

**Prezentul contract de inchiriere este incheiat intre :**

**Bancpost SA** cu sediul in Bucuresti, Bd. Dimitrie Pompeiu, nr.6A, sector 2, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului cu nr. J40/9052/1991, numar de ordine in Registrul Bancar PJR-40-013/1999

cod fiscal RO 404416, cont RO56BPOS00000000104RON00, deschis la Bancpost Centrala, reprezentata prin \_\_\_\_\_ avand functia de \_\_\_\_\_ si \_\_\_\_\_ avand functia de \_\_\_\_\_, denumita in continuare **Locator**,

**Municipiul Timisoara**, persoana juridica romana, cu sediul in ....., CUI....., ....., reprezentata legal prin dl. NICOLAE ROBU, in calitate de Primar, denumita in continuare **Locator**,

**AVAND IN VEDERE CA** Locatorul este proprietarul imobilului –situat in Municipiul Timisoara, Bulevardul Bulevardul Mihai Eminescu nr.2/A, Corp A, avand nr cadastrale Cad. C1 Top:10/2/3,10/2/4,11/2,96/2/2/2/2 inscris in Cartea Funciara nr.416875 Timisoara (nr. CF vechi:nr.118908, provenita din conversia pe hartie a CF 118908).

**AVAND IN VEDERE CA** Locatorul are dreptul sa inchirieze, iar Locatarul doreste sa inchirieze parte din imobilul identificat mai sus, respectiv suprafata utila et.3 - 536,27 mp si et.4-388 m.p., in total 924,27 mp, denumit in continuare **Spatiul Inchiriat** si delimitat in schita anexata prezentului contract,

In temeiul art. 1777 - 1835 Cod Civil, partile contractante au convenit incheierea prezentului contract de inchiriere :

**I. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**1.1.** Locatorul inchiriaza Locatarului Spatiul Inchiriat, iar Locatarul plateste Locatorului in schimbul folosintei Spatiului Inchiriat chiria, la valoarea si in conditiile prevazute la art. III din prezentul contract.

**1.2.** Spatiul inchiriat va fi folosit exclusiv de Locatar pentru \_\_\_\_\_. Desfasurarea activitatii de catre Locatar in Spatiul Inchiriat se va face exclusiv in baza autorizatiilor de functionare prevazute de lege si care vor fi obtinute de catre acesta, pe cheltuiuala sa. Locatarul nu va putea schimba destinatia Spatiului Inchiriat decat cu consimtamantul prealabil scris al Locatorului.

**1.3.** Locatorul declara si garanteaza ca Spatiul Inchiriat este proprietatea sa si ca nu are cunostinta de nici un motiv pentru care nu ar avea permisiunea sa incheie prezentul Contract.

**1.4.** Locatarul declara ca este infiintat si isi desfasoara activitatea in conformitate cu legile in vigoare si are capacitatea juridica deplina de a se obliga prin prezentul Contract, a obtinut toate aprobarile necesare perfectarii valabile a Contractului, iar persoana/persoanele care semneaza are/au deplina capacitate si autoritate sa-l reprezinte in mod legal si valabil si, prin urmare, Contractul este valabil si deplin executoriu, in conformitate cu termenii acestuia. Semnarea Contractului si executarea obligatiilor asumate prin acesta, nu incalca sau nu intra in conflict cu dispozitiile legale sau statutare sau cu obligatii asumate de Locatar prin acte incheiate cu tertii;

**1.5.** Predarea imobilului are loc la data semnarii prezentului Contract, Locatarul semnand raportul tehnic in care este mentionata starea Spatiului Inchiriat si indexul contoarelor de utilitati. Raportul tehnic face parte integranta din Contract si va fi semnat de catre Locatar.

1.6. Locatarul declara : (i) Spatiul Inchiriat este in stare corespunzatoare utilizarii conform destinatiei prevazute in prezentul contract, (ii) starea Spatiului Inchiriat este cea descrisa in Raportul tehnic ce face parte integranta din prezentul contract, (iii) In urma verificarilor efectuate, nu au fost constatate vicii aparente.

## II . TERMENUL ÎNCHIRIERII

2.1. Termenul închirierii este de 5 ani, cu începere de la data de \_\_\_\_\_ pana la data de \_\_\_\_\_. La expirarea termenului de închiriere, Contractul poate fi prelungit numai prin act aditional semnat de ambele parti, demersurile putând începe cel mai târziu cu 30 de zile înainte de expirare.

2.2. Prezentul Contract inceteaza in cazul instrainarii imobilului ce face obiectul locatiunii. Locatorul va notifica instrainarea si denuntarea contractului cu 60 de zile inainte de data semnarii contractului de vanzare-cumparare in forma autentica si de data la care locatiunea va inceta. In acest caz, nici Locatorul si nici tertul dobanditor nu datoreaza despagubiri Locatarului.

