**AGENŢIA PENTRU DEZVOLTARE REGIONALĂ NORD-EST**

**CAIET DE SARCINI**

 privind încheierea unui contract de servicii având ca obiect

*,,Închiriere spaţiu**cu destinaţie de sediu necesar*

*funcţionării unor structuri din cadrul ADR-NE in Piatra Neamt"*

Acest caiet de sarcini conţine indicaţii privind regulile de bază care trebuie respectate astfel încât potenţialii ofertanţi să îşi elaboreze oferta corespunzător cu necesităţile Autoritäţii Contractante.

Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentaţia de achiziţie şi constituie ansamblul cerinţelor pe baza cărora ofertantul îşi elaborează oferta.

Cerinţele impuse prin caietul de sarcini sunt minimale şi obligatorii.

**INFORMAŢII GENERALE DESPRE AUTORITATEA CONTRACTANTĂ**

Denumirea: Agenția pentru Dezvoltare Regională Nord-Est

Sediul: Piatra Neamt, str. Lt. Drăghescu nr. 9

Număr de telefon: Tel.: 0233-218071, Fax: 0233-218072

**OBIECTUL ACHIZIŢIEI**

Obiectul contractului îl reprezintă închirierea unui spaţiu într-o **clădire dotată cu utilităţi şi cu posibilități de parcare**, în imediata vecinătate a sediului principal al achizitorului din str. Lt.Draghescu nr.9, Piatra Neamt, pe o raza de maxim 700 m de acesta.

In cadrul activitatii desfasurate de achizitor se emite un flux mare de documente care se inregistreaza si se distribuie de la sediul principal, catre personalul din celelalte compartimente. Prin aceasta solicitare se are in vedere comasarea intregului personal al achizitorului pe o suprafata cat mai redusa, pentru scurtarea timpilor procedurali si limitarea la minim a costurilor de transport intre sedii.

Spaţiul ce face obiectul închirierii poate fi format dintr-un imobil (unul sau mai multe corpuri aflate în acelaşi spaţiu comun) sau un spaţiu compact dintr-un imobil, prevazut cu dotările necesare desfăşurării în condiţii corespunzătoare a activităţii angajatilor achizitorului.

Ofertantul va asigura mentenanţa spaţiului pe care îl propune spre închiriere (repararea şi întreţinerea clădirii şi a spaţiilor închiriate, a echipamentelor şi instalaţiilor din dotare).

**Valoare estimata: 90.720 euro (30 luni)**

**DURATA CONTRACTULUI**

Durata contractului va fi de la data semnarii acestuia de catre parti pana la 31.12.2018, cu posibilitatea de prelungire in mod tacit pentru perioade de cate 12 luni, pe întreaga durată de derulare a Programului Operaţional Regional, pana la 31.12.2020 si doar in cazul in care nu va exista nicio notificare prealabila privind incetarea contractului de inchiriere.

In acest sens oricare Parte contractanta poate decide incetarea unilaterala a Contractului prin notificarea intentiei sale in scris catre cealalta Parte, cu cel putin 60 zile inainte de data la care partea contractanta doreste incetarea contractului.

In conditiile in care este necesara amenajarea spatiului inchiriat de catre Locator astfel incat acesta sa corespunda cerintelor minime solicitate prin prezenta documentatie (in maxim 30 zile de la semnarea contractului), inchirierea spatiului se considera ca intra in vigoare de la data semnarii procesului verbal de dare in folosinta, iar facturarea/plata serviciilor de inchiriere se va efectua raportat la aceasta data.

Perioada de derulare a Programului Operaţional Regional se întinde până în anul 2025, inclusiv perioada aferentă închiderii acestuia. Contractul de inchiriere se va putea prelungi prin acte aditionale pentru perioade de 12 luni, incepand cu data de 01.01.2021 si pana la 31.12.2025, cu transmiterea unei notificari in scris de catre Locatar privind intentia de prelungire a duratei contractului cu cel putin 60 zile inainte de data incetarii contractului.

**SPECIFICAŢII MINIME TEHNICE ȘI FUNCŢIONALE**

Suprafaţa utilă ofertată, pentru care autoritatea contractantă va plăti chirie, respectiv spaţiul util închiriat va fi cuprins între 250-270 mp (din suprafata utila ofertata, suprafaţa care reprezintă căile de acces, holuri, oficii, toalete şi, dacă există, a terase, balcoane, logii va fi de maxim 35%). Nu se accepta spatii de folosire in comun.

**A. Condiţii minime obligatorii**

A.1. Se solicită ca imobilul să fie amplasat în Piatra Neamt, într-o locaţie centrală, situată în imediata vecinătate a sediului principal al achizitorului din str. Lt.Draghescu nr.9, pe o raza de maxim 700 m.

**A.2. Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, atât la interior, cat şi Ia exterior şi să nu prezinte risc şi pericol public.**

Imobilul **trebuie să permită, în limita spaţiului disponibil, instalarea în exterior si în interior a însemnelor instituţiei sau a altor elemente de publicitate** care au Iegătură cu specificul şi reprezentativitatea instituţiei, pe toată perioada de valabilitate a contractului.

