

CONTRACT DE LOCAȚIUNE

NR. 205/01/ _____ DIN DATA DE _____

INTRE

S.C. ROMTELECOM S.A.

SI

MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE

CONTRACT DE LOCAȚIUNE

Prezentul Contract de Inchiriere Nr. 205/01/ _____ (“Contractul”) a fost incheiat astazi

1 Partile:

S.C. ROMTELECOM S.A. persoana juridica romana, cu sediul in

deschis la DGFPMB Activitate de Trezorerie si Contabilitate Publica a Municipiului Bucuresti, reprezentata prin **domnul Andrei Ianculescu, Director Coordonator Proprietati Imobiliare** și **domnul Dușan Filipaș, Director Divizie Comercial Proprietati Imobiliare**, denumita in continuare **Locator**

si

MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE, persoana juridica romana, cu sediul social in Sfantu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, judetul Covasna, Cod de inregistrare 4404605 reprezentat legal prin **domnul Antal Árpád András, Primar** și **doamna Veress Ildikó Director**, denumita in continuare **Locatar**

Locatorul si Locatarul vor fi denumiti in continuare impreuna “Partile” sau individual “Partea”.

PREAMBUL

AVAND IN VEDERE CA, Locatorul este proprietar al imobilului situat in Sfantu Gheorghe, str. Oltului nr.2, judetul Covasna in suprafata de 1952,63 mp si al terenului situat la aceeasi adresa postala in suprafata de 1373 mp, in baza CF nr.4;

AVAND IN VEDERE CA, Locatarul doreste inchirierea unei suprafete de 1893,57 mp din imobilul identificat mai sus si a unei suprafete de 356,64 mp din terenul identificat mai sus, conform Acordului nr. 205/01/02/723 semnat de catre Parti la data 24.08.2010;

AVAND IN VEDERE vointa reala a Partilor de a contracta, de comun acord au incheiat prezentul Contract de inchiriere cu respectarea clauzelor prevazute mai jos.

Definitii

Urmatoarele cuvinte si expresii vor avea urmatoarele intelesuri date prin prezentul Contract, cu exceptia cazului in care este prevazut altfel:

“**Anexe**” inseamna Anexa/Anexele atasate la prezentul Contract;

“**Contract**” inseamna prezentul Contract incheiat intre Locatar si Locator impreuna cu toate anexele si amendamentele la Contract incheiate in forma scrisa;

“**Chirie**” inseamna suma de bani care va fi platita lunar de catre Locatar Locatorului in schimbul folosintei Locatiei, in conditiile prezentului Contract;

“Facilitati” inseamna toate utilitatile furnizate prin intermediul Locatorului de la data intrarii in vigoare a prezentului Contract sau de la o data ulterioara si care sunt puse la dispozitia Locatarului in termenii si conditiile din Contract. Utilitatile furnizate se refera, dar nu se limiteaza la, apa, canalizare, gaze, energie electrica, cablu TV, eliminarea deseurilor, etc.

“Locatie” inseamna terenul si/sau constructia astfel cum sunt definite in art. 3 din prezentul Contract. Locatia este identificata si descrisa in Anexele 1 si 2 la Contract;

“Imobil” inseamna cladirea in care se afla Locatia, situata in Sfantu Gheorghe, str. Oltului nr.2, judetul Covasna in suprafata de 1952,63 mp.

“Informatii Confidentiale” inseamna orice informatii confidentiale, private sau cu caracter de secret comercial, marcate sau nu sau in alt mod desemnate cu titlu confidential, sub forma de document, electronica sau alta forma, si includ, fara limitare, informatii care nu sunt cunoscute public cu privire la finante, clienti actuali si potentiali, identitati comercianti, planuri de afaceri si marketing, propuneri, proiecte, previziuni, angajati si compensatii, desene, manuale, inventii, cereri de brevet, informatii de proces si fabricatie, planuri si rezultate cercetare, programe computer, baze de date, programe software, grafice de flux, specificatii, date tehnice, informatii stiintifice si tehnice, rezultate testari, studii de piata si know-how-ul aferent oricarora din cele de mai sus. Prevederile prezentului Contract, precum si informatiile si datele furnizate inainte, in timpul sau ca urmare a finalizarii sau incetarii Contractului sunt de asemenea incluse in cadrul Informatiilor Confidentiale. Informatiile Confidentiale includ atat informatii aferente Partilor cat si informatii primite de catre oricare dintre Parti de la terti pe care Partea receptoare este obligata sa le pastreze confidentiale.

“Proces Verbal de Predare Primire” inseamna procesul verbal care va fi semnat de Locator si Locatar si care va descrie starea Locatiei la data predarii sale catre Locatar si va fi semnat in formatul prezentat in Anexa 2 la Contract;

“Procesul Verbal de Preluare” inseamna procesul verbal care va fi semnat de Locator si Locatar si care va descrie starea Locatiei la data preluarii sale de catre Locator de la Locatar ori de la reprezentantii acestuia dupa incetarea prezentului Contract la data agreeata pentru preluare; Procesul verbal de preluare va fi semnat in formatul prezentat in Anexa 3 la Contract;

“Reparatii Necesare” inseamna reparatiile Locatiei si/sau ale Imobilului care cad in sarcina Locatorului conform Codului Civil si care vor fi efectuate de catre acesta, constand in principal in reparatiile capitale, consolidare, modernizare, reabilitare a constructiei sau instalatiilor aferente si remedierea oricaror daune suferite de Locatie si/sau Imobil care sunt cauzate de uzura normala, de cazuri fortuite ori de vicii aparente sau ascunse;

“Reparatii urgente” inseamna reparatiile efectuate in cadrul Locatiei si care se au in vedere remedierea oricaror daune suferite de Locatie si/sau Imobil care sunt cauzate de uzura normala, de cazuri fortuite sau de forta majora ori de vicii aparente sau ascunse, cum ar fi remedierea instalatiilor interioare defecte, remedierea acoperisului etc.

„Spatiu” inseamna o suprafata determinata ce este parte componenta a Imobilului careia i-a fost atribuita o anumita functionalitate si care poate face obiectul prezentului Contract in mod separat sau in cadrul Imobilului din care face parte;

“Spatii Comune” inseamna acele Spatii ale Imobilului care sunt destinate uzului comun al tuturor locatarilor ori coproprietarilor Imobilului si care includ fara a se limita la, hol, scara, lift, retele, sisteme si conexiuni pentru facilitati, drum de acces, parcare, gradina etc;

“Terenul” inseamna terenul situat in Sfantu Gheorghe, str. Oltului nr.2, judetul Covasna in suprafata de 1373 mp. Terenul este identificat si descris in Anexa 2 la Contract;

“Zile” inseamna zilele calendaristice daca nu se prevede altfel in prezentul Contract.

