

**CONTRACT DE LOCAȚIUNE (INCHIRIERE)**

Nr. ....din .....2022

**I. Încheiat între:**

**MUREȘ CONSULTING S.R.L.** înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Mureș sub nr. J26/877/2001, având C.U.I. RO1432998, cu sediul social în Târgu Mureș, str. Bolyai, nr. 6, sc. B, ap. 2, jud. Mureș, reprezentată de **dl. Todor-Soo Ignatie** în calitate de administrator, denumită în continuare LOCATOR (proprietar), pe de o parte și

**DIRECȚIA FISCALĂ LOCALĂ TÂRGU MUREȘ**, cu sediul în Târgu Mureș, Piața Victoriei, nr. 3, CUI. 44246946, Tel:0265/268.330, e-mail: [directiafiscalalocala@dfltm.ro](mailto:directiafiscalalocala@dfltm.ro), reprezentată de **dl. Szövérfi László**, director executiv, în calitate de LOCATAR (chiriaș), pe de altă parte, au convenit să încheie prezentul contract:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea de către **MUREȘ CONSULTING S.R.L. TÂRGU MUREȘ** către **DIRECȚIA FISCALĂ LOCALĂ TÂRGU MUREȘ** a **imobilului C1 în suprafață totală de 663,40 mp, situat în Târgu Mureș, str. Furnicilor nr. 2, jud. Mureș, care se compune din: 4 nivele cu birouri în suprafață de 449,3 mp și subsol cu suprafața de 153,1 mp și a imobilului C2 în suprafață actuală de 61 mp**, înscrise în C.F.nr.142987 Târgu Mureș, nr. topografic 142987.

Art.2. Imobilele vor fi folosite de către CHIRIAȘUL – LOCATAR cu destinația de sediu și în vederea desfășurării activităților specifice.

Spațiile închiriate, cu toate dotările aferente, se preiau pe bază de proces verbal de predare - primire. Procesul verbal de predare - primire constituie Anexa nr.1 la prezentul contract.

**II. DURATA CONTRACTULUI**

Art. 3. Contractul se încheie pentru o perioadă de 5 (cinci) ani începând cu data de 01.12.2022 și până la data de 01.12.2027.

Chiria pentru clădirea C1 se va datora începând cu data de 01.01.2023, după o perioadă de grație de 1 lună, iar pentru clădirea C2 începând cu data de 01.05.2023. Perioada de grație este necesară pentru efectuarea operațiunilor de mutare a dotărilor instituției.

Art. 4. Contractul se poate prelungi prin act adițional semnat de părți, care va face parte integrantă din Contract.

**IV. CUANTUMUL SI MODALITĂȚILE DE PLATĂ A CHIRIEI**

Art. 5. Prețul în euro al locațiunii, respectiv chiria pentru clădirile C1 și C2 este de 11.5 €/mp/lună. Pentru spațiile de la subsolul clădirii C1 chiria este de 3 €/mp/lună. Valoare totală a chiriei pentru spațiile închiriate în clădirea C1 este de 5.626,25 de euro/lună. Valoare totală a chiriei pentru spațiile

închiriate în clădirea C2 se va stabili, prin act adițional , după finalizarea lucrărilor de renovare, reamenajare și extindere solicitate de LOCATAR.

Prețul chiriei este scutit de TVA, conform art. 292 al.2 lit. e) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

Art. 6. Prețul chiriei se va menține ferm pe toată durata Contractului.

Art. 7. Prețul în lei al locațiunii pentru anul 2023 va fi calculat la cursul de schimb euro/leu de 4,95 lei, 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 locatarului pentru anul 2022.

Art. 8. În fiecare an, în funcție de data primirii Scrisorii - cadru comunicată de Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru, plata chiriei se va face în lei la cursul euro/leu prevăzut în aceasta. Se clarifică faptul că, până la data primirii scrisorii, comunicată de către Ministerul Finanțelor Publice, Cabinet Ministru, locatarul va datora și achita locatarului chiria conform cursului stabilit pentru anul precedent.

Art. 9. Plata chiriei se va face lunar, prin virament bancar, cu OP, în termen de 30 zile de la primirea facturii în format electronic în sistemul național privind factura electronică RO e-Factura.

Art. 10. Chiria stabilită mai sus nu conține contravaloarea utilităților și a altor servicii.

Art. 11. Locatarul se obligă să achite la termen toate consumurile aferente spațiului închiriat (energie electrică, gaz – metan, apă-canal, salubritate, etc.).

## **V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

Art.12. Locatarul se obligă :

- a) să asigure locatarului utila și pașnica utilizare a imobilului închiriat pe întreaga durata a Contractului.
- b) să preia la finalizarea duratei locațiunii spațiul prin proces verbal de predare-primire;
- c) să garanteze pe chiriaș de uzurpatori;
- d) să garanteze pe locatar împotriva evicțiunii;
- e) să păstreze confidențialitatea deplină asupra termenilor și condițiilor prezentului contract;
- f) să asigure spațiul închiriat împotriva incendiilor, pagubelor provocate de inundații, cutremurelor și a altor riscuri diverse;
- g) să pună la dispoziția locatarului, fără plată, cel puțin 20 locuri de parcare;
- h) să edifice un pasaj de trecere închis între corpurile de clădire C1 și C2, cu acces și din curte. Pentru pasajul de trecere nu se va datora chirie.