Iluminatul natural **trebuie să fie asigurat prin existența ferestrelor** cu posibilitatea de deschidere in fiecare diviziune a spațiilor destinate pentru birouri. Ferestrele vor fi dotate cu jaluzele.

Imobilul **trebuie sa dețină instalaţii sanitare, electrice şi cablaj structurat curenţi slabi** pentru transport date-voce, termice, de aer condiţionat , în bună stare de funcţionare.

Suprafaţa ofertată va avea următoarele caracteristici:

I. Suprafata aferenta spaţiului util:

Suprafata necesară desfăşurării activităţii unui numar de minim 15- maxim 26 angajati (se va exclude suprafaţa spaţiilor comune respectiv a căilor de acces, holuri, toalete şi, dacă există, a teraselor, balcoanelor, logiilor) solicitată de Autoritatea Contractantă prin prezentul caiet de sarcini, este de minim 160 mp – maxim 180 mp pretabilă pentru organizarea de birouri şi spaţii de lucru.

Se vor asigura minim 10 locuri de parcare (posibilitatea asigurarii unei securizari a parcarii sub orice forma prezinta un avantaj la negociere), pentru autovehiculele autorității contractante. Spatiul de parcare trebuie sa permita accesul cu masina gen marfa maxim 3,5 to ( distributie marfa achizitionata de autoritatea contractanta pentru punctul de lucru inchiriat).

**B. Dotări tehnice şi instalaţii**

Imobilul care va fi închiriat trebuie să deţină:

a. sistem propriu de încălzire ( centrala termica);

b. rețea alimentare cu apă, cu contorizare separată pentru spațiile ce vor fi închiriate;

c. rețea alimentare cu energie electrică, cu contorizare separată pentru spațiile ce vor fi închiriate;

d. instalație electrică care să permită adaptarea la specificul activității, în sensul modificării numărului actual al surselor de alimentare la necesitățile concrete ale autorității contractante;

e. instalație sanitară, permițând compartimentarea grupurilor sanitare ( minim 2 grupuri sanitare);

f. rețea de canalizare;

g. asigurarea iluminării naturale pentru fiecare spațiu cu destinația birou;

h. există următoarele finisaje realizate:

pardoseli spații cu destinație birouri – Parchet/mochetă/gresie şi jaluzele noi sau în stare foarte bună;

pardoseli spații circulații și grupuri sanitare – gresie/faiante;

uși – lemn/ termopan;

ferestre – ferestre cu sticlă termopan;

zugrăveli – vopsea lavabilă;

i.corpuri de iluminat montate în toate spaţiile.

În situatia în care se doresc eventuale modificări aferente cablării, acestea se vor realiza în termen de maxim 30 de zile de la semnarea contractului.Existența unui sistem de supraveghere video pentru zonele de acces reprezintă un avantaj.

**C. Alte facilităţi**

- Dacă imobilul de birouri/spaţiul deserveşte şi alte entităţi, posibilitatea asigurării unui spaţiu cât mai compact pentru personalul ADR-NE, cu intrare separată, care să permită asigurarea pazei obiectivulul în condiţiile Legii nr. 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor şi protecţia persoanelor, cu modificările şi completările ulterioare, serviciile de paza a spatiului inchiriat intrand in atributia Locatarului;

- Întreţinerea şi revizia periodică a sistemului (sistemelor) de aer condiţionat, centralelor termice, instalaţiilor de apă, canalizare, electricitate (inclusiv lămpile aferente sistemelor de iluminat artificial) etc. vor fi în sarcina Locatorului;

**DAREA ÎN FOLOSINŢĂ A SPAŢIULUI ÎNCHIRIAT**

Ofertantul are obligaţia ca până Ia data dării în foIosinţă a spaţiului închiriat în incinta imobilului, să asigure toate amenajările necesare, astfel cum au fost enunţate mai sus, astfel încât să răspundă cerinţelor Autorităţii Contractante.

În situaţia în care spaţiul ofertat este deja amenajat conform cerinţelor Autorităţii Contractante Ia momentul vizitării spaţiului, acesta va fi utilizabil imediat după semnarea contractului, cu toate dotăriIe necesare utilizării. Darea în folosinţă a acestuia va fi făcută pe bază de proces verbal de predare - primire în care se va menţiona spaţiul cu dotările sale, starea şi gradul de utilizare al acestora.

În situaţia în care spaţiul ofertat nu este amenajat conform cerinţelor Autorităţii Contractante şi este prezentat un plan de compartimentare la momentul vizitării spaţiului, amenajarea spaţiuIui se va face în conformitate cu planul de compartimentare prezentat, urmând ca darea în folosinţă să se facă între reprezentantul ADR-NE din Piatra Neamt şi persoana imputernicită din partea ofertantului ce va fi declarat câstigător, în termen de maxim 30 de zile de la semnarea contractului. Toate costurile aferente compartimentării şi amenajării spaţiului vor fi suportate de proprietarul spaţiuIui de închiriat.