## III . CHIRIA

3.1. Chiria pentru Spatiul Inchiriat este de 5.083, 48 EUR/luna (5,5 EUR/mp/luna).

3.2. Chiria este datorata de la data semnarii prezentului contract.

3.3. Plata chiriei se va face lunar pentru luna in curs, in lei, la cursul de schimb Leu/Euro comunicat de BNR valabil la data emiterii facturii, prin virament in contul indicat la art. 5.3 din Contract sau in alt cont indicat in scris de reprezentantii Locatorului, in termen de 7 zile calendaristice de la data primirii acesteia de catre Locatar.

## IV. OBLIGATIILE PARTILOR

### 4.1. Obligatiile Locatorului:

a. sa asigure folosinta linistita si utila a Spatiului Inchiriat pe toata durata contractului, garantand Locatarul contra tulburarii folosintei Spatiului închiriat;

b. sa suporte plata impozitului pe teren si pe cladire,

c. sa permita Locatarului sa foloseasca Spatiul Inchiriat potrivit destinatiei specificate in contract si in conformitate cu prevederile prezentului contract;

d. sa execute toate reparatiile care, potrivit legii sunt in sarcina sa; daca pe parcursul prezentului Contract de inchiriere, Spatiul Inchiriat va necesita reparatii urgente ce cad in sarcina Locatorului, respectiv reparatii capitale, iar acestea nu pot fi amanate pana la expirarea duratei contractuale, Locatarul va suporta constrangerile cauzate de astfel de reparatii, dar numai pe o perioada de maximum 10 zile. Daca reparatiile mai sus mentionate exced perioada de 10 zile, Locatarul are dreptul la reducerea cuantumului chiriei lunare proportional cu timpul si cu partea bunului de care acestia au fost lipsiti, in conformitate cu prevederile art. 1803 NCC. In cazul in care, Locatorul nu va putea efectua aceste reparatii, Locatarul se obliga sa le execute, avand dreptul de a retine din valoarea chiriei costul acestor reparatii, a caror dovada va fi transmisa Locatorului.

### 4.2. Obligatiile Locatarului:

a. sa preia Spatiul Inchiriat, sa semneze Raportul tehnic si sa foloseasca Spatiul Inchiriat numai potrivit destinatiei prevazute in Contract;

b. sa foloseasca Spatiul Inchiriat fara a perturba linistea sau siguranta celorlalti proprietari;

c. sa permita accesul proprietarului sau al reprezentantului acestuia ori de cate ori acesta ii solicita;

d. sa plateasca chiria la termenele si in conditiile prevazute in contract;

e. sa plateasca utilitatile aferente Spatiului Inchiriat;

f. sa plateasca taxele speciale, precum si orice alte taxe locale stabilite de catre consiliile locale sau judetene.

- g. sa pastreze Spatiul Inchiriat si toate instalatiile din acesta in stare de buna folosinta;
- h. sa asigure curatenia si igienizarea/salubritatea/deszapezirea spatiului, pe toata durata Contractului;
- i. sa execute toate reparatiile care, potrivit legii sunt in sarcina sa;
- j. sa notifice Locatorului necesitatea efectuarii reparatiilor care sunt in sarcina acestuia, in conditiile stabilite de art. 1801 NCC, sub sanctiunea platii de daune-interese si a suportarii oricaror alte cheltuieli sau despagubiri ce pot rezulta din prejudiciile aduse celorlalti proprietari sau locatari ai imobilului ca urmare a nerespectarii acestei obligatii;
- k. sa predea Locatorului spatiul cu toate utilitatile aferente la incetarea Contractului, in starea de folosinta care sa corespunda cu starea Spatiului Inchiriat la momentul semnarii prezentului contract;
- l. sa nu depoziteze substante/materiale inflamabile/explozive/poluante ;
- m. sa nu depoziteze si sa nu foloseasca obiecte, utilaje, masinarii care pot afecta siguranta proprietatii si care pot produce zgomote ce depasesc limitele stabilite pentru destinatia Spatiul Inchiriat si pentru cladirea in care acesta se afla;
- n. Locatarul va fi pe deplin raspunzator pentru mentinerea Spatiului inchiriat in conformitate cu cerintele legale in domeniul apararii impotriva incendiilor conform legislatiei in domeniu, respectiv Legea nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor. In situatia in care, pe parcursul derularii Contractului, reglementarile in domeniul apararii impotriva incendiilor se modifica, Locatarul va fi raspunzator pentru adaptarea in mod corespunzator a obligatiilor ce ii revin in conformitate cu prezentul Contract.
- o. Locatarul se obliga sa obtina toate autorizatiile de functionare in Spatiul Inchiriat pentru desfasurarea activitatii, in conformitate cu legislatia in vigoare si cu destinatia acestuia.
- p. Locatarul se obliga sa asigure paza imobilului, in conformitate cu dispozitiile Legii nr. 333/2003;
- r. Locatarul se obliga sa nu intreprinda activitati, inclusiv prin prepusii sai, care sa contravina legii, bunelor moravuri si ordinii publice, de natura a aduce atingere imaginii Locatorului si integritatii Spatiului Inchiriat, sau derularii prezentului Contract.