“Intrarea in vigoare” – inseamna momentul de la care Partile vor fi obligate sa respecte obligatiile asumate prin acest Contract.

„Perioada de Inchiriere” – inseamna perioada in care Locatorul pune la dispozitie Locatarului si acesta din urma are dreptul de a utiliza Locatia, in schimbul platii Chiriei; Perioada de inchiriere reprezinta perioada cuprinsa intre Data Predarii Locatiei si data expirarii termenului contractual prevazut la art. 5.1 din prezentul Contract.

2 Interpretare

- i) In prezentul Contract, sensul acordat termenilor si/sau notiunilor utilizate va fi in mod egal aplicabil formelor de singular si plural ale acelor termeni si/sau notiuni, cu exceptia cazului in care contextul impune altfel, iar cuvintele ce denota un gen vor include orice gen.
- ii) In prezentul Contract, cuvintele care denota persoane sau care se refera la Parti includ succesorii si cesionarii acestora.
- iii) In prezentul Contract, o referire la contract va fi interpretata ca o referire la contractul asa cum a fost modificat, completat, novat sau cesionat ulterior incheierii sale.
- iv) In prezentul Contract, titlurile sunt inserate numai pentru referinte si nu vor afecta interpretarea acestuia, iar ordinea de redactare a clauzelor nu va acorda acestora un rang prioritar sau secundar in aplicare.

3 Obiectul Contractului

- 3.1 Obiectul prezentului Contract consta in inchirierea de catre Locator Locatarului a Locatiei situata in Sfantu Gheorghe, str. Oltului nr.2, judetul Covasna in suprafata interioara de 1893,57 mp si suprafata exterioara de 356,64 mp, inscrisa in Cartea Funciara nr.4 a localitatii Sfantu Gheorghe. Locatia este marcata cu culoare pe planul ce constituie Anexa 1 la prezentul Contract.
- 3.2 Locatia inchiriata de catre Locator Locatarului este compusa din:
 - 3.2.1 Constructie in suprafata de 1893,57 mp („Spatiul interior”), compus din:
 - Subsol 268,98 mp
 - Parter 719,95 mp
 - Etaj 1 298,57 mp
 - Etaj 2 301,05 mp
 - Etaj 3 305,02 mp
 - 3.2.2 Teren in suprafata de 356,64 mp („Spatiul exterior”);
- 3.3 Spatiul pus la dispozitie in vederea inchirierii include intreaga suprafata a Locatiei inclusiv partiile din cadrul acesteia. Partile convin de comun acord ca suprafata inchiriata la care se va raporta Chiria va fi determinata ca fiind suprafata rezultata prin insumarea suprafetelor interioare pe fiecare etaj, masurate in interiorul spatiului, din perete in perete, fara a lua in calcul grosimile zidurilor si a stalpilor de rezistenta, rezultand astfel cifrele mentionate la art. 3.1. de mai sus.

4 Utilizarea permisa

- 4.1 Locatarul va utiliza Locatia exclusiv si numai in scopul specificat in prezentul Contract pe toata Perioada inchirierii, respectiv pentru sediul Direcției Finanțelor Publice Municipale din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe.

- 4.2 Locatorul este de acord ca Locatarul are dreptul de a inregistra Locatia la autoritatile relevante ca sediu central/secundar/punct de lucru si, in acest scop, Locatorul va oferi Locatarului sprijinul si asistenta necesare, in masura in care acest lucru este solicitat.

5 Perioada de Inchiriere

- 5.1 Prezentul Contract este incheiat pe o perioada de 10 (zece) ani, și intră în vigoare cu data predării Locatiei și va fi valabil până la data expirării acestei perioade dacă nu încetează mai devreme în condițiile art. 13 din Contract.
- 5.2 Perioada de inchiriere se poate prelungi la initiativa Locatarului prin act aditional, cu conditia notificarii acestei intentii cu 9 luni inainte. Anterior perfectarii actului aditional de prelungire a Perioadei de Inchiriere, Partile vor renegocia conditiile contractuale de inchiriere, inclusiv cuantumul Chiriei si al Tarifelor. Partile convin ca prelungirea prezentului Contract nu reprezinta o obligatie a Locatorului.
- 5.3 In cazul in care notificarea privind intentia de prelungire a Contractului nu este formulata si transmisa Locatorului conform art. 5.2 de mai sus, Contractul inceteaza de drept la expirarea Perioadei de inchiriere prevazute la art. 5.1
- 5.4 In cazul in care intentia Locatarului este notificata conform art. 5.2 de mai sus, Locatorul va face o oferta conform noilor conditii de inchiriere in 30 zile de la primirea notificarii Locatarului. Daca Locatorul nu transmite oferta in termen de 30 de zile de la primirea notificarii Locatarului, Contractul inceteaza de drept la expirarea Perioadei de inchiriere prevazute la art. 5.1, fara ca Locatarul sa aiba dreptul de a solicita despagubiri Locatorului. Daca Locatarul nu transmite raspunsul in termen ori daca in decurs de 30 zile de la primirea ofertei Locatorului nu se ajunge la nici un acord asupra noilor conditii de inchiriere, Contractul va inceta in conformitate cu clauzele stipulate in art. 5.1, iar Locatorul va fi indreptatit sa inchirieze Locatia oricarei terte persoane in termenii si in conditiile convenite cu aceasta, fara ca Locatarul sa aiba dreptul de a solicita despagubiri Locatorului pentru incheierea contractului de inchiriere cu terta persoana.
- 5.5 Tacita relocatiune, astfel cum este reglementata de articolul 1437 din Codul Civil Roman, nu este aplicabila prezentului Contract.

6 Predarea Locatiei

- 6.1 Locatorul va preda Locatia, după finalizarea investiției asumate și în conformitate cu documentația care au stat la baza emiterii Autorizației de Construire, printr-un Procesul verbal de predare-primire („**Procesul verbal**”) ce va fi semnat de către ambele Parti conform prevederilor prezentei secțiuni în formatul prevăzut în Anexa 2 la prezentul Contract.
- 6.2 Data de predare a Locatiei („**Data de Predare**”) va fi stabilită de către Parti ulterior finalizării investiției asumate de către Locatar prin prezentul Contract, dar nu mai târziu de data de 01.04.2011.
- 6.3 Procesul verbal va menționa atât starea concretă a Locatiei, suprafața închiriată, gradul de uzură al acestuia și eventualele defecte și/sau lucrări restante sau care ar trebui efectuate de Locator ori care vor rămâne în sarcina Locatarului ca urmare a înțelegerii Partilor, cât și toate Facilitățile existente în Locație la data predării, inclusiv brașamentele/racordurile la acestea.
- 6.4 Prin semnarea Procesului verbal, Locatarul confirmă că a acceptat Locatia în condițiile precizate în cuprinsul acestuia, condiții care sunt în deplină concordanță cu obligațiile asumate de Locator prin prezentul Contract, sub toate aspectele, inclusiv, și nelimitându-se la starea Locatiei și la suprafața închiriată.

