**SPIT**Serviciul Public de
Impozite și Taxe Constanța

Operator de date cu caracter personal nr. 10930

CONTRACT DE LOCAȚIUNE

Nr. S 92152 din data de 04.11.2016

Cap. I Părțile contractante:

SERVICIUL PUBLIC DE IMPOZITE, TAXE ȘI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL cu sediul în Constanța str. Sulmona nr. 22, telefon 0241-488550, fax 0241-488559, e-mail: office@spit-ct.ro, [redacted] reprezentată prin Director Executiv [redacted], în calitate de **LOCATAR (chiriaș)**, pe de o parte,

și
S.C. EDEN S.R.L. cu sediul în Constanța, Bdul. Aurel Vlaicu nr. 189 C, județul Constanța, [redacted] număr de ordine în Registrul Comerțului: [redacted], telefon:

deschis la Trezoreria Municipiului Constanța reprezentată legal prin administrator în calitate de **LOCATOR (proprietar)**, pe de altă parte

au convenit încheierea prezentului contract de locațiune, cu respectarea următoarelor clauze:

Cap. II Obiectul contractului

2.1. Locatarul se obligă să asigure locatarului folosința bunului imobil situat în Constanța, b-dul Tomis nr. 112 în suprafață utilă de 2.494,35 mp, compusă din: subsol, parter, 5 etaje, astfel:

- subsol: 333,80 mp compus din (20 unități garare) și spații de depozitare;
- parter: 335,21 mp compus din spațiu comercial open space; 2 grupuri sanitare și chichinetă;
- etaj 1: 351,75 mp compus din: birou open space; 2 grupuri sanitare; chichinetă și 2 balcoane;
- etaj 2: 377,95 mp compus din birou open space; 2 grupuri sanitare; chichinetă și 2 balcoane;
- etaj 3: 367,22 mp compus din birou open space; 2 grupuri sanitare; chichinetă și 2 balcoane;
- etaj 4: 367,22 mp compus din birou open space; 2 grupuri sanitare; chichinetă și 2 balcoane;
- etaj 5 retras: 361,20 mp compus din birou open space; 2 grupuri sanitare; chichinetă; 2 balcoane și terasă 85 mp.

Cap. III Scopul contractului

3.1. Bunul imobil închiriat este dat în folosința locatarului amenajat de locator pentru a fi folosit cu destinația de spațiu pentru birouri, arhivă și ghișee deschise publicului în vederea încasării impozitelor și taxelor locale.

Cap. IV Durata contractului

4.1. Prezentul contract de locațiune începe să producă efecte de la data încheierii acestuia și încetează să producă efecte la data de 31.12.2021.

4.2. Termenul de amenajare de către locator a spațiului conform solicitărilor locatarului este de maximum 1 lună de la data încheierii contractului.

4.3. Părțile semnatare ale prezentului contract pot negocia anual cuantumul chiriei precum și celelalte clauze contractuale, după caz.

Cap. V Chiria și modalități de plată

5.1. Prețul în euro al locațiunii, respectiv chiria este de **9 euro/mp/lună fără TVA**, rezultând o valoare de **22.449,15 euro fără TVA/lună** pentru o suprafață totală utilă de 2.494,35 mp.

5.2. Prețul în lei al locațiunii pentru anul 2016 este de 99.674,23 lei fără TVA/lună, respectiv 119.609,08 lei inclusiv TVA/lună calculat la cursul de schimb euro/leu de 4.44 lei, curs comunicat de către Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru delegat pentru buget, prin Scrisoarea-cadru ce s-a avut în vedere la întocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al instituției pentru anul 2016.

5.3. Începând cu luna ianuarie a fiecărui an plata chiriei se va face în lei la cursul euro prevăzut în Scrisoarea-cadru privind metodologia de elaborare a proiectelor de buget, scrisoare comunicată în fiecare an de către Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru delegat pentru buget, în scopul fiecărui an bugetar, locatarul va trimite o notificare cu privire la noul curs euro stabilit pentru anul respectiv. Pentru evitarea oricărui dubiu, până la data la care locatarul va notifica locatorul cu privire la noul curs euro, acesta va datora și achita către locator chiria conform cursului euro stabilit pentru anul precedent.

