Nr.51/42725/(R8362)857/A3 din 01.04.2024 **Anexa 3**

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

**Art. 1.** **Părțile contractului**

 **1.1.** **Direcţia de Asistență Socială Brașov** cu sediul în Braşov, str. Panselelor, nr. 23, tel. 0368469995, fax 0368464083, e-mail dasbv@dasbv.ro, cod unic de înregistrare 14206842 prin reprezentant legal Director General – Mariana Topolicenu în calitate de **locator**, pe de altă parte,

 și

 **1.2.** **..............................**, cu sediul în ..............................., prin reprezentant legal ....................., în calitate de **locatar**, pe de o parte, au convenit încheierea prezentului contract de închiriere.

 **Art. 2. Obiectul închirierii**

 **2.1.** Obiectul contractului este închirierea spațiilor în suprafață de .......... mp, situate în Municipiul Brașov, Str. Panselelor nr. 23, destinate pentru desfăşurarea activităţilor de acordare a serviciilor sociale persoanelor din Municipiul Brașov, precum și spațiilor comune în procent de .........%

**2.2.** Locatorul se obligă să asigure utilităţile la preţurile şi tarifele facturate de către furnizorii de utilități.Utilitățile se vor plăti după cum urmează:

**2.2.1** Pentrugaz metan și energie electrică un procent de ..............% din facturile de utilități aferente întregului imobil, calculat proporțional cu spatiul ocupat;

 **2.2.2** Pentru apă, canal și salubritate, după numărul de persoane implicate în activitate și numărul de beneficiari pentru care deține licența de furnizare a serviciilor sociale. Locatarul are obligația de a transmite la Serviciul Administrativ situația cu numărul de persoane care prestează servicii sociale și numărul de beneficiari pentru care deține licența de furnizare a serviciilor sociale, în termen de 2 zile de la data predării spațiului prin proces verbal semnat de părți.

**2.3.** Locatarul se obligă să plătească chiria aferentă spațiilor comune în mod proporțional cu spațiile deținute prin prezentul contract ce reprezintă un procent de ...........%.

 **2.4.** Predarea-primirea spațiului se face prin proces - verbal semnat de părți, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanţiei de bună execuție.

**2.5.** Destinaţia spațiilor închiriate nu poate fi schimbată.

**Art. 3. Durata contractului**

**3.1.** Durata contractului de închiriere este de 5 ani, începând cu data încheierii contractului, sub rezerva deținerii de către locatar a licenței de furnizare a serviciilor sociale pentru care a încheiat contractul.

**Art. 4. Modalități și condiții de plată a chiriei**

**4.1.** Chiria lunară este de .......... lei, la care se adaugă contravaloarea consumului de utilităţi aferent lunii.

**4.2.** Plata chiriei se va face de locatar lunar în avans, până cel târziu în ultima zi lucrătoare a lunii curente pentru luna următoare.

**4.3.** Plata chiriei se face pe baza facturii emise de locator până în data de 10 a lunii pentru luna următoare. Locatorul va transmite factura la adresa de email a locatarului în termen de maxim 1 zi de la data emiterii.

**4.4.** Plata chiriei se poate face de locatar sau persoana împuternicită de acesta, prin virament bancar în contul locatorului sau în numerar, la casieria DAS.

**4.5.** Plata utilităților se face separat pe baza facturilor, până cel târziu în ultima zi lucrătoare a lunii curente, în condițiile stabilite la pct. 4.4.

**4.6.** Plata utilităților se face pe baza facturilor emise de locator până în data de 10 a lunii curente. Locatorul va transmite factura la adresa de email a locatarului în termen de maxim 1 zi de la data emiterii.

**4.7.** Părţile convin ca, în cazul în care facturile nu se achită trei luni consecutiv, locatorul este în drept să rezilieze contractul fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

**4.8**. Locatarul se obligă să elibereze spațiul închiriat în termen de 3 zile de la expirarea celor trei luni de întârziere a plății facturilor, în caz contrar evacuarea se va face silit, pe cheltuiala locatarului.

**4.9**. Întârzierea la plată a obligațiilor prevăzute în prezentul contract atrage plata penalităților de întârziere de 0,1% pe zi.

**4.10.** La începutul fiecărui an preţul chiriei va fi indexat cu rata inflaţiei comunicată de către Institutul Național de Statistică,, după următoarea formulă:

Chirie actualizată = Chirie de actualizat \* rata inflației + chirie de actualizat

**Art.5 Garanția de bună execuție a contractului**

**5.1.** Garanția de bună execuție se constitutuie la nivelul contravalorii a 2 chirii, în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de achiziție publică.

**5.2.** Garanția de bună execuție se constituie prin deschiderea unui cont la dispoziția autorității contractante la Trezorerie.

**5.3.** Garanția de bună execuție va fi returnată în termen de 14 zile de la data încetării contractului, numai în condiţiile în care locatarul nu înregistrează debite, indiferent de motive.