7 Chiria

- 7.1 Locatarul va plăti lunar Locatorului pentru folosința Locatiei o Chirie în valoare de 8601,58 Euro, (optmiiisasesuteunueurosicincizecisiopteurocenti), care va fi indexată anual conform art. 9.3, formată din:
- 1 Euro/mp pentru suprafața de 268,98 mp situată la subsol;
 - 6,50 Euro/mp pentru suprafața de 719,95 mp situată la parter;
 - 3,90 Euro/mp pentru suprafața de 904,64 mp situată la etajele 1-3;
 - 0,35 Euro/mp pentru suprafața de teren;
- 7.2 Locatarul va plăti Locatorului Chiria începând cu Data Predării Locatiei și până la expirarea Perioadei de inchiriere în plăți lunare.

8 Tarife Facilitati

- 8.1 Părțile convin prin prezenta, că pe toată Perioada de Inchiriere, energia electrică va fi furnizată de către Locator Locatarului, pe cheltuiala Locatarului. Consumul de energie va fi măsurat prin sub-contor individual destinat Locatiei. Costul energiei electrice consumate de Locatar va fi calculat de către Locator, conform înregistrărilor sub-contorului dedicat, conform prevederilor (inclusiv, dar fără a se limita la prevederile care reglementează tarifele, prețurile, capacitatea contractată și absorbită, etc.) contractului de furnizare de energie încheiat între Locator și furnizorul respectiv de energie electrică.
- 8.2 Sub-contorul va fi asigurat și montat de catre Locatar. Contorul va fi adecvat tipului de tarif contractat de Locator cu furnizorul de energie electrica. Toate costurile asociate montarii sub-contorului vor fi suportate de catre Locatar. Locatorul va asigura Locatarului o putere de kW/luna.
- 8.3 In situatia in care Locatarul depaseste puterea alocata, conform art. 8.2, va plati penalitatile percepute de furnizorul de energie electrica.
- 8.4 Consumul de energie electrica va fi refacturat distinct de catre Locator Locatarului. De la Data predarii Locatiei si pana la montarea sub-contorului Locatorul va refactura Locatarului contravaloarea consumului de energie electrica, in sistem pausal – kWh lunar.
- 8.5 Pentru perioadele in care sub-contorul va fi verificat metrologic sau este defect se va aplica aceeasi modalitate de facturare ca la art. 8.4.
- 8.6 Dupa montarea sub-contorului, contravaloarea consumului de energie electrica se va refactura de catre Locator conform citirii sub-contorului.
- 8.7 Tarifele pentru celelalte Facilitati vor fi facturate/refacturate distinct de catre Locator Locatarului. Tarifele pentru Facilitati vor avea la baza copia facturii furnizorului facilitatii respective si vor fi masurate separat sau approximate pro rata, iar calculele vor fi facute de Locator, conform Anexei 5, pe baza:
- i) contoarelor instalate pentru acest scop; sau,
 - ii) consumului propriu estimat calculat pro rata de catre Locator, in functie de caracteristicile tehnice ale instalatiilor care furnizeaza aceste facilitati Locatarului (acolo unde nu este posibila instalarea unui contor individual); sau.
 - iii) suprafetei incalzite sau
 - iv) numar de persoane
- 8.8 Locatarul va plati Tarifele pentru Facilitati incepand cu Data predarii Locatiei ori cu data punerii acestora la dispozitia Locatarului.
- 8.9 Locatorul va furniza Locatarului utilitatile si serviciile agreate (Facilitati) incepand cu Data predarii Locatiei sau de la o data ulterioara stabilita de comun acord intre Parti. Locatorul nu este responsabil de intreruperea furnizarii Facilitatilor sau de furnizarea partiala ori nesatisfacatoare a acestora, cu exceptia cazului in care acestea se datoreaza culpei sale.
- 8.10 Partile convin ca la momentul la care Locatorul poate organiza si implementa un sistem de plata a Facilitatilor pe baza unor tarife lunare („Costuri operationale” sau „**Service Charge**”) sunt de acord cu modificarea prezentului Contract prin act aditional pentru efectuarea deconturilor de Facilitati in acest sistem.

9 Modalitati de plata, Indexare, Penalitati

9.1 Modalitati de plata

- 9.1.1 Plata Chiriei se va face lunar, începând cu intrarea în vigoare a contractului, în Lei, la cursul de schimb Leu/Euro comunicat de BNR, valabil în ziua emiterii facturii. Factura se va emite de catre Locator in primele 10 (zece) zile ale lunii in curs, iar Locatarul va efectua plata Chiriei si a TVA-ului aferent pana la data de 25 (douazecisicinci) a aceleiasi luni.
- 9.1.2 Plata Tarifelor pentru Facilitati se va face lunar, in Lei. Factura pentru luna anterioara se va emite de catre Locator in 10 (zece) zile de la primirea facturii furnizorului, iar Locatarul va efectua lunar plata tarifelor si a TVA-ului aferent, in termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data emiterii facturii de catre Locator.
- 9.1.3 Contravaloarea Chiriei si a Tarifelor pentru Facilitati pentru prima luna a prezentului Contract va fi facturata proportional cu perioada aferenta Contractului, in luna urmatoare, odata cu contravaloarea Chiriei si a Tarifelor pentru Facilitati aferente celei de-a doua luni de contract.

- 9.1.4 Platile se fac prin ordin de plata emis de Locatar in favoarea Locatorului, fara o cerere prealabila a Locatorului, in baza facturilor emise de Locator, in contul Locatorului nr. IBAN RO82 TREZ 7005 069X XX00 0532, deschis la DGFPMB Activitate de Trezorerie si Contabilitate Publica a Municipiului Bucuresti.
- 9.1.5 Platile se considera a fi efectuate la data creditarii contului Locatorului.
- 9.1.6 Chiria lunara stabilita la art.7.1 nu este purtatoare de TVA. In cazul in care legislatia va obliga pe Locator sa aplice TVA la chiria stabilita la art.7.1, valoarea acesteia va fi suportata de catre Locatar suplimentar fata de sumele precizate in prezentul Contract. La fiecare plata a Tarifelor pentru Utilitati, incepand cu Data Predarii Locatiei, Locatarul va plati TVA conform ratei stipulate de prevederile legale la momentul platii.
- 9.1.7 Partile convin ca sumele datorate conform prezentului Contract vor putea fi platite si incasate si in Euro incepand cu data la care reglementarile legale nationale vor permite acest lucru.