5.4. Chiria este datorată începând cu data încheierii procesului verbal de predare-primire a spațiului, proces-verbal ce se va semna după finalizarea lucrărilor de amenajare a spațiului conform destinației locatarului. Astfel, pentru prima lună, locatarul va achita chiria proporțional cu numărul de zile din luna în care are loc predarea-primirea spațiului.

5.5. Plata facturii se va face prin ordin de plată pe baza facturii emise de locator în ultima zi lucrătoare a lunii pentru luna în curs.

5.6. Locatarul datorează costul consumului de utilități din spațiul închiriat începând cu data semnării procesului verbal de predare-primire a imobilului dar nu mai devreme de data semnării contractelor privind furnizarea utilităților.

5.7. Prețul chiriei se va menține ferm pe toată durata de valabilitate a unui an bugetar.

5.8. Părțile contractante convin ca anual să renegocieze clauzele contractuale și implicit contravaloarea chiriei, dar în nici un caz cuantumul chiriei nu va depăși valoarea stabilită prin contractul încheiat inițial.

Cap. VI Obligațiile părților

6.1. Obligațiile locatorului (proprietarului)

6.1.1. Să predea bunul imobil supus locațiunii conform destinației acestuia efectuând lucrările de amenajare ale spațiului conform solicitărilor locatarului asigurând: compartimentarea birourilor, amănajarea de săli de ședință, a spațiilor de arhivă, a ghișeelor și a spațiului de așteptare contribuabili.

6.1.2. Să efectueze reparațiile ce se impun în tot timpul locațiunii (reparații capitale, degradări provenind din uzul normal al lucrului sau cauzate fortuit). Dacă după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatorului, iar acesta din urmă, deși înștiințat, nu efectuează reparațiile, ele pot fi efectuate de către locatar. În acest caz, locatorul este dator să plătească sumele avansate de locatar.

6.1.3. Să garanteze pentru liniștita și utila folosință a bunului imobil închiriat, conform destinației arătate în cuprinsul prezentului contract, fiind răspunzător față de locatar pentru evicțiune și pentru viciile ascunse ale lucrului.

6.1.4. Locatorul se obligă să plătească integral pe toată perioada de valabilitate a contractului impozitele și taxele locale aferente imobilului, inclusiv impozitul pe veniturile din închiriere.

Cap. IX Dreptul de preemțiune

9.1. În cazul în care Locatarul intenționează să vândă imobilul, acesta se obligă să notifice locatarului această intenție, informându-l pe acesta și asupra prețului și condițiilor de plată.

9.2. Locatarul își poate exercita dreptul de preferință în termen de 30 de zile de la primirea notificării întocmită prin intermediul unui executor judecătoresc. În cazul în care locatarul nu își exercită dreptul de preferință în acest termen, locatorul poate înstrăina imobilul către terțe persoane, însă numai pentru același preț (sau unul superior) și în aceleași condiții.

Cap. X Răspunderea contractuală. Rezilierea contractului

10.1. Neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți dă dreptul părții lezate să ceară rezilierea contractului.

10.2. Părțile se obligă să păstreze confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor pe care le vor deține ca urmare a executării clauzelor prezentului contract.

10.3. Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, în mod culpabil și repetat, dă dreptul părții lezate de a considera contractul de drept reziliat, pact comisoriu de grad IV și de a pretinde plata de daune-interese.

10.4. Încetarea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

Cap. XI Încetarea contractului

11.1. Prezentul contract încetează în următoarele cazuri:

- expirarea duratei contractului;
- părțile convin de comun acord încetarea contractului;
- dacă bunul închiriat este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite, locațiunea încetează de drept;
- neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă a obligațiilor contractuale de către una din părți, situațiile în care părțile au dreptul să rezilieze prezentul contract.

11.2. Locatarul își rezervă dreptul de a denunța unilateral prezentul contract de locațiune înainte de data expirării acestuia în situații precum:

- apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât ar dăuna interesului public.

