

**CONTRACT DE LOCAȚIUNE SI  
PRESTĂRI SERVICII  
Nr.2433/20.06.2000**

**CAPITOLUL I - PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Între:

Regia Autonomă - Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat, cu sediul în București, str. Moliere nr.2-4, sector 1, înmatriculată la Registrul Comerțului cu nr. J40/234/1991, C.F. R2351555, prin Sucursala pentru Administrarea Imobilelor de Protocol și a Sediilor Autorităților Publice, cu sediul în București, str. J. L. Calderon nr. 16, sector 2, cod sirues 1026439, cod poștal 70202, cod fiscal R - 5722020, adresa telegrafică - Oficiul Poștal nr.34, telefon 315.25.78, fax 312.54.77, cont virament 2511.1-51.1/ROL deschis la BCR Sucursala Unirea, reprezentată prin director Sorin Peia și director economic Radu Constantin, în calitate de locatar - prestator

și

Institutul European din România  
având ca profil de activitate : studii de integrare europeană , cu sediul în București, b-dul Elisabeta , nr. 7-9, înființată în baza Ordonanței Guvernului nr. 15/29.01.1998, cod fiscal 12178575, telefon/fax 3142666, cont virament nr.2641000069295, deschis la banca ABN AMRO - WCTB , reprezentată prin director general Nicolae Idu , în calitate de locatar beneficiar, s-a încheiat prezentul contract de locațiune și prestări servicii.

**CAPITOLUL II - OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art. 1. - Obiectul prezentului contract îl constituie:

- a) folosința temporară de către locatar (beneficiar) a spațiului situat în B-dul Regina Elisabeta nr. 7-9, având următoarele caracteristici:

- etajele 3,4,5, camerele – conform Anexei 1A,
- suprafață locativă 928,34 m.p., din care:
  - spațiu în încăperi folosit în exclusivitate 561,71 m.p.
  - spațiu deținut în subsoluri \_\_\_\_\_ m.p.;
  - spațiu deținut la mansarde \_\_\_\_\_ m.p.
  - spațiu în comun cu ceilalți locatari 366,63 m.p.
- terase \_\_\_\_\_ m.p.;
- curți \_\_\_\_\_ m.p.;

Spațiile sunt închiriate numai pentru activități administrative.

b) asigurarea serviciilor privind curățenia, paza clădirii, căldura și apa, P.S.I., a serviciilor de telefonie secundară (centrala telefonică) și a transportului de persoane și mărfuri pe verticală (lift);

c) executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădire, întreținerea și repararea instalațiilor electrice, sanitare și alte asemenea aferente imobilului din B-dul Regina Elisabeta nr. 7-9, sector 2 , deținut în baza acestui contract;

d) livrarea utilităților de energie electrică, combustibil, energie termică, apă, canal, salubritate și telefonie - în baza contractelor pe care prestatorul le are încheiate cu furnizorii de utilități și care vor fi repartizate separat la beneficiari, ele nefiind incluse în anexa 2 la contract.

### **CAPITOLUL III - PLATA CHIRIEI ȘI VALOAREA PRESTAȚIILOR**

Art. 2 - Chiria este reglementată de art.1 din Ordonanța Guvernului nr. 73/09.06.2000 care modifică și completează Ordonanța Guvernului nr. 15/1998 privind înființarea, organizarea și funcționarea Institutului European din România.

Art. 3 - Valoarea prestațiilor prevăzute în prezentul contract la art. 1, lit.b și lit. c este de 14.405.839 lei/lună, conform calculelor din anexa 2, la care se adaugă TVA și va fi modificată odată cu schimbarea tarifelor de prestări servicii.

Valoarea prestațiilor de servicii va fi actualizată, trimestrial, având în vedere indicele de inflație comunicat de Comisia Națională de Statistică și publicat în Buletinul de Prețuri și/sau alte acte normative legale în vigoare.

Aceste prețuri și tarife se aplică de drept din data de 01 a fiecărui trimestru.

Art. 4 - Valoarea utilităților se va calcula separat pentru fiecare

beneficiar în parte, din facturile furnizorilor, aplicându-se coeficientul convenit.

Art. 5 - Plata prestărilor de servicii și a utilităților se va face lunar, în termen de șase zile lucrătoare de la data emiterii facturii, respectiv data înscrisă pe factură, pentru luna la care se referă prestațiile, după care încep să se calculeze penalități, în conformitate cu dispozițiile art. 1073, 1079, 1081, 1082, 1084 și 1087 Cod civil.