**Documente de calificare solicitate:**

# Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local în luna anterioară celei în care este stabilit termenul limită de depunere a ofertelor – pentru persoane fizice și juridice (liber de sarcini).

* Actul de proprietate asupra imobilului in copie (contract de vanzare cumparare, contract de inchiriere care sa prevada dreptul de a subinchiria, etc), extras de carte funciara
* Pentru persoane fizice: prezentarea cărții de identitate în copie, cu condiția ca la data și ora desfășurării sedinței de negociere, sau la momentul solicitării de către autoritatea contractantă, să aibă asupra sa originalul și să fie în termen de valabilitate.

- Declaratie pe proprie raspundere a proprietarului ca imobilul ce va face obiectul inchirierii, nu este urmarit si nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instante de judecata, ca spatiul nu este grevat de sarcini, in original. Declaratia include, dacă este cazul, existenţa unei ipoteci asupra imobilului oferit spre închiriere în favoarea unor instituţii financiar-bancare (bănci, fonduri de investiții), fara a implica in vreun mod autoritatea contractanta. Ofertele care cuprind un alt gen de ipotecă decât cea financiar-bancară, vor fi respinse din cadrul prezentei proceduri de selecţie.

**Autoritatea Contractantă poate solicita documentele suport în vederea verificării celor declarate pe propria răspundere de ofertant, până la finalizarea procedurii de evaluare conform termenului estimat în invitaţia de participare. De asemenea, Autoritatea Contractantă îşi rezervă dreptul de a solicita de la instituţiiIe abilitate, alte documente / clarificări în vederea verificării celor declarate de ofertant.**

**MODALITATEA DE PREZENTARE A OFERTEI TEHNICO-FINANCIARE**

Ofertantul va detalia în oferta sa modul în care imobilul corespunde cerinţelor, ţinând cont de următoarele aspecte:

Descriere generală a imobilului şi a spaţiului de închiriat

* Descrierea conditiilor existente Ia data depunerii ofertei
* Descrierea amenajariIor ce vor fi realizate până Ia data dării în foIosinţă
* Darea în folosință a spatiului închiriat - grafic de timp estimativ, conditii, plan de compartimentare avizat de o persoană autorizată prezentat la data semnării contractului.
* Utilităţi - se va detalia modalitatea de asigurare a utiIităţiIor (energie electrică, apă, canalizare, încălzire/gaz). În cazul în care în imobilul ofertat mai funcţionează şi alte entităţi, se va menţiona modalitatea deţinerii contractului de utilităţi, precum şi modul de calcul al contribuţiei ADR-NE la plata utilităţilor, conform cotei părţi ce îi revine din suprafaţa totală a imobilului.
* Descrierea serviciilor de mentenanţă şi întreţinere
* Alte facilităţi acordate

**- Propunerea tehnică trebuie sa includă un** plan situație / amplasament imobil, orice alte documente care fac dovada suprafeței care urmeaza să fie închiriată, in copie (exemplu:Plan de amplasament, documentatie cadastrala, etc ).

**Criteriul de atribuire va fi preţuI cel mai scăzut al chiriei/Iună, in euro, fara TVA.**

**Propunerea financiara va fi elaborata prin completarea formularului nr. 8, anexa la documentatie ( din care trebuie sa rezulte suprafata oferita spre inchiriere, pretul /mp/luna, pretul chiriei pe luna).**

Pretul chiriei lunare, exprimat în euro, fără TVA este format din:

- costurile legate de închirierea spaţiului util de birouri amenajat conform cerintelor minime din prezenta documentatie;

- costurile de prestarea serviciilor de mentenanţă lunară a sistemelor de încălzire, sanitare, electrice şi de iluminat;

- dezinsecţie și deratizare conform prevederilor legislației în vigoare sau ori de câte ori se impune.

- costurile legate de utilitati (cheltuieli intretinere de la Asociatia de proprietari sau echivalent, energie electrică, gaz, salubritate, etc dupa caz).

Autoritatea Contractantă nu va plăti comision unei eventuale agenţii imobiliare, care se va prezenta cu ofertă. În cazul în care oferta este depusă de o agenţie imobiliară și aceasta ofertă este declarată câştigătoare, contractul de închiriere poate fi semnat doar între ADR-NE şi locator.

În concluzie, ofertanţii nu trebuie să cuprindă sau să evidenţieze în cadrul propunerilor financiare costurile aferente unui eventual comision plătit către o agenţie imobiliară pentru publicitate/ reprezentare/ intermediere.

**PLĂŢI**

De la semnarea contractului de către ultima parte şi până Ia darea în folosinţă a spaţiului, consemnată prin încheierea procesului-verbal de predare-primire, nu se datorează chirie.