4.3. Subinchirierea in totalitate sau in parte a bunului ce formeaza obiectul contractului sau cesionarea contractului de inchiriere unui tert este interzisa.

## **V. RASPUNDEREA CONTRACTUALA. LITIGII. NOTIFICARI**

5.1. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiilor contractuale, Locatarul datoreaza penalitati, conform legislatiei in vigoare. Neachitarea la termen a obligatiilor banesti atrage plata de catre Locatar a unor penalitati de intarziere de 0,2% pe zi, calculate la suma scadenta. Valoarea penalitatilor poate depasi suma scadenta reprezentand debitul principal.

5.2. Litigiile de orice fel decurgand din executarea prezentului contract de inchiriere, se vor solutiona pe cale amiabila. In cazul in care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi solutionat de catre instantele judecatoresti competente .

5.3. Notificarile de orice fel cerute sau permise de prezentul contract (facute in forma scrisa) si facturile originale de chirie, vor fi expediate atat pentru Locatar, cat si pentru Locator la adresa, e-mail-ul sau la numarul de fax prezentate mai jos.

### **LOCATOR**

**BANCPOST SA**

**Sediul social: Bucuresti, Bd. Dimitrie Pompeiu nr. 6A, sector 2**

**Cont:** \_\_\_\_\_

**Banca:** \_\_\_\_\_

**Tel:** \_\_\_\_\_ ; **Fax:** \_\_\_\_\_ ;

**E-mail:** \_\_\_\_\_

### **LOCATAR**

\_\_\_\_\_

**Adresa de corespondenta:**

\_\_\_\_\_

**Persoana de contact:**

**Tel:** \_\_\_\_\_ ; **Fax :** \_\_\_\_\_

**E-mail:** \_\_\_\_\_

**5.4.** Orice modificare a datelor prezentate mai sus va fi comunicata celeilalte parti in termen de 5 zile lucratoare prin transmiterea unei notificari, in conditiile mentionate la art. 5.3.

## **VI. AMENAJARI**

**6.1.** Locatarul poate sa efectueze pe toata durata Contractului de inchiriere imbunatatiri la Spatiul Inchiriat, modificari interioare, amenajari si decoratiuni ale Spatiului Inchiriat, pe cheltuiala lui, conform planurilor si specificatiilor sale, in scopul mai buneii satisfaceri a necesitatilor de folosire a spatiului, cu conditia sa nu se prejudicieze siguranta si structura de rezistenta a Imobilului si numai dupa ce a obtinut acordul scris al Locatorului.

**6.2.** Orice autorizatie de construire necesara pentru eventualele interventii, pe care le va efectua Locatarul in Spatiul Inchiriat, se va elibera pe raspunderea, prin grija si pe cheltuiala acestuia. Locatarul va executa lucrarile de amenajare in conditiile solicitarii avizelor privind disciplina in constructii si avizelor de urbanism necesare, avize ce vor fi transmise, in copie si Locatorului.

**6.3.** Dupa incetarea Contractului, lucrarile mentionate la pct. 6.1 realizate de Locatar raman spre folosinta Imobilului, fara ca Locatorul sa fie obligat sa il despagubeasca pe Locatar.

**6.4.** In cazul in care Locatarul efectueaza modernizari sau imbunatatiri asupra Spatiului inchiriat, acesta are obligatia comunicarii valorii acestor modificari sau imbunatatiri catre Locator, in termen de 30 de zile de la data efectuarii acestora, potrivit dispozitiilor Codului Fiscal. In cazul in care comunicarea nu este efectuata in termenul mentionat, Locatorul are dreptul sa se indrepte impotriva Locatarului pentru orice taxe, impozite, majorari, dobanzi sau penalitati de intarziere stabilite de catre autoritatile fiscale ce ar rezulta din aceasta necomunicare.

## **VII. FORTA MAJORA**

**7.1.** Evenimentele de forta majora exonereaza de raspundere partile daca executarea obligatiilor contractuale devine imposibila datorita acestora.