Art. 6 - Pentru fiecare zi de întârziere în îndeplinirea obligațiilor de plată asumate prin prezentul contract, locatarul datorează penalități de întârziere locatorului.

Penalitățile pentru plata prestărilor de servicii se vor calcula diferit de cele pentru utilități. Penalitățile ce decurg din neplata în termen a prestărilor de servicii sunt de 0,15 % pe zi de întârziere, iar pentru utilități sunt 0,20 % pentru fiecare zi.

În cazul în care procentul de penalizare perceput de către furnizorul de utilități este mai mare de 0,20 %, atunci acest procent se va percepe și de la beneficiar (locatar). Orice sancțiune aplicată de furnizori datorită culpei beneficiarului (locatarului), va fi suportată de acesta.

La plata de prestări servicii, penalitățile încep să curgă din ziua următoare expirării termenului de scadență, respectiv a celor șase zile lucrătoare, pentru luna expirată, cu excepția cazului în care locatarul beneficiar nu a primit până la data de 30 ale lunii factura, în acest caz termenul fiind devansat cu un număr de zile egal cu cel al întârzierii.

Art. 7 - Valorile prestărilor de servicii și ale utilităților se vor recalcula ori de câte ori ele sunt rezultatul unei erori. Dacă eroarea provine din cauze independente de voința locatarului (beneficiarului), iar acesta a plătit o sumă mai mică decât cea reală, el va plăti în rate diferența datorată, fără penalități. Rata lunară va fi stabilită de comun acord între părți. Când cauzele care au dus la stabilirea unor sume mai mici decât cele reale sunt imputabile locatarului (beneficiarului), acesta va fi obligat să plătească întreaga diferență pe trecut, cu majorările de întârziere prevăzute în contract.

Dacă locatarul (beneficiarul) a plătit o sumă mai mare decât cea reală, diferențele plătite în plus vor fi socotite în contul sumei viitoare.

## CAPITOLUL IV - OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### Art. 8 - Obligațiile locatorului prestator

a) să predea spațiile închiriate igienizate (conform Anexei 3A și Anexei 3B), pe bază de proces verbal de predare - primire;

b) să controleze modul în care sunt folosite și întreținute de către locatar spațiile și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosiri a acestora, conform destinației ;

c) să execute toate lucrările de reparații sau înlocuire a elementelor defecte ale instalațiilor care nu sunt în sarcina locatarului conform anexei 5;

d) să asigure prevenirea și stingerea incendiilor conform convenției care este anexă la prezentul contract;

e) să garanteze locatarului folosința liniștită și utilă asupra spațiului închiriat ;

f) să asigure prestările de servicii specifice clădirii , conform anexei 2;

g) să execute lucrările de întreținere, reparații curente și capitale aferente imobilului, contra cost, la prețurile și tarifele legal aprobate.

h) să asigure livrarea utilităților și repartizarea acestora la beneficiar, precum și să emită facturi separate pentru fiecare beneficiar, privind plata utilităților.

### Art. 9 - Obligațiile locatarului beneficiar

a) să folosească spațiile și instalațiile aferente în condiții corespunzătoare destinației acestora, ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor, instalațiilor și accesoriilor aferente;

b) să informeze în maximum 24 ore pe locator despre orice accidente sau degradări care se produc în spațiile închiriate, chiar dacă aparent nu ar rezulta nici o pagubă;

c) să respecte Regulamentul de ordine interioară al imobilului, afișat în părțile comune ale acestuia;

d) să ia măsurile necesare menținerii siguranței în spațiile ocupate în mod exclusiv;

e) să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței în bune condițiuni a celorlalți locatari din imobil, să respecte regulile urbanistice, normele sanitare, ecologice sau orice act normativ în vigoare care vizează domeniul său de activitate sau al colocatarilor și să obțină autorizația sanitară de funcționare emisă de Ministerul Sănătății prin Direcția de Sănătate Publică a Municipiului București prin care se atestă îndeplinirea prevederilor normelor antiepidemice și de igienă în vigoare pentru suprafețele locative în care își desfășoară activitatea.

f) Locatarul își organizează întreaga activitate de prevenire și stingere a incendiilor specifică activității în spațiile închiriate, urmărind aplicarea și respectarea strictă a actelor normative în vigoare pe linie de prevenire și stingere a incendiilor. În acest scop locatarul este obligat să obțină avizele privind prevenirea și stingerea incendiilor, conform art. 28 alin. 4 din O. G. Nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, și a H.G. nr. 571/1998 art. 1 pct. 1 lt. b, avize ce urmează să fie transmise locatorului în termen de 5 zile de la obținerea lor.

g) să suporte contravaloarea lucrărilor executate de locator, aferente imobilului, reprezentând lucrări de întreținere, reparații curente și capitale, cu cota parte corespunzătoare suprafeței închiriate, din totalul suprafeței imobilului.