9.2 Penalitati de intarziere

- 9.2.1 In cazul neindeplinirii de catre Locatar a obligatiilor financiare asumate prin prezentul Contract, va putea fi obligata la plata de penalitati in cuantum de 0,15% pe zi de intarziere calculate la valoarea tuturor sumelor neachitate. Partile convin ca valoarea penalitatilor va putea depasi valoarea debitului, nefiind plafonata la valoarea acestuia.
- 9.2.2. În cazul nerespectării din culpă de către Locator a obligației de predare a locației la termenul prevăzut de pct 6.2.chiria prevăzută în pct.7.1 va fi diminuat astfel:
- în cazul care întârzierea predării locației depășește 30 de zile chiria se va diminua cu 10 % pe perioada aferenta numarului de zile de intarziere calculate de la data stabilita la art.6.2. pana la data efectiva a predarii Locatiei
 - în cazul în care întârzierea predării locației depășește 60 de zile chiria se va diminua cu 20 % pe o perioada egala cu numarul de zile calculate de la data stabilita la art.6.2. pana la data efectiva a predarii Locatiei
 - în cazul în care întârzierea predării locației depășește 120 de zile contractul se rezilizează de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată printr-o notificare scrisă, făcută cu 5 zile înainte de data încetării contractului

9.3.Indexarea

- 9.3.1. Chiria va fi indexata anual, de plin drept si fara a fi necesare alte formalitati in acest sens. Indexarea se va aplica in prima zi a lunii martie a fiecarui an contractual, ("**Data de Indexare**"), conform nivelului Indexului Preturilor de Consum (HICP - Harmonised Index of Consumer Prices – EU27) al tarilor membre ale Uniunii Europene publicat pentru anul precedent. Indexarea se realizeaza prin inmultirea cu un indice multiplicator ce va reflecta procentul de crestere/scădere (daca acesta exista) al Indexului Preturilor de Consum (HICP - Harmonised Index of Consumer Prices) al tarilor membre ale Uniunii Europene. Indicele ce va fi luat in considerare la indexarea Chiriei si a Tarifelor pentru Facilitati este Indicele Mediu publicat de catre Eurostat (<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/euroindicators/peeis>) pentru anul calendaristic precedent. Noile valori rezultate vor fi aplicabile pentru urmatoarea perioada de un an. Prima indexare a Chiriei a fost convenita pentru 1 martie 2012.
- 9.3.2. Daca HICP va fi discontinuu sau revizuit sau in cazul in care indexul ales nu va putea fi aplicat si/sau daca niciun indice de inlocuire nu a fost publicat, Partile convin:
- (i) inlocuirea acestuia cu un indice similar ales de comun acord intre Parti;
 - (ii) in lipsa unui acord între Parti, indicele de inlocuire va fi determinat de catre un expert desemnat de Parti a carui opinie va fi obligatorie pentru ambele Parti; in lipsa acordului Partilor cu privire la desemnarea expertului, acesta va fi desemnat de catre instanta competentă, la solicitarea Partii mai diligente.

10 Drepturile si Obligatiile Locatorului

10.1 Predare. Utilizare permisa. Garantii.

- 10.1.1 Locatorul va preda Locatie pe baza de Proces Verbal de Predare – Primire (Anexa 2) in termenul prevazut de prezentul Contract, potrivit art. 6.2.
- 10.1.2 Locatorul va permite Locatarului sa utilizeze Locatia inchiriata potrivit destinatiei specificate in art. 4.1 si in conformitate cu prevederile prezentului Contract.

10.1.3 Locatarul va avea dreptul de a dispune liber in conformitate cu planurile proprii ori de afaceri de partea din imobil care nu face obiectul prezentului Contract, inclusiv de fatada si de terenul aferent Locatiei, fara ca Locatarul sa fie indreptatit sa solicite plata oricaror daune ori sa emita orice alte pretentii in acest sens.

10.1.4 Locatarul va asigura folosinta linistita si utila a Locatiei inchiriate pe toata Perioada de Inchiriere, garantand Locatarul contra tulburarii folosintei cand aceasta tulburare se datoreaza unei actiuni care are ca temei un drept de proprietate asupra intregului sau a unei parti a Locatiei. Locatarul nu este raspunzator pentru tulburarea provenita din partea unui tert care nu isi sprijina actiunea pe un drept asupra Locatiei inchiriate.

10.2 Reparatii necesare. Reparatii urgente.

10.2.1 Locatarul va realiza pana la data de 01.04.2011, lucrarile de investitii prevazute in Anexa 6, parte integranta din prezentul Contract, in valoare de maxim 600.000 Euro, conform devizelor de lucrari (Anexa 6).

10.2.2 Locatarul va efectua Reparatiile necesare pe toata Perioada de inchiriere, daca in acest timp imobilul si/sau Locatia va/vor avea nevoie de astfel de reparatii.

10.2.3 Locatarul va executa lucrarile de Reparatii necesare ce cad in sarcina sa conform prevederilor Codului Civil Roman (consolidare, modernizare, reabilitare a constructiei sau instalatiilor aferente), astfel incat sa afecteze cat mai putin activitatea desfasurata de Locatar in Locatia inchiriată. Locatarul se obliga sa notifice Locatarul cu cel putin 30 (treizeci) de zile calendaristice inainte de data la care vor incepe lucrarile mai sus mentionate.

10.2.4 Locatarul va demara lucrarile urgente de remediere partiala si provizorie a deteriorarilor datorate vechimii imobilului, in maxim 5 (cinci) zile lucratoare de la momentul luarii la cunostinta in mod direct ca urmare a inspectiilor periodice efectuate sau ca urmare a notificarii transmise de catre Locatar.

10.3 Inspectii

10.3.1 Locatarul va avea dreptul de a verifica oricand starea Locatiei, precum si modul in care au fost efectuate reparatiile de orice natura de catre Locatar, cu conditia avizarii Locatarului in acest sens cu cel putin 24 de ore inainte de data inspectiei.

10.3.2 Locatarul va avea dreptul ca, dupa finalizarea oricaror lucrari de amenajare a Locatiei realizate de Locatar, sa fie convocat la receptionarea fazelor determinante conform autorizatiei de construire, precum si la incheierea Procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor si sa verifice conformitatea lucrarilor executate de Locatar in Locatie cu Documentatia tehnica de amenajare. Locatarul va preda Locatarului toate avizele si autorizatiile obtinute pentru amenajarea Locatiei in copie, in termen de 5 zile de la data emiterii. Dupa finalizarea lucrarilor se va putea incheia un act additional la prezentul Contract conform noului aspect interior/exterior al Locatiei dupa amenajare.