**Art.6. Obligațiile Părților**

 **6.1. Locatorul se obligă:**

 a) să predea spaţiul în stare corespunzătoare destinației pentru care a fost închiriat;

 b) să execute reparaţiile care îi sunt în sarcină la instalaţiile comune, care nu sunt din culpa locatarului;

 c) să asigure liniştea în spaţiul închiriat în condiţiile prezentului contract;

d) să notifice locatarul cu privire la orice modificare adusă contractului, prin adresa scrisă cu confirmare, cu cel putin 30 de zile înainte, în afara cazurilor de forță majoră;

e) să pună la dispoziţia locatarului actele de autoritate privind apărarea împotriva incendiilor

emise de conducătorul instituţiei în temeiul art. 17 din anexa la OMAI 163/2007 privind aprobarea normelor de apărare împotriva incendiilor;

f) să pună la dispoziţia locatarului în vederea aplicării unitare a acestora, planurile de apărare

 împotriva incendiilor;

g) să informeze locatarul ori de câte ori documentele de la pct. e) şi f) sunt actualizate;

h) să informeze locatarul cu privire la efectuarea unor exerciţii de intervenţie respectiv de

 evacuare;

i) să informeze locatarul cu privire la semnalele utilizate în instituţie pentru evacuarea clădirilor

 în situaţii de urgenţă;

 j) să restituie garanția de bună execuție contractuală la încetarea contractului, în termen de 14 zile de la solicitare, dacă locatarul nu înregistrează debite.

 **6.2. Locatarul se obligă:**

 a) să folosească spaţiul închiriat conform destinaţiei care rezultă din contract;

 b) să nu deterioreze spaţiul închiriat iar la expirarea sau rezilierea contractului să predea spaţiul în bună stare de funcționare, ținându-se cont de uzura morală;

 c) orice modificare în spaţiu se va face cu acordul scris al locatorului;

d) să informeze imediat pe locator asupra oricaror stricăciuni care s-au produs în spaţiul închiriat;

e) Să efectueze lucrările de întreţinere, de reparaţie, de înlocuire a elementelor de construcţii, instalaţii, finisaje, deteriorate ca urmare a folosinţei sale exclusivă, să efectueze lucrările de întreţinere, de reparaţie, de înlocuire a elementelor de construcţii, instalaţii, finisaje, din folosința comună, dacă se constată că acestea din urmă au fost deteriorate de locatar sau de beneficiari ai acestuia;

 f) să plătească chiria şi utilităţile la termenul stabilit prin contract;

g) să respecte prevederile Regulamentului Intern al locatorului;

h) să nu tulbure liniştea publică;

 i) să asigure permanent curăţenia în spaţiul închiriat şi în zona exterioară aferentă;

 j) să achite diferenţele care vor rezulta ca urmare a modificării preţurilor şi tarifelor pentru utilităţi;

 k) să respecte normele de acces în instituţie;

l) să nu afecteze si sa nu blocheze in nici un fel, prin activitatea sa, spaţiile comune din cadrul imobilului în care se află spaţiul închiriat;

m) să achite eventualele pagube produse de terțe persoane/beneficiari, inclusiv cele constatate de locator ca fiind din culpa locatarului;

n) să respecte normele în vigoare privind prevenirea şi stingerea incendiilor şi normele de sănătate şi securitate în muncă, inclusiv prin instruirea corespunzatoare a personalului care îşi desfăşoară activitatea în spaţiul închiriat;

 o) să nu subînchirieze spaţiul închiriat, să nu beneficieze de un alt spațiu pus la dispoziție de autoritatea publică locală sau să nu dețină în proprietate un imobil;

 p) să dețină licența de funcționare a serviciului social pe toată perioada valabilității contractului de închiriere. În cazul în care locatarul nu deține licența la momentul semnării contractului, acesta are obligația să facă dovada depunerii documentației în vederea obținerii licenței de funcționare în termen de o lună de la semnarea contractului de închiriere, în caz contrar se reziliază contractul.

 q) să acorde servicii sociale persoanelor cu domiciliul în Municipiul Brașov, cu respectarea standardelor minime prevăzute de lege.