Aceste sarcini se mențin atât pe toată durata contractului, cât și la expirarea acestuia și părăsirea spațiului, când locatarul este obligat să achite contravaloarea igienizării către locator.

h) să predea spațiul la încetarea contractului numai reprezentantului autorizat al locatorului, pe bază de proces-verbal. În cazul în care, la data predării spațiului, se constată lipsa sau deteriorarea obiectelor și instalațiilor prevăzute în procesul verbal (inventarul) întocmit la începerea locațiunii, datorate folosirii necorespunzătoare a acestora de către locatar, acesta este obligat să suporte costul înlocuirii și reparării, după caz, a obiectelor și instalațiilor respective;

i) orice îmbunătățiri, amenajări interioare și modificări de instalații în spațiile închiriate se vor efectua pe cheltuiala locatarului, după ce a obținut avizul de principiu al locatorului, precum și avizele legale conform legislației în vigoare, după cum urmează:

-angajarea de către locatar a unei firme autorizate pentru efectuarea unei expertize pentru problema în cauză;

-angajarea de către locatar, conform procedurilor legale, a unei firme autorizate pentru obținerea avizelor legale și a execuției lucrărilor de modificare;

Toate cheltuielile legate de expertiză, obținerea avizelor și execuție se vor suporta de locatar.

În mod obligatoriu, înainte de începerea lucrărilor, locatarul va transmite locatorului toate documentațiile tehnice și avizele obținute, în copie.

Executarea lucrărilor se va face sub supravegherea reprezentantului locatorului.

De orice îmbunătățiri, amenajări și modificări de instalații efectuate de locatar în spațiile închiriate, va profita locatorul la încetarea contractului, fără a se acorda despăgubiri pentru acestea, în afara cazului în care locatorul ar prefera să ceară readucerea spațiilor în starea inițială, pe cheltuiala locatarului.

j) să permită locatorului vizitarea spațiului, care face obiectul prezentului contract, în timpul programului de lucru, pentru ca acesta să poată verifica pe de o parte starea lor generală și pe de altă parte în scopul de a controla dacă întreținerea și reparațiile au fost asigurate în condiții bune, cu condiția unui preaviz de 24 ore din partea locatorului.

Fiecare vizită va fi confirmată prin redactarea unui proces verbal, semnat de locatar și locator, prin reprezentanții săi.

k) să nu efectueze în spațiile închiriate nici o lucrare afectând structura clădirii sau părțile indivize.

Va permite locatorului - prestator executarea într-o perioadă stabilită de comun acord a lucrărilor de reparații și întreținere. În cazul unor avarii, care pot produce deteriorarea construcției sau alte pagube, locatarul este obligat să permită locatorului remedierea acestora de urgență.

Părțile exterioare ale clădirii vor fi întreținute de către locator cu resurse proprii, având aceleași obligații și pentru părțile comune ale imobilului.

Locatarului îi revine răspunderea integrală privind întreținerea în perfectă stare de funcționalitate a spațiilor deținute, precum și igienizările periodice aferente acestora (lucrări cuprinse în anexa 3B).

l) să nu cedeze drepturile rezultate din contract și nici să nu procedeze la subînchiriere totală sau parțială a spațiilor, să nu schimbe destinația acestora și să nu se asocieze în participațiune, aducând ca aport la asociere spațiul închiriat;

m) să respecte toate măsurile comunicate de locatorul prestator, privind raționalizarea consumului de combustibil și energie electrică, apă caldă și apă rece, pentru eliminarea oricăror căi de risipă;

n) să respecte prescripțiile furnizorilor de utilități;

o) să efectueze plata serviciilor și utilităților prin mijloacele de decontare prevăzute în Normele metodologice emise de organele bancare;

p) să respecte toate clauzele prezentului contract;

## **CAPITOLUL V - RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

Art. 10 - Partea din culpa căreia se aduc prejudicii celeilalte părți contractuale prin neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a dispozițiilor prezentului contract, datorează daune - interese.