- apariția unor circumstanțe în care la decizia unei reorganizări a locațiilor sale de pe raza Municipiului Constanța.

- apariția unor circumstanțe independente de voința locatarului și care împiedică utilizarea bunului conform destinației sale.

Această denunțare unilaterală a locatarului nu poate avea loc mai devreme de 1 an de zile de la data încheierii contractului de locațiune și se va face prin notificarea prealabilă a locatorului cu 60 de zile înainte de încetarea contractului.

Cap. XII Forța majoră

12.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

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

12.3. 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.

6.1.5. Locatorul se obligă să aibă achitate toate utilitățile imobilului supus închirierii până la data semnării procesului-verbal de predare-primire și încheierea de către locatar a contractelor cu furnizorii de utilități.

6.2. Obligațiile locatarului (chiriașului)

- 6.2.1. Să folosească bunul cu prudență și diligență potrivit destinației stabilite prin contract.
- 6.2.2. Să plătească chiria la termenul stipulat în contract la punctul 5.
- 6.2.3. Să întrebuințeze, pe toată durata locațiunii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună credință și potrivit destinației care rezultă din contract.
- 6.2.4. Să permită locatarului executarea lucrărilor de reparații și întreținere în cazul unor defecțiuni sau avarii care pot produce deteriorarea proprietății.
- 6.2.5. Să execute la timp și în bune condiții reparații locative (de simplă întreținere) ce-i incumbă locatarului, în vederea menținerii în bună stare a bunului imobil închiriat.
- 6.2.6. Să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat care s-ar datora culpei sale.
- 6.2.7. Să respecte regulile urbanistice și instrucțiunile privind prevenirea incendiilor.
- 6.2.8. Să notifice de îndată locatarului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă.
- 6.2.9. Să asigure paza bunului închiriat.
- 6.2.10. Să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil închiriat. Pe perioada corespunzătoare închirierii, ele vor fi suportate de locatar în baza facturilor emise de furnizorii de utilități pe numele său.
- 6.2.11. Toate lucrările ce se vor executa de locatar atât la interiorul cât și la exteriorul imobilului vor fi efectuate numai cu acordul scris al locatarului.
- 6.2.12. Să restituie bunul imobil la încetarea contractului, luându-se în considerare gradul normal de uzură, numai locatarului sau împuterniciților acestuia pe bază de proces-verbal.

Cap. VII Dreptul la securitate și afișaj

- 7.1. Locatarul are dreptul de a întocmi toate documentele necesare și de a instala toate echipamentele care se impun în vederea respectării prevederilor Legii nr. 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor și a Hotărârii nr. 301/2012 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 333/2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor, fără a fi necesar acordul prealabil al locatarului.
- 7.2. Locatarul are dreptul de a instala pe partea exterioară a imobilului reclame precum și emblemele sau semnele sale distinctive proprii, fără să datoreze vreo plată suplimentară și fără a fi necesar acordul prealabil al locatarului.

Cap. VIII Declarațiile și garanțiile locatarului

- 8.1. La data încheierii contractului Locatarul declară și garantează următoarele:
- este proprietar exclusiv al imobilului;
 - pe rolul instanțelor judecătorești nu există niciun litigiu având ca obiect imobilul supus locațiunii;
 - nicio procedură administrativă sau judiciară nu a fost declanșată cu privire la sechestrarea, vânzarea sau executarea silită în orice modalitate a imobilului sau la poprirea veniturilor obținute din exploatarea acestuia. Locatarul se obligă să-l informeze imediat pe locatar cu privire la declanșarea oricărei astfel de proceduri.

D.E.

S.F.C.

S.C.S.

S.A.R.

Cap. XVIII Litigii

18.1. Orice litigiu izvorat din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor române de drept comun.

Cap. XIX Dispoziții finale

19.1. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți.