**7.2.** Evenimentele de forta majora vor fi comunicate de partea care le invoca celeilalte parti in termen de maximum 5 zile de la aparitie, printr-o notificare scrisa, urmand ca in decurs de 15 zile sa se faca dovada existentei acestora prin prezentarea confirmarii autoritatii competente. In cazul nerespectarii prevederilor de mai sus, toate riscurile si consecintele cazului de forta majora cad in sarcina partii in culpa.

## **VIII. INCETAREA CONTRACTULUI**

**8.1.** Contractul inceteaza in urmatoarele situatii:

- a. la expirarea duratei de valabilitate,
- b. prin acordul partilor;
- c. prin reziliere din initiativa Locatorului, pentru neexecutarea de catre Locatar a obligatiilor contractuale ;
- d. prin denuntare unilaterala de catre Locator, cu un preaviz de 60 de zile transmis in scris celeilalte ;
- e. imposibilitatea folosirii bunului, in conditiile stabilite de art. 1818 NCC;
- f. desfiintarea titlului Locatorului.

**8.2.** Rezilierea opereaza de plin drept, fara punere in intarziere sau efectuarea altor formalitati si fara interventia instantelor judecatoresti. In oricare din cazurile de incetare a prezentului contract, Locatorul nu va datora Locatarului plata vreunei penalitati sau despagubiri.

**8.3.** Aparitia uneia sau mai multor situatii dintre cele descrise mai jos, reprezinta cauze de reziliere a contractului din culpa Locatarului:

a. Nerespectarea obligatiei de plata a chiriei, a utilitatilor, sau a celorlalte obligatii banesti aferente Spatiului Inchiriat.

b. Nerespectarea destinatiei Spatiului Inchiriat

c. Nerespectarea obligatiei de a efectua reparatii locative si de a intretine Spatiul Inchiriat

d. Cesiunea contractului sau subinchirierea Spatiului Inchiriat.

e. In cazul in care autoritatile romane descopera ilegalitati comise de Locatar care pot aduce atingere imaginii Locatorului si integritatii Spatiului Inchiriat, sau derularii prezentului contract.

f. In cazul in care Locatarul nu respecta sau incalca orice alta obligatie asumata prin prezentul contract.

**8.4.** În caz de reziliere, conform art.8.3:

- Locatarul este obligat sa elibereze Spatiul Inchiriat in termen de 10 zile de la data incetarii contractului. In cazul nerespectarii acestei obligatii, Locatarul va plati Locatorului o suma reprezentand contravaloare lipsa folosinta spatiu ce se va stabili pe baza mediei anuale a Chiriei aferente anului precedent de închiriere, majorată cu 50% (cincizeci la sută), pentru fiecare luna de intarziere.

## **IX. CONFIDENTIALITATEA**

**9.1.** Partile se obliga sa nu dezvaluie, furnizeze sau utilizeze in mod necorespunzator informatiile de care au luat cunostinta in timpul si pe parcursul derularii prezentului contract, indiferent de suportul informatiilor.

**9.2.** Obligatia de confidentialitate nu va subzista in cazul in care datele/ informatiile/ negocierile rezultate din si in legatura cu prezentul contract vor fi solicitate si comunicate unei autoritati publice si unor terti potrivit prevederilor legale, cu conditia notificarii in prealabil a partii, careia ii apartin, asupra acestui fapt.

**9.3.** Partile accepta ca in cazul incalcarii obligatiilor prevazute mai sus sa suporte repararea tuturor prejudiciilor directe si/sau indirecte cauzate celeilalte parti.

## **X. DISPOZITII FINALE**

**10.1.** Contractul poate fi modificat numai în baza unui act adițional semnat de ambele parti contractante..

**10.2.** Locatarul renunta in mod definitiv, irevocabil si neconditionat de la data semnarii prezentului Contract la dreptul de retentie prevazut de art. 2495 NCC.

**10.3.** Locatarul declara ca a citit in intregime continutul prezentului Contract, precum si anexele ce fac parte integranta din acesta, si intrucat corespund intocmai vointei acestuia, le accepta fara a avea nici o rezerva cu privire la continutul lor pe care l-a inteles pe deplin si/ sau la drepturile si obligatiile nascute din prezentul contract si partile integrante ale acestuia, si este de acord sa semneze prezentul Contract cu continutul si in forma in care este intocmit si negociat.

Prezentul contract s-a redactat in 2 (doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte, fiind semnat de ambele parti la data de \_\_\_\_\_.

Locator,

**BANCPOST SA**  
prin,

\_\_\_\_\_

=====

Locatar,

\_\_\_\_\_

prin,

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*Declar ca inteleg si accept termenii prezentului contract.*

\_\_\_\_\_