spațiului închiriat este desfășurarea activității Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară _____ din cadrul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș.

3. Durata contract:

3.1. Prezentul contract intră în vigoare la data semnării sale de către părți și se încheie pe o perioadă fermă de 4 (patru) ani, de la _____ până la _____.

3.2. Părțile convin faptul că niciuna dintre părți nu va avea dreptul să denunțe unilateral prezentul contract până la expirarea duratei.

3.3. Contractul poate fi reînnoit pe aceeași perioadă de timp, prin acordul părților.

3.4. Intenția de reînnoire a contractului se va notifica în scris de către Locatar cu cel puțin 30 (treizeci) de zile înainte de expirarea duratei precizate la art. 3.1.

3.5. Contractul nu poate fi prelungit prin tacită relocațiune.

4. Documentele contractului:

4.1. Documentele contractului sunt:

- caietul de sarcini și Procedura internă P.O. nr.

5. Prețul contractului:

5.1. Chiria lunară a spațiului închiriat este de _____ lei/mp suprafață utilă, fără TVA, chiria fiind scutită de plata TVA conform prevederilor Codului fiscal.

5.2 Valoarea totală lunară a chiriei este de _____ lei, fără TVA, chiria fiind scutită de plata TVA conform prevederilor Codului fiscal.

5.3 Contravaloarea utilităților (apă, canalizare, energie electrică și termică, gunoi, etc) nu este inclusă în prețul chiriei, acestea fiind facturate separat și achitate de locatar în funcție de consumul lunar.

5.4. Prețul chiriei lunare este ferm și nu poate fi modificat pe toată durata contractului.

6. Plata chiriei și a utilităților:

6.1. Locatarul are obligația de a efectua plata către locator, după cum urmează:

- în termen de 30 de zile de la data primirii facturilor, conform prevederilor Legii nr. 72/2013;

- prin virament bancar, în cont deschis la Trezorerie, conform prevederilor legale privind achizițiile publice.

6.2. Plățile sunt condiționate de aprobarea și alocarea de fonduri și se vor efectua în limita acestora.

7. Condiții de derulare a contractului:

7.1. Prezentul contract se încheie pe o durată de 4 (patru) ani, cu posibilitatea de prelungire cu aceeași durată, prin acordul părților.

7.2. Locatarul își rezervă dreptul ca să prelungească contractul cu o durată mai mare față de cea menționată la art. 7.1, cu acordul părților.

8. Obligațiile locatorului:

8.1. Locatorul se obligă:

- a) să predea imobilul cu toate accesoriile sale în starea corespunzătoare folosinței pentru care a fost închiriat, să îl utilizeze cu bunurile accesorii necesare asigurării locatarului unei optime folosințe, precum și să îl întrețină în stare optimă tot timpul cât durează închirierea;
- b) să execute toate lucrările de reparații capitale necesare menținerii funcționalității de la momentul inițial al închirierii imobilului, în cel mai scurt timp de la sesizarea scrisă a locatarului;
- c) să asigure folosința imobilului închiriat în tot timpul contractului, garantând pe locatar contra pierderii totale sau parțiale a bunului, contra viciilor imobilului ori contra tulburării folosinței imobilului;
- d) să suporte sarcinile și impozitele asupra imobilului închiriat;
- e) să asigure contorizarea proprie a utilităților (apă, canalizare, energie electrică și termică etc.), în vederea achitării contravalorii facturilor;
- f) să asigure utilitățile și serviciile aferente spațiului închiriat necesare desfășurării activității locatarului;
- g) să intabuleze în Cartea Funciară prezentul contract în termen de 45 zile de la semnare;
- h) să garanteze pentru viciile spațiului care împiedică folosirea lui normală, potrivit scopului pentru care este încheiat contractul și anume desfășurarea activității Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară _____ sau care diminuează substanțial posibilitatea de folosire, în condițiile art. 1790 Cod civil în vigoare. Dispozițiile art. 1791 devin aplicabile;
- i) să efectueze reparațiile capitale pe durata închirierii, dacă în acest timp imobilul în care se află spațiul va avea nevoie de astfel de intervenții; în acest sens Locatorul se obligă să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcții exterioare ale clădirii (acoperis, fațada, împrejurimi), curtea, precum și întreținerea în bune condiții a instalațiilor clădirii;
- j) să permită instalarea siglelor specifice desfășurării activității Locatarului, atât în exteriorul, cât și în interiorul spațiului închiriat, în limita spațiului disponibil;
- k) să permită Locatarului instalarea echipamentelor specifice activității proprii, în spațiul închiriat;
- l) să permită Locatarului să folosească spațiul închiriat potrivit destinației specificate în contract și în conformitate cu prevederile prezentului contract;
- m) să emită și să transmită Locatorului, prin poștă sau prin altă modalitate, cu confirmare de primire, la adresa acestuia menționată în prezentul contract, facturile sau alte documente, în original pentru plata chiriei, conform art. 6.1;
- n) să asigure Locatarului avizele/autorizații necesare funcționării conform legii, sistemele de avertizare și stingere la incendiu în întreg imobilul, precum și sistemele de detectare, semnalizare și alarmare la efracție, astfel cum au fost specificate în caietul de sarcini.