10.4 Taxe si impozite

10.4.1 Locatarul va suporta plata taxelor si impozitelor care, potrivit legislatiei in vigoare, revin Locatarului.

10.5 Facturare

10.5.1 Locatarul va emite si va transmite Locatarului, prin posta, cu confirmare de primire la adresa acestuia de corespondenta mentionata in prezentul Contract, facturile pentru plata Chiriei si a Tarifelor de Facilitati specificate la art. 7 si la art. 8.

11 Drepturile si Obligatiile Locatarului

11.1 Preluare. Utilizare permisa. Autorizatii de functionare.

11.1.1 Locatarul se obliga sa preia Locatia pe baza de Proces Verbal de Predare – Primire (Anexa 2) in termenul prevazut de prezentul Contract, potrivit art. 6.2.

11.1.2 Locatarul se obliga sa utilizeze Locatia care face obiectul prezentului Contract numai potrivit destinatiei specificate in art. 4.1 si in conformitate cu prevederile prezentului Contract.

11.1.3 Locatarul are dreptul de a folosi liber Locatia, inclusiv de a primi clienti, vizitatori, furnizori, contractori etc sau de a organiza intalniri in cadrul Locatiei, atat timp cat acestea nu deranjeaza ordinea si linistea publica. Locatarul si/sau vizitatorii sai se va/vor abtine de la orice fapt de natura a crea zgomot, daune Locatiei, pericole sau perturbarea linistii in detrimentul Locatarului si/sau celorlalti locatari ori coproprietari ai Locatiei, daca aceste fapte exced limitelor legale impuse de autoritati prin autorizatiile de functionare emise.

- 11.1.4 Locatarul este obligat sa nu lase Locatia nefolosita sau sa o neglijeze, partial sau in totalitate, pe o perioada mai mare de 30 (treizeci) de zile ori sa o paraseasca fara a anunta in prealabil Locatorul, in caz contrar fiind aplicabile prevederile art. 14.6.
- 11.1.5 In cazul in care punerea in functiune a Locatiei necesita efectuarea anumitor operatiuni administrative sau financiare si/sau lucrari de construire/modificare ori dotarea Locatiei cu anumite echipamente indispensabile desfasurarii activitatii Locatarului, Partile convin ca realizarea acestor operatiuni si suportarea costurilor aferente punerii in functiune sa fie in sarcina Locatarului, daca in cuprinsul prezentului Contract nu se prevede altfel.
- 11.1.6 Locatarul se obliga sa obtina si sa detina pe toata Perioada inchirierii toate si oricare dintre autorizatiile de functionare si avizele necesare activitatii desfasurate in Locatie, in conformitate cu legislatia in vigoare. In cazul in care Locatarul nu va obtine autorizatiile de functionare si avizele necesare, datorita imposibilitatii adaptarii suprafetei inchiriate la normele tehnice cerute de reglementarile legale in domeniul in care urmeaza sa activeze/activeaza Locatarul, Partile vor renegocia, in cel mai scurt timp, modalitatile de continuare a prezentului Contract. Partile convin ca indiferent care va fi solutia adoptata ca urmare a renegocierii prezentului Contract, Locatorul nu va fi raspunzator si nu va putea fi obligat la plata niciunei despagubiri pentru imposibilitatea desfasurarii activitatii de catre Locatar in Locatie inchiriată.
- 11.1.7 Locatarul se obliga sa achite catre autoritatile competente toate sumele si taxele aferente activitatii desfasurate in cadrul Locatiei.

11.2 Spatiul comun

- 11.2.1 Locatarul va folosi in conditii de siguranta deplina Spatiile si instalatiile comune si va solicita avizul Locatorului pentru orice lucrari ce urmeaza a fi efectuate in Spatiul comun.
- 11.2.2 Locatarul nu va interveni in nici un fel asupra echipamentelor Locatorului aflate in spatiile in care are acces, comune sau individuale.

11.3 Personal. Clienti.

- 11.3.1 Locatarul va fi raspunzator pentru toate actele, faptele sau omisiunile tuturor angajatilor sai, managementului sau, agentilor, furnizorilor, contractorilor, invitatilor, clientilor sau altor persoane ce actioneaza fie in numele Locatarului, fie sunt lasati de Locatar sa intre in Locatie, inclusiv in zona comuna sau individuala a Locatorului.

11.4 Intretinere

- 11.4.1 Locatarul se obliga sa mentina Locatia intr-o stare corespunzatoare de utilizare si sa nu faca nimic de natura a o deteriora, exceptand uzura normala. Daca degradarea Locatiei este cauzata de culpa Locatarului sau a persoanelor pentru care este raspunzator ori se datoreaza modului de utilizare a Locatiei sau naturii activitatii Locatarului, acesta va fi obligat sa faca reparatiile pe cheltuiala sa, chiar daca nu sunt locative si sa inlocuiasca orice dispozitive si accesorii ale Locatiei cu unele noi, de buna calitate. Locatarul si/sau oricare dintre persoanele pentru care este raspunzator va/vor folosi Locatia si Facilitatile intr-o maniera rezonabila si comportandu-se ca un bun si diligent proprietar/titular.
- 11.4.2 Locatarul va executa, cu avizul scris prealabil al Locatorului, in timp util, in bune conditii si pe cheltuiala sa, toate lucrarile de intretinere si reparatii curente, inclusiv reparatiile la retelele electrice si de incalzire (toate reparatiile mici, locative, inclusiv zugraveli ale Locatiei, cat si lucrarile de intretinere curenta ce cad in sarcina sa conform Codului Civil), necesare pentru intretinerea Locatiei si va informa imediat Locatorul cu privire la orice accidente sau degradari care s-ar produce in Locatia inchiriată.
- 11.4.3 In situatiile in care Locatia necesita reparatii urgente care cad in sarcina Locatorului, ce nu suporta amanare, Locatarul va putea efectua aceste reparatii, pe cheltuiala sa, in situatia in care Locatorul nu le efectueaza in termen de 5 (cinci) zile lucratoare de la primirea notificarii transmisa de Locatar Locatorului in acest sens. Locatarul va avea obligatia de a prezenta, in prealabil, Locatorului, devizul, de lucrari, ce va fi aprobat de acesta in termen de 2 (doua) zile lucratoare. Contravaloarea lucrarilor executate de Locatar si care reveneau conform legii Locatorului, se va refactura de catre Locatar Locatorului, acesta din urma efectuand plata in termen de 30 (treizeci) de zile de la data emiterii facturii de catre Locatar sau se va compensa cu valoarea urmatoarei Chirii. Locatarul este obligat ca la Receptia Lucrarilor sa-l invite si pe Locator printr-o notificare trimisa cu minim 5 (cinci) zile lucratoare inainte de data receptiei.