De la momentul dării în folosinţă a spaţiului, plata chiriei se va face lunar, în lei, la cursul de schimb oficial BNR, valabil in prima zi a lunii, in mazim 30 zile ( în baza facturii emise de locator-persoana juridica, dupa caz).

Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere preţul chiriei totale lunare în euro nu va putea fi majorat sau indexat.

**CONDIȚII SPECIALE**

Imobilul poate fi proprietatea unei persoane fizice şi/sau juridice, şi trebuie deținut în mod legal (conform unui extras de carte funciară de informare valabil).

* În cazul în care ofertantul nu este proprietarul spaţiului oferit spre închiriere, acesta va prezenta actul în baza căruia deţine dreptul de folosinţă din care să rezulte şi dreptul de subînchiriere, precum si documentele care fac dovada proprietatii de drept.
* Imobilul şi terenul aferent să nu facă obiectul vreunei acţiuni în justiţie (conform unui extras de carte funciară de informare valabil).
* Imobilul care face obiectul contractului de închiriere nu poate fi înstrăinat de către ofertantul câștigător pe perioada derulării contractului de închiriere decât cu notificarea prealabilă, într-un termen de cel puţin 120 de zile.
* Viitorul proprietar al imobilului înstrăinat are obligaţia de a accepta şi de a executa contractul de închiriere valabil încheiat în condiţiile normelor procedurale interne pentru atribuirea contractului de închiriere.
* în situaţia în care asupra imobilului ofertat este intabulat un drept de ipotecă către o instituţie financiar-bancară, conform extrasului de carte funciara de informare, ofertantul va prezenta în cadrul ofertei sale un angajament din partea acesteia cu privire la închirierea imobilului în favoarea ADR-NE
* De asemenea, ofertantul se angajează că va notifica chiriaşul cu cel puţin 90 zile înainte de orice modificare ce ar putea perturba folosinţa imobilului în condiţii optime.

**Atentie! Ofertantul va permite accesul responsabilului de proiect din** **partea Autorităţii Contractante pentru vizitarea spaţiului ofertat. Responsabil proiect: George Andrei, telefon: 0233-218071, e-mail:** **ionut.andrei@adrnordest.ro****.**

**Ofertantul va preciza in cuprinsul propunerii tehnico-financiare, persoana desemnata din partea sa (nume, prenume), care va asigura accesul Responsabilului de proiect al autoritatii contractante in vederea vizitarii spatiului ofertat, inclusiv date de contact ( telefon, e-mail).**

**Modalitatea de organizare a achizitiei, evaluare a ofertelor, desemnarea ofertantului castigator, precum si incheierea contractului de servicii:**

Se face precizarea ca autoritatea contractanta va raspunde tuturor clarificarilor solicitate in scris de potentialii ofertanti cu privire la documentatia de atribuire a contractului (pe adresele de e-mail precizate mai jos), solicitarile de clarificare si raspunsurile aferente, fiind postate pe site-ul institutiei. Ofertantii vor putea adresa solicitari de clarificare pana in ziua dinaintea depunerii ofertelor.

1. Ofertele tehnico- financiare insotite de toate documentele de calificare solicitate se vor transmite pe adresele de email: monica.lutz@adrnordest.ro; leopoldina.harabagiu@adrnordest.ro, sau in plic inchis la sediul din str. Lt.Draghescu, nr.9, Piatra Neamt, pe care se va preciza “ Documente inchiriere sediu in Piatra Neamt”. Se va intocmi un proces verbal de dechidere a ofertelor, semnat de membrii comisiei de evaluare desemnati de autoritatea contractanta, care va fi transmis pe e-mail in atentia tuturor ofertantilor.
2. In termen de maxim 7 zile lucratoare de la data limita de depunere a ofertelor Responsabilul de proiect din partea Autorităţii Contractante va efectua vizite ale imobilelor ofertate, stabilind telefonic cu ofertantii data si ora vizitei. In cadrul vizitelor va fi analizat modul de indeplinire a cerintelor minime solicitate cu privire la amenajarea spatiului ce urmeaza sa fie inchiriat, care se va consemna intr-un proces verbal de vizita, cuprinzand si eventualele observatii ale partilor participante, ce va fi semnat atat de Responsabilul de proiect, cat si de reprezentantul ofertantului. In acelasi proces verbal se va consemna conformitatea documentelor de calificare solicitate, cu originalele.
3. Daca ofertantii au cuprins in propunerea tehnico-financiara posibilitatea negocierii pretului ofertat, Responsabilul de proiect va derula cu fiecare in parte, negocierea pretului. Va fi intocmit un proces verbal de negociere cuprinzand toate aspectele negociate, aferente pretului, precum si alte elemente ce se doresc sa fie clarificate cu privire la oferta, ce va fi semnat atat de Responsabilul de proiect, cat si de reprezentantul imputernicit al ofertantului (in maxim 5 zile lucratoare de la vizita pe teren). Negocierea pretului, dupa caz, poate avea loc pentru scurtarea termenului procedural si in cadrul vizitei precizate la punctul 2.
4. Comunicarea privind rezultatul procedurii se transmite pe e-mail catre toti ofertantii, imediat dupa semnarea raportului achizitiei de catre reprezentatul legal al autoritatii contractante.