Art. 11 - Forța majoră, așa cum este definită de lege, exonerează de răspundere partea care o invocă. Partea care se află în caz de forță majoră, o poate face opozabilă celeilalte părți, cu condiția informării despre apariția cauzei de forță majoră în cel mult 10 zile de la apariția acesteia. Notificarea va fi însoțită de un certificat de la Camera de Comerț și Industrie a României sau alt organism abilitat care să ateste existența cazului de forță majoră.

Împreună, părțile contractante vor găsi o modalitate amiabilă de rezolvare.

## **CAPITOLUL VI - DURATA CONTRACTULUI**

Art. 12 - Prezentul contract se încheie până la data de 30.04.2003, începând cu data de 01.05.2000 .

Contractul va putea fi prelungit cu acordul ambelor părți contractante pe bază de act adițional.

## **CAPITOLUL VII - ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

Art. 13 - Prezentul contract poate înceta prin acordul de voință al părților, prin denunțarea unilaterală a contractului, la expirarea termenului, prin rezilierea contractului pentru neexecutare ori prin pierirea imobilului închiriat.

Art. 14 - Atât locatarul-beneficiar, cât și locatorul prestator, pot solicita încetarea contractului pe bază de cerere scrisă, cu preaviz de 30 zile.

Încetarea derulării contractului are loc la momentul încheierii procesului verbal de igienizare a spațiului.

Art. 15 - Neplata valorii prestațiilor sau a utilităților timp de două luni atrage după sine rezilierea contractului de drept, fără a fi necesară trecerea unui termen, iar pentru recuperarea debitului locatarul-beneficiar va fi pus în întârziere printr-o notificare instrumentată de executorii judecătorești.

În caz de neplată a obligațiilor lunare( reprezentând prestări servicii sau utilități) la termenele prevăzute, sau în caz de nerespectare a vreuneia din obligațiile impuse mai sus, prezentul contract este reziliat de drept în favoarea mea, locatorul prestator, care voi trece la evacuarea locatarului beneficiar fără somație, punere în întârziere sau judecată.

Orice ofertă de plată sau de execuție după expirarea termenului de mai sus nu va putea fi opusă rezilierii obținute de locatorul-prestator.

Orice îngăduință din partea mea, ca locator prestator, nu trebuie interpretată ca o renunțare la pactul comisoriu expres stipulat (art. 1020, 1021-Cod Civil). Acest contract constituie titlu executor. Evacuarea va putea fi efectuată, fără nici o altă formalitate, în termen de 5 zile calendaristice de la primirea notificării.

Toate cheltuielile de procedură, urmărire sau de măsuri conservatoare vor rămâne în sarcina locatarului-beneficiar și vor fi considerate ca suplimente și accesorii chiriei.

## **CAPITOLUL VIII - LITIGII**

Art. 16 - Litigiile ce ar putea interveni între părți se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care părțile nu își pot rezolva diferendele în acest mod, competența de soluționare revine instanțelor judecătorești române.

## **CAPITOLUL IX - DISPOZITII FINALE**

Art. 17 - Drepturile și obligațiile reciproce ale părților, fixate prin prezentul contract, vor fi completate și modificate de actele normative ce vor apare ulterior semnării prezentului.

Art. 18 - Modificările dispozițiilor prezentului contract sunt valabile și opozabile numai în măsura acceptării lor de către ambele părți contractante, prin acte adiționale.



Art. 19 - Anexele 1A,2,3A,3B,4,5 fac parte integrantă din prezentul contract împreună cu procesul verbal de predare - primire, care reprezintă momentul punerii în executare a contractului.

Întocmit astăzi 20.06.2000 , în două exemplare, unul pentru locatorul-prestator, unul pentru locatarul-beneficiar, părțile recunoscând că au primit fiecare exemplarul lor.

Orice modificare survenită în actele constitutive ale locatarului-beneficiar va fi comunicată locatorului - prestator în termen de 30 zile de la operarea acestora.

Toate actele adiționale ulterioare se vor încheia în două exemplare.

O dată cu semnarea prezentului contract, orice act încheiat anterior își încetează valabilitatea.

**LOCATOR-PREȘTATOR,**

DIRECTOR,

**LOCATAR-BENEFICIAR,**

DIRECTOR GENERAL,

DIRECTOR ECONOMIC,

DIRECTOR  
Resurse și Administrație,

DIRECTOR FOND LOCATIV,

VIZAT,  
Controlul Fin. Preventiv

VIZAT,  
Controlul Fin. Preventiv

VIZAT,  
Serviciul Iuridic

Jurist,