 r) să asigure administrarea și întreținerea spațiilor comune în mod proporțional cu spațiile deținute prin prezentul contract;

s) să cunoască şi să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor, stabilite de conducătorul

instituţiei prin actele de autoritate emise conform prevederilor art. 17 din anexa la OMAI 163/2007 privind aprobarea normelor de apărare împotriva incendiilor, precum şi planurile de protecţie împotriva incendiilor;

t) să prelucreze cu angajaţii şi beneficiarii proprii şi să asigure respectarea prevederilor actelor

de autoritate şi documentelor menţionate la punctul r) şi semnalele utilizate în instituţie pentru evacuarea clădirilor în situaţii de urgenţă;

u) să întreţină şi să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea

împotriva incendiilor, puse la dispoziţie de conducătorul instituţiei;

v) să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităţilor pe care le

organizează sau le desfăşoară;

x) să nu efectueze modificări neautorizate asupra construcţiei, sistemelor şi instalaţiilor date în

administrare temporară fără acordul scris al Direcţiei de Asistență Socială Brașov;

y) să aducă la cunoştinţa conducătorului instituţiei orice defecţiune tehnică ori altă situaţie care

constituie pericol de incendiu;

z)să respecte obligaţiile ce le revin pe timpul organizării şi desfăşurării exerciţiilor de intervenţie

respectiv evacuare organizate la nivelul instituţiei;

 z1) să respecte programul de lucru luni-vineri, orele 08.00 – 16.00, precum și circuitele de acces în clădire. În cazul în care activitatea locatarului se desfășoară în afara intervalului anterior menționat, locatarul are obligația de a înștiința în scris locatorul, cu cel puțin 24 de ore în avans, iar accesul persoanelor în clădire se va realiza numai după înscrierea datelor acestora în Registrul de acces (nume, prenume, destinația, ora sosirii, ora plecării), sub supravegherea personalului de pază.

**Art.7. Răspunderea contractuală**

**7.1.** Neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligaţiilor contractuale dă dreptul locatorului la despăgubiri în condiţii legale.

**7.2.** În situaţia neexecutării sau executării necorespunzatoare, timp de 1 lună a obligațiilor contractuale, locatorul îl va notifica pe locatar despre aceasta, urmând ca după expirarea unei perioade de 15 zile, în cazul în care locatarul nu se conformează, contractul să se rezilieze de drept cu evacuarea acestuia, fără somație, punere în întârziere sau judecată, respectiv prin simpla declarare a rezilierii de către locator prin reprezentant legal.

**7.3.** Părţile contractante nu răspund de neexecutarea la termen sau/şi de executarea în mod necorespunzator total sau parţial a oricărei obligaţii care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/și executarea obligației respective a fost cauzată de forța majoră aşa cum este definită de lege.

 **7.4.** Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 15 zile, producerea evenimentului şi să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecinţelor lui, iar în următoarele 10 zile să prezinte actele doveditoare.

 **Art.8. Penalități**

 **8.1.** Pentru neachitarea la termenul de scadenţă de către locatar a obligaţiei de plată datorată fiecăruia dintre locatori, locatarul datorează dupa acest termen majorări de întarziere în procent de 0,1% din cuantumul obligației neachitată în termen calculată pentru fiecare lună sau fracţie de lună.

**Art.9. Litigii**

 **9.1.** Soluţionarea litigiilor ivite în legatură cu executarea contractului sunt de competența instanţelor judecătoreşti de pe raza Municipiului Braşov în cazul în care nu pot fi rezolvate pe cale amiabilă, la sediul locatorului.

**Art.10. Rezilierea contractului**

**10.1.** Executarea necorespunzătoare sau neexecutarea culpabilă a obligaţiilor prevăzute în prezentul contract de către locatar, dă dreptul locatorului să considere contractul desfiinţat de drept fără nici un fel de formalitate şi fără punerea în întarziere a locatorului.

**Art. 11. Încetarea contractului**

**11.1.** Prezentul contract de închiriere încetează în următoare situaţii:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

b) prin denunţarea unilaterală, cu obligația de notificare cu cel puțin 30 de zile înainte de data încetării și numai după îndeplinirea în prealabil a obligaţiilor Locatarului faţă de Locator;

c) prin acordul ambelor părţi;

d) retragerea sau anularea de către organele de drept a autorizaţiei/licenței de funcţionare a locatarului, expiră valabilitatea acesteia ori se limitează domeniul de activitate pentru care locatarul a fost acreditat, în situaţia în care această limitare afectează acordarea serviciilor sociale, precum şi suspendarea sau retragerea autorizaţiei/licenței.

e) în cazul în care locatarul nu face dovada depunerii documentației în vederea obținerii licenței de funcționare în termen de o lună de la semnarea contractului de închiriere;

f) în caz de forţa majoră, asa cum este definită prin legea română.

**Art 12. Dispoziții finale**

 **12.1.** Orice modificare a chiriei printr-un act juridic ulterior încheierii contractului dă dreptul locatorului să procedeze la recalcularea chiriei.

 **12.2.** Modificarea contractului se poate face numai prin acordul scris al părţilor, prin act adiţional.

 **12.3.** Prezentul contract s-a încheiat astăzi .............

 **Locator Locatar**

 Direcția de Asistență Socială Brașov ....................................

 Director General

 Mariana Topoliceanu

 Avizat

 Director General Adjunct

 Luana Mădălina Crăciun

 VIZAT CFP

 Vizat pentru legalitate

 Consilier juridic

Elaborat

 Șef Birou Achiziții Publice, Aprovizionare