***FORMULARUL nr.8***

*Operator Economic*

*..........................*

*(denumirea)*

***FORMULAR DE OFERTĂ***

pentru atribuirea contractului avand ca obiect

 **inchirierea de spatiu in localitatea Piatra Neamt**

1. *Examinând documentația de atribuire, subsemnatul/ subsemnații, reprezentanți ai ofertantului \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în aceasta, să inchiriem spatiul ofertat pentru valoarea reprezentand chiria lunara* ***de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

***euro*** *(suma în cifre și în litere), la care se adaugă taxa pe valoarea adaugată ( se precizeaza daca se aplica TVA),*

1. *Ne angajăm ca, în cazul in care oferta noastra este stabilita castigatoare, sa inchiriem spatiul din Piatra Neamt.....(se precizeaza adresa) in conformitate cu cerintele documentatiei de atribuire.*
2. *Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de 30 zile, respectiv până la data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ziua/luna/anul), și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.*
3. *Până la încheierea și semnarea contractului de inchiriere această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită caștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.*
4. *Intelegem ca nu sunteti obligati sa acceptati oferta cu cel mai scazut pret sau orice alta oferta pe care o puteti primi.*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Denumire Serviciu | Suprafata inchiriata, mp | Pret unitar, euro fara TVA/mp/luna | Valoare chirie lunara,euro fara TVA |
| Inchiriere spatiu conform documentatiei de atribuire, din cadrul imobilului situat la adresa...... din Piatra Neamt |  |  |  |

*Se va preciza in clar, daca ofertantul este de acord cu negocierea pretului ofertat.*

*Data :[ZZ.LL.AAAA]*

*(numele şi prenume)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (semnătura şi ştampilă), în calitate de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, legal autorizat să semnez oferta pentru şi în numele \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

 *(denumire/nume operator economic)*

OPERATOR ECONOMIC Formular nr.9

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(denumirea/numele)

DECLARAŢIE

privind neîncadrarea în situaţiile prevăzute la art. 14 din Legea nr.66/2011 privind prevenirea, constatarea si sanctionarea neregulilor aparute in obtinerea si utilizarea fondurilor europene si/sau a fondurilor publice nationale aferente acestora

Subsemnatul(a).................................................. [se insereaza numele operatorului economic-persoana fizica/juridică], în calitate de ofertant la procedura de inchiriere spatiu in municipiul Piatra Neamt, organizată de Agentia pentru Dezvoltare Regionala Nord-Est,

declar pe proprie răspundere că nu sunt in situatiile prevazute la art. 14:

ART. 14

 (1) Pe parcursul aplicarii procedurii de achizitie, beneficiarii persoane fizice/juridice de drept privat au obligatia de a lua toate masurile necesare pentru a evita situatiile de natura sa determine aparitia unui conflict de interese, si anume a situatiei in care exista legaturi intre structurile actionariatului beneficiarului si ofertantii acestuia, intre membrii comisiei de evaluare si ofertanti sau in care ofertantul castigator detine pachetul majoritar de actiuni in doua firme participante pentru acelasi tip de achizitie.

 (2) Incalcarea prevederilor alin. (1) se sanctioneaza cu deduceri/excluderi din cheltuielile solicitate la plata/rambursare, in functie de prejudiciul posibil de provocat ori deja provocat fondurilor europene si/sau fondurilor publice nationale aferente acestora.

**Ne angajam ca in situatia in care apare o situatie de conflict de interese pe perioada derularii procedurii de achizitie mai sus mentionate, sa notificam in scris, de indata, entitatea care a organizat aceasta procedura- Agentia pentru Dezvoltare Regionala Nord-Est si sa luam masuri pentru inlaturarea situatiei respective.**

 Persoanele din cadrul Agentiei pentru Dezvoltare Regionala Nord-Est la care care se raporteaza respectarea prevederilor art.14 pentru prezenta procedură, sunt următoarele :

1. Vasile Asandei, Director General

2. Nicolaie Burghelea, Director Economic

3. Iulian Mitrofan, Consilier Juridic

Notă: prin acţionar sau asociat semnificativ se înţelege persoana care exercită drepturi aferente unor acţiuni care, cumulate, reprezintă cel puţin 10% din capitalul social sau îi conferă deţinătorului cel puţin 10% din totalul drepturilor de vot în adunarea generală.