9. Obligațiile locatarului

9.1. Locatarul se obligă:

- a) să folosească imobilul închiriat conform destinației prevăzute în contract;
- b) să plătească chiria și utilitățile la termenele fixate prin contract;
- c) să execute, cu avizul Locatorului, 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 Locatorul cu privire la orice accidente sau degradări/deteriorări ce s-ar produce în spațiul închiriat;
- d) să permită accesul Locatorului în spațiul închiriat, pentru efectuarea intervențiilor urgente și lucrărilor de reparații, ce îi revin acestuia;

e) la sfârșitul contractului să restituie imobilul închiriat în starea în care l-a primit, potrivit procesului-verbal de predare-primire încheiat după perfectarea contractului, cu uzura inerentă utilizării imobilului conform destinației stabilite în acest contract.

10. Subînchiriere și cesiunea

10.1 Subînchiriere în totalitate sau în parte a imobilului închiriat sau cesiunea contractului unui terț este permisă numai cu acordul prealabil scris al locatorului, cu respectarea condițiilor și obținerea aprobărilor cerute pentru închiriere.

11. Penalități, daune-interese

11.1 În cazul în care, din vina sa exclusivă, locatorul nu reușește să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul contract, atunci locatarul are dreptul de a deduce, ca penalități, din valoarea facturii emise în condițiile contractului o sumă echivalentă cu rata dobânzii legale penalizatoare care se stabilește la nivelul ratei de referință a Băncii Naționale a României plus 8 puncte procentuale.

11.2. În cazul în care locatarul nu onorează facturile la termenul scadent prevăzut la art. 6.1., acesta are obligația de a plăti Locatorului, ca penalități, o dobândă penalizatoare echivalentă cu rata dobânzii legale penalizatoare care se stabilește la nivelul ratei de referință a Băncii Naționale a României plus 8 puncte procentuale (calculată potrivit art. 3 (2¹) din Ordonanța Guvernului nr. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar, aprobată prin Legea nr. 43/2012).

11.3. Locatorul poate pretinde daune-interese pentru toate cheltuielile făcute pentru recuperarea creanței, în condițiile neexecutării la timp a obligației de plată de către locatar.

11.4. Fără a aduce atingere drepturilor prevăzute la art. 11.3, dacă sunt întrunite condițiile întârzierii la plată, locatorul poate pretinde locatarului plata contravalorii în lei la data plății a sumei de 40 euro, reprezentând daune-interese suplimentare minimale.

11.5. Obligația de plată a sumei prevăzute la art. 11.4 este scadentă de la data la care curge dobânda penalizatoare, potrivit prevederilor art. 11.2.

12. Încetarea contractului:

12.1. Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract, în mod culpabil și repetat, de către una dintre părți, dă dreptul părții lezate de a cere rezilierea contractului și de a pretinde plata de daune-interese.

12.2. Prezentul contract încetează :

a) la expirarea duratei prevăzute la art. 3.1.; este exclusă tacita relocațiune;

b) prin acordul părților;

c) în situația în care titlul locatorului va fi desființat sau locatorul va înstrăina spațiul închiriat, situație în care noul proprietar va fi obligat să respecte prezentul contract, în condițiile prevăzute de art. 1811 din Codul civil;

12.3. Locatarul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul, în cel mult 30 de zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public.

12.4. Locatarul are dreptul de a anula oricând contractul, printr-o notificare scrisă adresată locatorului, fără nici o compensație, dacă acesta dă faliment sau este insolubil, cu condiția ca

această anulare să nu prejudicieze sau să afecteze dreptul la acțiune sau despăgubire pentru locator.

12.5. În cazul prevăzut la clauza 12.3 și 12.4, Locatorul are dreptul de a pretinde numai plata corespunzătoare pentru partea din contract îndeplinită până la data denunțării unilaterale a contractului.

13. Forța majoră

13.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

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

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

13.4. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, în termen de 3 zile de la apariția respectivului caz de forță majoră, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor; aceeași obligație de notificare subzistă și în cazul încetării cazului de forță majoră .

13.5. 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 de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

14 Soluționarea litigiilor

14.1. Părțile vor depune toate diligentele pentru a rezolva pe cale amiabila, prin tratative directe, orice neînțelegere sau disputa care se poate ivi între ele în cadrul sau în legătura cu îndeplinirea prezentului contract.

14.2. În cazul în care părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil neînțelegerea sau disputa, litigiul va fi soluționat de o instanță judecătorească competentă, conform dreptului comun.

15. Limba care guvernează contractul:

15.1. Limba care guvernează contractul este limba română .

16. Comunicări

16.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, 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 dintre părți se pot face și prin fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

16.4. Persoanele desemnate pentru urmărirea îndeplinirii obligațiilor ce revin părților din prezentul contract sunt:

- D-na Paula MOCANU-CHIVA, D-na Berevoianu Cosmina, D-I. Marcel PANDELICĂ,
0248/218850,215015, int.2034,2035și registratorii sau înlocuitorii acestora, pentru
BCPI _____, din partea Locatarului;

- DI(d-na) _____, din partea Locatorului.

17. Legea aplicabilă

17.1. Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

18. Amendamente

18.1 Pe durata îndeplinirii prezentului contract, părțile contractante au dreptul de a conveni modificarea clauzelor acestuia numai prin act adițional.

19 Dispoziții finale

19.1. Prezentul contract a fost încheiat în 2(două) exemplare a câte -- (*numărul de pagini în cifre*) pagini, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATAR,

**O.C.P.I. ARGES
Director,**

Șef Birou Economic,

Aviz de legalitate,

Viză CFP

Responsabil Achiziții,

LOCATOR,