11.5 Modificari permise

11.5.1 Locatarul are dreptul, cu acordul scris prealabil al Locatorului, care nu va putea refuza in mod nejustificat, sa efectueze, pe toata perioada inchirierii, imbunatatiri, respectiv modificari interioare, amenajari si decoratiuni ale Locatiei, pe cheltuiala sa, lucrări ce nu necesită eliberarea autorizației de construire conform legii.

11.5.2 Toate costurile, cheltuielile si taxele (inclusiv taxe locale) asociate lucrarilor initiate de Locatar, precum si costurile oricaror avize necesare vor fi suportate de catre Locatar.

11.6 Plata sumelor datorate

11.6.1 Locatarul este obligat sa plateasca orice suma datorata in baza acestui Contract si TVA –ul aferent, fara reducere, compensare sau alta solicitare, la datele si in modul stabilit in prezentul Contract.

11.7 Accesul reprezentantilor Locatorului

11.7.1 Locatarul se obliga sa permita accesul reprezentantilor Locatorului in Locatie, in conditiile stabilite in prezentul Contract, pentru efectuarea interventiilor urgente si a lucrarilor de reparatii ce revin acestuia, potrivit legii ori prezentului Contract.

11.7.2 Locatarul va lua toate masurile necesare pentru eliberarea partiala si temporara a Locatiei pe perioada in care Locatorul executa lucrari de constructii, Reparatii necesare la Locatie si la instalatii aferente Facilitatilor puse la dispozitie si/sau existente in Locatie.

11.7.3 Locatarul va permite Locatorului in baza unei notificari prealabile trimise Locatarului cu 24 ore inainte (cu exceptia cazului de urgenta) ori ca urmare a unei intelegeri amiabile sa intre in Locatie, sa examineze si sa constate starea si modul de intretinere a acesteia si sa isi exercite drepturile rezervate prin prezentul Contract.

11.8 Cerinte legale

11.8.1 Locatarul va respecta prevederile legale referitoare la securitatea si sanatatea in munca, prevenirea si stingerea incendiilor, mediu, precum si orice alte reglementari legale aplicabile si va lua toate masurile ce se impun in aceste domenii, fiind pe deplin raspunzator pentru orice daune directe sau indirecte ce ar rezulta ca urmare a nerespectarii acestor obligatii.

11.8.2 Locatarul va respecta prevederile legislatiei din domeniul protectiei mediului, inclusiv reglementarile referitoare la: protectia apei, solului, substante si preparate chimice periculoase, deseuri etc, fiind obligat sa identifice aspectele de mediu ale activitatii desfasurate in Locatie pe care le va pune la dispozitia responsabilului de mediu al Locatorului.

11.8.3 Locatarul se obliga sa nu introduca mijloace de transport care prezinta scurgeri de combustibili sau lubrefianti si nici nu va face reparatii la mijloace de transport pe terenul aferent Locatiei, in uma carora pot rezulta scurgeri de combustibili sau lubrefianti, fara a lua masurile necesare evitarii poluarii solului (folosirea de recipienti in care sa se scurga aceste substante si material absorbant). In cazul producerii accidentale de astfel de scurgeri, Locatarul va lua imediat masurile necesare indepartarii acestora si nu va depozita in incinta Locatiei recipienti cu combustibili sau lubrefianti sau deseuri de materiale absorbante.

11.8.4 In vederea respectarii obligatiilor privind protectia mediului, Locatarul se obliga sa:

- nu deverseze la canalizarea interioara a Locatiei apele uzate industriale fara ca acestea sa fie neutralizate (concentratiile poluantilor sa respecte limitele prevazute de legislatia in vigoare), substante chimice, uleiuri, alte substante petroliere sau orice tip de deșeu;
- colecteze selectiv deseurile, pe tipuri de deseuri, conform prevederilor legale, fara a le depozita pe sol;
- evite poluarea fonica si sa respecte limitele nivelului de zgomot prevazute de legislatia in vigoare, precum si orele de odihna ale populatiei;
 - nu polueze aerul si sa evite formarea de praf in timpul activitatilor desfasurate;
 - nu abandoneze deseuri la locul de desfasurare a activitatilor;

11.8.5 Locatarul va permite reprezentantilor Departamentului Securitatea Muncii, Sanatate Ocupationala si Protectia Mediului Romtelecom accesul in spatiul inchiriat, in scopul verificarii gradului de respectare a clauzelor contractuale privind protectia mediului.

11.8.6 Locatarul va obtine autorizatiile si avizele necesare desfasurarii activitatii sale, din punct de vedere al protectiei mediului si va raspunde direct in fata organelor abilitate de control, in situatia nerespectarii cerintelor legale privind protectia mediului si a obligatiilor asumate prin prezentul Contract.

11.9 Firme. Embleme. Reclame.

11.9.1 Locatarul are dreptul să amplaseze denumirea instituției fără adordul prealabil al locatorului. Orice alt logotip, inclusiv, dar nu limitat la logotipuri de reclama (de ex. prin panouri de afisaj cu inserare, autocolante interioare si exterioare, etc) va necesita acordul scris al Locatorului si poate necesita

eliberarea unor aprobari ale autoritatilor competente care vor fi obtinute pe costurile si riscul Locatarului. Locatarul isi asuma obligatia ca, la expirarea Perioadei de Inchiriere sau la incetarea Contractului, din orice motive, sa indeparteze respectivele logotipuri si sa readuca Imobilul la starea initiala pe propriile costuri.

11.9.2 Partile convin ca exteriorul Locatiei nu include si terasa/fatada acesteia, iar intentia Locatarului de a amplasa firme sau embleme pe terasa/fatada Locatiei va fi reglementata printr-un contract separat. In oricare dintre situatii, Locatarul este singurul raspunzator pentru obtinerea autorizatiilor necesare amplasarii firmelor si emblemelor si pentru plata taxelor aferente acestei forme de reclama.

11.10 Integritatea Locatiei

11.10.1 Locatarul va fi obligat sa instiinteze Locatorul in timp util de orice actiune din partea unui tert bazata pe un drept real (de proprietate, servitute, superficie, administrare etc)) in cel mult 5 (cinci) zile de la data la care ia la cunostinta de o astfel de imprejurare, in caz contrar fiind raspunzator de prejudiciul suferit de Locator.

11.11 Anuntul de inchiriere

11.11.1 Locatarul va permite Locatorului sa afiseze si sa pastreze in Locatie, pe durata ultimelor 6 (sase) luni din Perioada de inchiriere si oricand in caz de incetare prematura a Contractului, un anunt privind reinchirierea Locatiei si sa permita tuturor persoanelor autorizate de Locator sa viziteze Locatia, in baza unei notificari corespunzatoare cu 24 ore inainte de data propusa.