Înteleg că în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încalcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Operator economic,

Semnatura, stampila

Data:

**Model CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

Prezentul contract de închiriere se încheie între:

**..................,** cu sediul în municipiul ...., ..................... , județul .........., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului .... sub nr. ..........., având CUI: ................., reprezentată legal prin Administrator ......................, in calitate de **LOCATOR,**

si

**Agentia pentru Dezvoltare Regionala Nord-Est**, cu sediul în localitatea Piatra - Neamt, str. Lt. Draghescu nr. 9, jud. Neamt, telefon / fax: 0233218071, C.U.I.: 11616139, cod IBAN RO 97 BRDE 280 SV 0898 9202 800, deschis la BRD sucursala Piatra Neamt, reprezentata prin Dl. Vasile Asandei – Director General, în calitate de **LOCATAR**,

**Art.1 Obiectul contractului**

Locatorul închiriazã locatarului imobilul situat in Piatra Neamt, str. ..........................., jud. Neamt, in suprafata totala de **.............. mp**, cu destinația birouri, acordându-i acestuia din urmă un drept de folosinţã exclusivă, limitatã în condiţiile prezentului contract**. ( se detaliaza elementele spatiului inchiriat, dupa caz)**

Locatorul este proprietarul spatiului inchiriat/ (se precizeaza actul in baza caruia este inchiriat spatiul......... )

**Art.2 Durata contractului**

2.1 Prezentul contract intrã în vigoare la data de ........... şi se incheie la data de ........( se specifica conditiile cu privire la durata contractului, cuprinse in caietul de sarcini). Locatarul beneficiază de un drept de preemtiune la reinchiriere in cazul in care solicita prelungirea inchirierii spatiului ce face obiectul prezentului contract, intentia urmind a fi transmisa in scris locatorului cu cel putin 90 (nouazeci) de zile inainte de expirarea prezentului contract. Dreptul de preemtiune va putea fi exercitat de locatar doar in cazul in care acesta notifica intentia de prelungire a contractului in termenul mentionat şi doar dacă locatorul nu are o ofertă superioară de preţ pentru închirierea spaţiului, ofertă pe care este obligat să o notifice locatarului cu cel puţin 30 (treizeci) de zile înainte de expirarea prezentului contract.

**Art.3 Chiria şi modalitatea de platã**

3.1 Locatarul se obligã sã plãteascã locatorului o chirie lunarã de ..... euro/mp/lunapentru suprafata de ............. mp, adica **............ euro/luna.**

3.2 Valoarea chiriei se va determina în funcţie de cursul RON/Euro stabilit de BNR la data emiterii facturii fiscale de cãtre locator, conform art 3.1. Plata chiriei va fi efectuata in contul mentionat in factura fiscala.

3.3 Plata chiriei se face lunar, in maxim 30 zile ( conform specificatiilor din caietul de sarcini).

3.4 Toate utilitatile sunt incluse in pretul chiriei si vor fi achitate direct de locator, pe baza contractelor incheiate direct cu furnizorii.

3.5 Neplata la termenul scadent a chiriei de catre locatar atrage plata unor penalitati de intirziere de 0,1 % pe zi din valoarea facturii neachitate, pina la achitarea integrala a debitului. Locatarul este de drept în întârziere cu privire la plata oricăror sume datorate în temeiul prezentului contract. Totalul penalităţilor poate depăşi suma asupra căreia sunt aplicate.

**Art.4. Folosinţa imobilului**

4.1.Locatorul isi rezerva dreptul, ori de cite ori considera necesar, de a vizita spatiul ce face obiectul prezentului contract pentru a verifica respectarea clauzelor contractuale privind intretinerea in buna stare a acestuia de catre locatar. In acest sens el va instiinta in prealabil locatarul cu cel putin 1 zi inante despre intentia de a vizita spatiul.

**Art. 5 Insemnele si echipamentele de telecomunicatii**

5.1 Locatarul va avea dreptul la spatiul de identificare firma la intrarea in incintă in pozitia acceptata de locator şi în cadrul spaţiului închiriat, fără plata vreunei chirii, pe propria cheltuială. Locatarul va solicita acordul locatorului pentru instalarea oricaror echipamente de telecomunicatii si va obtine toate aprobarile necesare de la autoritatile publice locale sau centrale si se va asigura ca sunt respectate toate regulamentele emise de autoritatile locale sau centrale cu privire la instalarea acestora.

**Art.6 Reparaţii şi amenajãri**

6.1 Locatarul este dator sã efectueze toate reparaţiile locative necesare în perioada inchirierii, cu excepţia celor la care locatorul este obligat potrivit legii.

Lucrarile care nu revin potrivit legii in sarcina locatarului vor putea fi efectuate de acesta cu conditia ca intentia sa fie notificată în scris în prealabil locatorului, iar acesta sa isi dea acordul pe devizul de reparatii prezentat. Locatorul va fi obligat la plata contravalorii lor in termen de 30 (treizeci) de zile de la data prezentării şi acceptării devizului de lucrări. Conform devizului locatarul va putea fi compensat cu valoarea facturilor emise de acesta catre locator reprezentand valoarea chiriei lunare.