## **VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

Art.13. Locatarul se obligă :

- a) să utilizeze imobilul închiriat cu prudență și diligență potrivit destinației stabilite prin contract;
- b) să plătească chiria în conformitate cu dispozițiile din prezentul Contract;
- c) locatarul va trebui să mențină imobilul închiriat în stare permanentă de exploatare, efectivă și normală, pe durata Contractului. Să păstreze imobilul închiriat în starea în care l-a preluat, derulând activitățile specifice astfel încât cu excepția uzurii normale, să nu aducă deteriorări ale imobilului sau/și instalațiilor existente;
- d) locatarul va suporta costul reparațiilor dacă se produc stricăciuni dovedite a se fi produs din vina sa în imobilul închiriat;
- e) locatarul răspunde pentru prejudiciile cauzate prin fapta proprie sau fapta persoanelor care acționează în numele său, abținându-se de la orice activitate care ar putea tulbura liniștea și securitatea spațiului;

f) să restituie spațiul la încetarea contractului locatarului sau împuterniciților acestuia pe bază de proces-verbal;

g) să respecte normele P.S.I. și alte obligații prevăzute de actele normative în vigoare;

## **VII. ALTE OBLIGAȚII**

Art. 14. Locatarul va datora și costurile consumului de utilități și servicii din spațiul închiriat, stabilite conform contractelor ce se vor încheia de către locatar cu furnizorii.

Art.15. Locatarului îi este interzisă subînchirierea imobilului, cedarea contractului sau transmiterea prin orice modalitate a dreptului de folosință fără acordul prealabil exprimat în scris al proprietarului locator.

## **VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

Art. 16. Prezentul contract încetează în următoarele cazuri;

- expirarea duratei contractului;
- părțile convin de comun acord încetarea contractului înainte de termen;
- dacă spațiul închiriat este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite, locațiunea încetând de drept;
- prin reziliere.

Art. 17. Părțile au dreptul de a rezilia de comun acord prezentul contract în următoarele cazuri:

- neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă a obligațiilor contractuale de către una dintre părți;
- una dintre părți este afectată sau este parte în procesul de faliment sau alte procese legate de insolvabilitate;
- în caz de fuzionare sau dizolvare a uneia din părți;
- în caz de forță majoră.

Art. 20. Neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți dă dreptul părții lezate să ceară rezilierea contractului.

Art. 21. În cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare a obligațiilor asumate, partea lezată va pune în întârziere cealaltă parte, în scris, cu cel puțin 30 de zile înainte de reziliere, arătând motivul rezilierii și data la care contractul de închiriere este desființat ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor asumate. Punerea în întârziere se va face printr-o notificare scrisă, care se va comunica prin oricare modalitate prevăzută de normele generale de drept.

Art. 22. 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 se ia decizia unei reorganizări a locațiilor sale de pe raza Municipiului Târgu Mureș;
- apariția unor circumstanțe independente de voința acestuia și care împiedică utilizarea spațiului conform destinației sale.

Art. 23. Această denunțare unilaterală a locatarului se va face prin notificarea prealabilă a locatarului cu minim 30 (treizeci) de zile înainte de încetarea contractului.

Art. 24. Rezilierea Contractului nu produce efecte asupra obligațiilor scadente ale părților.

## **IX. FORȚA MAJORĂ/CAZUL FORTUIT**

Art. 25. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

Art. 26. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art. 27. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile și obligațiile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art. 28. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat, fără însă a depăși un termen de 7 zile, și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Art. 29. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 3 luni, 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.

Art. 30. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și /sau executarea în mod necorespunzător – totală sau parțială – a oricărei obligații care îi revin în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră/cazul fortuit așa cum este definită de lege.

Art. 31. Partea care invocă forța majoră/cazul fortuit este obligată să notifice celelalte părți în termen de 3 zile/ore producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

## **X. LITIGII**

Art. 32. Prevederile prezentului contract de închiriere vor fi interpretate de către părți cu bună credință, potrivit scopului pentru care s-a încheiat.

Art. 33. Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului Contract sau rezultate din interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă de reprezentanții lor, în cazul în care nu este posibilă rezolvarea litigiilor pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

## **XI. MODIFICAREA CONTRACTULUI**

Art. 34. Prezentul Contract de închiriere se poate modifica numai cu acordul scris al părților, exprimat în condițiile legii, consemnat în act adițional.

## **XII. CLAUZE DE CONFIDENȚIALITATE**

Art. 35. Locatorul se obligă, sub sancțiunea daunelor interese să asigure confidențialitatea informațiilor privind activitatea locatarului la care acesta a avut acces în cadrul derulării Contractului. Această clauză este valabilă pentru toți reprezentanții locatorului, care prin derularea prezentului contract, intră în contact cu aceste informații.

## **XIII. PREVEDERI FINALE**

Art. 36. Subsemnații reprezentanți ai părților contractante declarăm, că înainte de semnarea prezentului contract de închiriere am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că acesta corespunde voinței și condițiilor stabilite de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Prezentul contract reprezintă un acord pentru părțile contractante în ceea ce privește gestionarea și prelucrarea datelor cu caracter personal primite în vederea îndeplinirii obligațiilor contractuale, în

conformitate cu caracter nr. (EU) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulația a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE.

Prezentul contract a fost redactat în 3 (trei) exemplare originale și semnat azi, la data de .....2022 la Târgu Mureș.

**LOCATOR,  
MUREȘ CONSULTING S.R.L**

**LOCATAR,  
DIRECȚIA FISCALĂ LOCALĂ TÂRGU MUREȘ  
Director executiv,  
Szövérfi László**

**Director executiv adj.  
Marton Rodica**

**Șef serviciu contabilitate,  
salarizare și logistică  
Kiss Martha**

**Șef serviciu juridic, strategii,  
resurse umane și relații cu publicul  
Văidean Monica**

**Viză juridică,**