12 Asigurarea Locatiei inchiriate

12.1 Locatarul va incheia si va mentine permanent in vigoare, pe cheltuiala sa, o asigurare de raspundere civila impotriva pretentiilor tertilor ca urmare a vatamarii corporale si/sau a daunelor aduse in sau cu privire la Locatie, in vederea recuperarii integrale a valorii bunurilor distruse apartinand Locatorului si pentru acoperirea oricaror despagubiri, pierderi sau distrugerii de bunuri ale Locatarului ori ale tertilor. Contractul de asigurare mai sus-mentionat nu va avea ca limita de raspundere o valoare mai mica decat valoarea bunurilor asigurate si va acoperi, dar nu va fi limitata la urmatoarele riscuri:

- a) incendiu, explozie, inundatie, furtuna, defectarea instalatiilor de apa din Locatie, accident aviatic, cutremur, acte de terorism, furt, scurt-circuit, (inclusiv costurile suportate pentru colectarea/transportul resturilor si daramaturilor);
- b) orice alte riscuri cu privire la terti si vecini, care pot interveni in legatura cu sau ca urmare a activitatilor efectuate de catre Locatar in sau din Locatie.

12.2 In timpul Lucrarilor Locatarului sau in situatia in care Locatarul efectueaza o modificare sau o extindere permisa a Locatiei, Locatarul va incheia o asigurare de constructie pentru toate riscurile (inclusiv raspunderea suplimentara pentru terti) pentru perioada in care se vor executa lucrarile de construire. Forma, continutul si suma acestei asigurari vor fi hotarate impreuna cu Locatorul, inainte de inceperea efectuarii acestor lucrari.

12.3 Locatarul va mentine asigurarile specificate in articolul 12.1 pe intreaga Perioada de inchiriere. Locatarul se obliga sa foloseasca, cu prioritate, despagubirea din asigurare pentru inlocuirea bunurilor distruse, pentru remedierea oricarei alte defectiuni a Locatiei si pentru despagubirea Locatorului si a tertilor.

12.4 Locatarul va furniza in termen de 15 (cincisprezece) zile de la semnarea prezentului Contract copii dupa politele de asigurare ce vor fi valabile in orice moment din Perioada de inchiriere.

12.5 Locatorul nu va raspunde pentru nicio dauna produsa de terti prin furt, incendiu sau omisiune, referitoare la orice bunuri sau obiecte introduse in Locatie, indiferent de tipul, cauza sau gradul de extindere a respectivei influente.

13 Incetarea Contractului

13.1 Prezentul Contract va inceta:

13.1.1 la expirarea Perioadei de inchiriere prevazuta la art. 5.1, in situatia in care Partile nu au decis de comun acord prelungirea acesteia;

13.1.2 prin reziliere ca urmare a notificarii de reziliere trimisa de una dintre Parti, daca sunt incepute proceduri de lichidare, de faliment sau de suspendare a activitatii impotriva celeilalte Parti sau daca cealalta Parte este declarata de autoritatile competente romane „contribuabil inactiv” conform prevederilor fiscale din Romania;

- 13.1.3 prin reziliere, ca urmare a notificării de reziliere trimisă de una dintre Parti celeilalte Parti care se afla în culpa, conform prevederilor art. 14;
- 13.1.4 în cazul în care Locația a fost distrusă în totalitate sau nu mai poate fi folosită în conformitate cu destinația avută în vedere la încheierea Contractului.
- 13.1.5. Prin acordul părților
- 13.2 Indiferent care va fi motivul încetării prezentului Contract, Partile convin ca o astfel de încetare va opera la sfârșitul lunii în care a expirat termenul prevăzut la art. 5.1., ori în care au fost întreprinse demersuri în vederea încetării Contractului, fără a se ține cont de data exactă în care s-a împlinit termenul respectiv.
- 13.3 Pana la data încetării Contractului ambele Parti contractante își vor executa obligațiile ce le revin. De asemenea, în toate situațiile de încetare a Contractului, Partile vor proceda la stabilirea tuturor obligațiilor scadente și la onorarea acestora.

14 Reziliere

- 14.1 În cazul în care Locatarul nu-și îndeplinește oricare dintre obligațiile ce-i revin potrivit prezentului Contract sau le îndeplinește în mod necorespunzător, Locatarul trebuie să notifice Locatarul de neîndeplinirea obligațiilor contractuale. Dacă Locatarul nu-și îndeplinește aceste obligații în termen de 30 (trezeci) zile de la primirea notificării, Locatarul va fi îndreptățit să considere prezentul Contract reziliat.
- 14.2 În cazul în care Locatarul nu-și îndeplinește oricare dintre obligațiile ce-i revin potrivit prezentului Contract sau le îndeplinește în mod necorespunzător, Locatarul trebuie să notifice Locatarul de neîndeplinirea obligațiilor contractuale. Dacă Locatarul nu-și îndeplinește aceste obligații în termen de 60 (șaizeci) de zile de la primirea notificării, Locatarul va fi îndreptățit să considere prezentul Contract reziliat.
- 14.3. Rezilierea va avea loc de plin drept, fără a fi nevoie de intervenția instanței de judecată și fără alte formalități în acest sens, pe baza unei comunicări adresate Partii în culpa în acest sens.
- 14.4 Încetarea Contractului va opera la data menționată în notificarea transmisă Partii în culpa, data care va fi ultima zi a lunii calendaristice, conform prevederilor art.13.2.
- 14.5. În situația încetării Contractului ca urmare a culpei Locatarului, fără a prejudicia alte remedii disponibile Locatarului conform prezentului Contract sau conform legii române, Locatarul va fi obligat la plata sumei reprezentând valoarea chiriei ce ar fi trebuit plătită de către el până la data la care contractul ar fi încetat prin ajungere la termen. Plata acestor sume se va face în termen de 10 (zece) zile de la data emiterii facturii de către Locatar, la cursul de schimb Leu/Euro al BNR valabil la data emiterii facturii.
- 14.6. Contractul va fi considerat reziliat de către Locatar și în situația în care Locatarul lasă Locația nefolosită sau o neglijează, parțial sau în totalitate, pe o perioadă mai mare de 30 (trezeci) de zile ori o părăsește înainte de expirarea Perioadei de închiriere fără a anunța în prealabil Locatarul. În această situație, Locatarul va fi obligat să plătească sumele datorate conform prezentului Contract pentru toată perioada rămasă până la data expirării valabilității Contractului, precum și toate sumele datorate de Locatar conform prezentului Contract și orice pagube constatate la momentul preluării spațiului de către Locatar.
- 14.7. În cazul în care Locatarul sau alta persoană asociată în orice fel cu Locatarul afișează un comportament față de Locatar sau față de ceilalți chiriași din clădire, scandalos sau în neconcordanță cu o conduită normală în comunitate și dacă în urma notificării din partea Locatarului sau a celorlalți chiriași, Locatarul nu va lua nici un fel de măsuri de înlăturare a acestor comportamente care pot crea prejudicii Locatarului, Contractul va putea fi reziliat conform prevederilor prezentei secțiuni.
- 14.8. În cazul în care întârzierea predării locației depășește 120 de zile contractul se rezilizează de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanțelor de judecată printr-o notificare scrisă, făcută cu 5 zile înainte de data încetării contractului