6.2 Locatarul nu are obligatia sa asigure reparaţia terasei şi a structurii de rezistenţă a imobilului închiriat.

6.3 Locatorul nu se obligã la efectuarea nici unor reparaţii ale spatiului inchiriat în timpul inchirierii, cu excepţia lucrãrilor ce privesc structura de rezistenta a imobilului. Locatarul nu va putea face reparaţii din iniţiativa sa, pe contul locatorului.

6.4 Locatarul va putea face amenajari, reparatii simple sau capitale ale spatiului numai cu acordul scris şi prealabil al Locatorului. Locatarul va prezenta locatorului planuri si specificatii pentru amenajarile si reparatiile simple sau capitale pe care urmează să le efectueze.

6.5 Amenajarile interioare care vor fi realizate de locatar in spatiul inchiriat se vor face in exclusivitate pe cheltuiala acestuia, fara a angaja in nici un fel raspunderea locatorului, iar preţul acestor amenajări nu va putea fi dedus din chirie. În cazul în care locatarul nu îşi va ridica lucrările efectuate la sfârşitul perioadei contractuale, acesta nu va avea dreptul la despăgubiri din partea locatorului pentru acestea.

## Art.7 Obligaţiile locatorului

7.1 Locatorul se obligã sã predea locatarului imobilul cel mai târziu la data de ................ Pãrţile vor întocmi şi vor semna un proces-verbal de predare-primire, în care vor descrie în mod detaliat starea în care locatorul a predat imobilul.

7.2 Locatorul se obligã sã asigure locatarului folosinţa liniştitã şi utilã a imobilului în tot timpul locaţiunii, permiţând acestuia instalarea in spatiul de identificare firma pe totem intrare si in placuta de identificare din fata usii de acces in spatiul inchiriat pe holul etajului a logo-ului de identificare a firmei Locatarului, cu respectarea legii şi a prezentului contract.

7.3 Locatorul se obligã sã rãspundã în scris solicitãrilor locatarului în termen de 5 (cinci) zile de la data primirii acestora. Corespondenta dintre parti se transmite fie prin curier cu confirmare de primire, fie la secretariat cu numar de inregistrare.

# 7.4 Plata impozitelor şi taxelor asupra imobilului (impozitul pe clãdiri, taxa asupra terenului, etc.) este în sarcina Locatorului.

7.5 Sã plãteascã utilitãţile aferente spaţiului închiriat (energie electricã, energie termicã, apã, canal, salubritate, etc.), direct catre furnizori.

# Art.8 Obligaţiile Locatarului

# Locatarul are urmãtoarele obligaţii:

8.1 Sã plãteascã regulat chiria la termenele stabilite. Neplata la termenul scadent a chiriei de catre locatar atrage plata unor penalitati de intirziere de 0,1 % pe zi din valoarea facturii neachitate, pina la achitarea integrala a debitului. Locatarul este de drept în întârziere cu privire la plata oricăror sume datorate în temeiul prezentului contract. Totalul penalităţilor poate depăşi suma asupra căreia sunt aplicate.

8.2 Sã nu schimbe destinaţia imobilului, fãrã acordul prealabil în scris al locatorului.

8.3 Sã nu cesioneze contractul şi sã nu subinchirieze imobilul, în tot sau în parte, decat dacã locatorul şi-a dat in prealabil acordul în scris.

8.4. Sã solicite în scris locatorului luarea oricãror mãsuri care sunt în sarcina acestuia din urmã, menţionând expres în încheierea solicitãrii termenul de 5 zile în care locatorul trebuie sã rãspundã, sub sancţiunea neluãrii în considerare a solicitãrii respective.

8.5. Sã întreţinã imobilul şi sã nu efectueze nici un fel de acte care ar putea conduce la deteriorarea acestuia.

* 1. Sã restituie imobilul la încetarea contractului in buna stare de functionare, exceptând uzura normalã.

* 1. *S*ã respecte normele în vigoare privind prevenirea şi stingerea incendiilor, precum şi cele referitoare la sănătatea şi securitatea în muncă (inclusiv prin instruirea corespunzãtoare a personalului care îşi desfãsoarã activitatea în spaţiul închiriat).
	2. Sã obţinã toate autorizaţiile legale privitoare la amenajarea/funcţionarea spatiului inchiriat de la organele în drept sã le emitã, necesare desfãşurãrii unei activitãţi de genul celei pe care urmeazã sã o desfãşoare locatarul în spaţiul închiriat. Locatorul se obliga sa puna la dispozitia locatarului toate documentele pe care le poseda, necesare obtinerii acestor autorizatii.
	3. Locatarul va fi rãspunzãtor pentru orice stricãciuni produse imobilului din vina sa sau a prepuşilor sãi. Locatarul va rãspunde faţã de locator şi faţã de orice altã persoanã fizică sau juridică / entitate pentru prejudiciile cauzate prin producerea unui incendiu în spaţiul închiriat. Locatarul va incheia polite de asigurare corespunzătoare pentru activitatea pe care o desfasoara, iar asigurarea spatiului va fi realizata de către Locator.