19.2. Părțile contractante sunt de acord să înregistreze în Cartea Funciară a imobilului supus locațiunii prezentul contract de închiriere precum și dreptul de preferință al locatarului la cumpărarea imobilului supus locațiunii, în condițiile menționate în prezentul contract. Pentru efectuarea formalităților de publicitate Imobiliară va fi împuternicit un reprezentant al locatorului, urmând ca acesta să pună la dispoziția locatarului un exemplar al documentelor doveditoare.

19.3. Orice comunicare dintre părți trebuie expediată la adresele menționate în Cap.I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier, e-mail sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia. În situația în care comunicarea se face prin poștă aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, e-mail aceasta va fi considerată recepționată în a doua zi lucrătoare de la data expedierii acesteia.

19.4. La predarea - primirea spațiului, se va preda locatarului în copie următoarele documente:

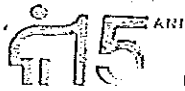
- titlul de proprietate al imobilului;
- certificat fiscal privind dovada achitării Impozitelor și taxelor la bugetul local și la bugetul general consolidat.

19.5. Persoanele de contact responsabile cu derularea contractului precum și cu orice alte probleme ivite pe parcursul valabilității contractului sunt:

- Reprezentantul locatarului: Șef Serviciu Tehnic Investiții - telefon 0241.488.574;
- Reprezentantul locatorului:

19.6. Locatorul poate ipoteca imobilul prin simpla notificare a locatarului înainte cu minimum 15 zile înainte de data efectuării ipotecii.

Prezentul contract ce conține 6 (șase) pagini, a fost încheiat într-un număr de 2 (două) exemplare, din care s-a înmănat câte un exemplar fiecărei părți semnatare, astăzi 04.11.2016, data semnării lui.



12.4. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor, precum și de a prezenta dovada constatării cazului de forță majoră de către autoritatea competentă.

12.5. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 3 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.

Cap. XIII Invalidarea clauzelor

13.1. În cazul în care o prevedere a prezentului contract devine ilegală, nulă sau imposibil de executat ca urmare a incidenței unui act legislativ ulterior semnării prezentului contract, celelalte prevederi contractuale își mențin valabilitatea, în măsura în care este posibil și nu contravin noilor cerințe legale. În această situație, părțile convin renegocierea cu bună-credință a clauzelor respective.

Cap. XIV Clauze de confidențialitate

Locatorul se obligă, sub sancțiunea daunelor-interese, să asigure confidențialitatea informațiilor privind activitatea locatarului, comunicate scris sau oral, direct sau indirect, precum și orice informații legate de activitatea acestuia la care locatorul a avut acces în cadrul derulării prezentului contract. Această clauză este valabilă pentru toți reprezentanții locatarului care intră în contact cu informații legate de activitatea locatarului.

14.2. O parte contractantă nu are dreptul, fără acordul scris al celeilalte părți de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare a contractului, în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.

14.3. Dezvăluirea oricărei informații față de persoanele implicate în îndeplinirea contractului se va face confidențial și se va extinde numai asupra acelor informații necesare în vederea îndeplinirii contractului.

14.4. O parte contractantă va fi exonerată de răspunderea pentru dezvăluirea de informații referitoare la contract dacă:

- Informația era cunoscută părții contractante înainte ca ea să fi fost primită de la cealaltă parte contractantă;
- Informația a fost dezvăluită după ce a fost obținut acordul scris al celeilalte părți contractante pentru asemenea dezvăluire;
- partea contractantă a fost obligată în mod legal să dezvăluie informația;
- Informația era publică sau a devenit publică fără ca vreuna dintre părți să fie vinovată de încălcarea clauzei de confidențialitate a prezentului contract.

Cap. XV Asigurarea

15.1. Pe întreaga durată de valabilitate a contractului, locatorul va pune la dispoziția locatarului, o copie a poliței de asigurare a imobilului privind asigurările obligatorii. Contravaloarea asigurării va fi suportată de către locator.

Cap. XVI Subînchirierea și cesiunea

16.1. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de locațiune unui terț este permisă numai cu acordul scris al proprietarului.

Cap. XVII Legea aplicabilă contractului

17.1. Contractul va fi interpretat conform legilor din România.