# Art.9 Notificãri

Notificãrile şi orice alte comunicãri referitoare la prezentul contract vor fi fãcute în scris prin email, fax, scrisoare recomandatã cu confirmare de primire, la adresele:

* .................... – adresa: .............
	+ Telefon: .............
	+ Fax: ...................
	+ Persoana de contact: ...................
* ADR Nord-Est Piatra Neamt
* Telefon: 0233218071
	+ Fax: 0233218072
	+ Persoana de contact: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

## Partile se obliga sa comunice orice schimbare intervenita in adresele si datele de contact menţionate in termen de maxim 5 (cinci) zile de la data la care au apărut aceste modificări.

## Art.10 Încetarea contractului/predarea spatiului

## 10.1 Contractul va înceta:

1. la expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
2. prin rezilierea acestuia de către locator în cazul în care locatarul întârzie efectuarea plăţii chiriei cu mai mult de 20 (douăzeci) de zile faţă de termenul stipulat la art. 3.3 lit. c; în acest caz, la expirarea termenului de 20 (douăzeci) de zile, locatorul are dreptul de a considera prezentul contract ca fiind desfiinţat de drept, fără punere în întârziere, fără acordarea unui preaviz şi fără orice altă formalitate prealabilă, această clauză constituind un pact comisoriu de gradul IV;
3. prin rezilierea acestuia în caz de neexecutare culpabilã a obligaţiilor contractuale, altele decât cele menţionate la litera anterioară, de cãtre una din pãrţi, daca, dupa expirarea perioadei de notificare de 30 (treizeci) de zile, partea culpabila nu si-a executat obligatia contractuala, cu exceptia cazului in care incalcarea, prin natura sa, necesita mai mult de 30 (treizeci) de zile pentru remediere;
4. Prin denuntarea unilaterala a contractului de catre locatar cu notificarea intentiei in scris cu cel putin 60 (saizeci) de zile inainte, și de către locator cu cel putin 30 (treizeci) de zile inainte fără plata de daune-interese.

10.2 Locatarul se obligã sã elibereze şi sã permitã reintrarea locatorului în posesia imobilului în termen de maxim 48 (patruzecişiopt) de ore de la data încetãrii contractului, indiferent de motiv. Pãrţile vor întocmi şi vor semna un proces-verbal de predare-primire în care vor descrie în mod detaliat starea în care locatarul a restituit imobilul. În cazul în care locatarul nu eliberează spaţiul în termenul menţionat, acesta va plăti locatorului daune interese moratorii de 100 Euro / zi de întârziere, plătibili în lei în funcţie de cursul RON/Euro stabilit de BNR la data emiterii facturii fiscale de cãtre locator. Daunele interese moratorii vor fi plătite până în ziua în care locatarul eliberează spaţiul şi permite reintrarea locatorului în posesia acestuia.

**Art.11 Daune-interese**

11.1 In cazul in care locatorul vinde proprietatea (spatiul) locatarul va beneficia de prevederile art. 1811 din Noul Cod Civil.

11.2 In situatia in care prin nerespectarea obligatiilor asumate prin prezentul contract sau prin actiunile intreprinse una dintre parti creeaza prejudicii celeilalte parti, partea pagubita are dreptul sa solicite despagubiri corespunzătoare. Despagubirile se pot cere atat pentru prejudiciul cauzat, cat si pentru beneficiul nerealizat de partea prejudiciata.

## Art.12 Litigii

Orice diferend care apare in legatura cu derularea prezentului contract se va solutiona pe cale amiabila. In caz contrar partile se vor adresa instantelor de judecata in raza carora se afla imobilul inchiriat.

**Art.13 Forţa majorã**

13.1. Nici una dintre părţile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/şi de executarea în mod necorespunzător – total sau parţial – a oricărei obligaţii care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligaţiei respective a fost cauzată de forţa majoră, aşa cum este ea definită de lege.

13.2. Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice celeilalte părţi, în termen de 48 de ore de la încetarea evenimentului de forţă majoră respectiv, producerea acestuia şi să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecinţelor evenimentului.

**Art. 14 Clauze finale**

14.1. Modificarea sau completarea prezentului contract se face doar prin act adiţional încheiat între părţile contractante.

14.2 Părţile contractante inteleg sa inregistreze la organele fiscale prezentul contract de inchiriere, ce va constitui titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele si in modalitatile stabilite in contract, conform prevederilor art. 1798 Noul Cod Civil. Prevederile art. 1809 se aplica in mod corespunzator.

14.3. Prezentul contract reprezintă voinţa părţilor şi înlătură orice altă înţelegere scrisă sau verbală dintre acestea, anterioară încheierii lui.

14.4. Prezentul contract a fost încheiat în 2 (doua) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă astăzi, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

 LOCATOR, LOCATAR,

 Agentia pentru Dezvoltare Regionala Nord-Est

 DIRECTOR GENERAL

 VASILE ASANDEI

 Consilier Juridic

 Iulian Mitrofan

 Control Financiar Preventiv