15 Starea Locației la încetarea Contractului

- 15.1 Locatarul va fi responsabil în fața Locatarului pentru orice deteriorări ale Locației și a facilităților comune și va fi obligat să repare orice deteriorare care a fost produsă de către Locatar, angajați, clienți, vizitatori, furnizori, sau datorită utilizării necorespunzătoare sau a utilizării prin nerespectarea Contractului sau datorită întreținerii necorespunzătoare. Dacă sunt motive să fie presupusă ca

asemenea deteriorari au fost cauzate de oricare dintre persoanele mentionate mai sus, sarcina dovedirii lipsei culpei Locatarului fiind in sarcina acestuia.

- 15.2 La incetarea prezentului Contract, Locatarul va returna Locatia in conditii corespunzatoare, luand in considerare uzura normala, eliberata de orice proprietate mobila. Este inteles si convenit de comun acord ca orice returnare cu intarziere va obliga Locatarul la plata cu titlu de despagubiri conform art. 17.1, a unei sume reprezentand dublul Chiriei scadenta la data incetarii inchirierii. Intr-o asemenea situatie, Locatarul va raspunde pentru orice daune sau dezavantaje juridice ulterioare, ce ar putea surveni datorita eliberarii si returnarii efectuate cu intarziere.
- 15.3 Orice investitie efectuata in/pentru Locatie, care nu poate fi inlaturata fara a-i deteriora substanta sau care ar afecta economic restul Imobilului, la terminarea inchirierii, va trece in proprietatea Locatarului, fara nici o compensatie; cu toate acestea, Locatarul va avea dreptul, ca alternativa, sa solicite Locatarului revenirea la situatia initiala, total sau partial, pe costurile si riscurile Locatarului.

16 Eliberarea Locatiei

- 16.1 In situatia incetarii Contractului, indiferent de motivul ce a atras incetarea, Locatarul va fi obligat sa elibereze Locatia pana la data comunicata de catre Locator, care nu va putea fi mai devreme de 10 (zece) zile de la data incetarii prezentului Contract si mai tarziu de sfarsitul lunii calendaristice in care a intervenit incetarea Contractului.
- 16.2 In cazul in care, indiferent de motivul incetarii Contractului, Locatarul nu elibereaza Locatia la termen, Locatorul va avea dreptul:
- Sa intrerupa furnizarea energiei electrice, a apei, a gazului si a sistemului termic din cadrul Locatiei;
 - Sa intre in Locatie si sa il oblige in mod legal pe Locatar sa paraseasca Locatia si sa evacueze toate bunurile Locatarului, precum si sa schimbe toate incuietorile si sa reinchirieze Locatia unui nou Locatar;
 - Sa il impiedice in mod legal pe Locatar sa intre in Locatie.
- 16.3 Prin semnarea prezentului Contract, Locatarul confirma drepturile Locatorului prevazute mai sus, iar in cazul punerii in executare a prevederilor prezentului articol nu va contesta punerea in executare si, in plus, Locatarul nu va avea dreptul de a se opune sau de a formula orice plangere in legatura cu distrugerea sau dauna cauzata de Locator in realizarea acestor actiuni, daca aceste actiuni au fost executate conform prevederilor prezentului Contract

17 Despagubiri pentru neeliberarea Locatiei dupa incetarea Contractului

- 17.1 In cazul in care Locatarul ramane in Locatie dupa expirarea Perioadei de inchiriere sau a datei la care Contractul a incetat in orice alt mod fara consimtamantul Locatorului si fara nici un acord suplimentar scris, Locatarul va fi obligat la plata de despagubiri in quantum egal cu dublul Chiriei scadente la data incetarii prezentului Contract calculata pentru fiecare zi in care Locatarul a intarziat eliberarea si predarea Locatiei pana la data eliberarii inclusiv. Suplimentar, Locatarul va fi obligat sa plateasca si orice alte sume datorate de Locatar conform prezentului Contract. Contravaloarea despagubirii si a celorlalte sume va fi achitata de Locatar la solicitarea Locatorului.

18 Drept de preemtiune

- 18.1 In situatia in care Locatorul intentioneaza sa procedeze la instrainarea proprietatii sale va notifica aceasta intentie Locatarului cu minim 9 (noua) luni inainte, comunicandu-i totodata si pretul solicitat. Locatarul va avea un drept de preemtiune la cumpararea imobilului proprietate a Locatorului in conditii echivalente si la acelasi pret la care s-ar vinde acea proprietate oricarui tert interesat. In situatia in care Locatarul nu doreste achizitionarea imobilului va comunica in scris Locatorului acest lucru, in termen de 30 (treizeci) zile de la primirea notificarii Locatorului. Locatarul va putea, dupa expirarea termenului de 30 (treizeci) zile, sa instraineze imobilul oricarei alte terte persoane in conditiile pe care le va considera cele mai avantajoase.
- 18.2 In cazul în care Locatarul nu dorește achiziționarea imobilului, Locatarul va avea obligatia de a mentiona prezentul Contract in cuprinsul contractului de vanzare-cumparare incheiat cu tertul cumparator, care va avea obligația să respecte prezentul contract, fara a avea alta obligatie de despagubire a Locatarului.

19 Cesiune si subinchiriere

- 19.1 Locatarul poate subinchiria integral sau partial Locatia, cu conditia transmiterii unei notificari Locatorului cu privire la entitatea catre care are loc subinchirierea.
- 19.2 Locatarul poate transfera sau cesiona, integral sau partial, oricare dintre drepturile sau obligatiile sale conform prezentului Contract, cu conditia transmiterii unei notificari Locatorului cu privire la entitatea catre care are loc transferul si sub conditia aprobarii in scris a operatiunii respective de catre Locator. Prin exceptie de la aprobarea prealabila, Locatorul va permite cesiunea in cazul in care entitatea catre care se cesioneaza este o filiala a Locatarului (adica orice entitate individuala sau corporativa sau in care Locatarul detine direct sau indirect vreo participare), iar Locatorul nu s-a opus in scris acestui transfer. Locatorul se poate opune transferului doar daca:
- transferul propus va provoca, direct sau indirect, o incalcare de catre Locator a obligatiilor din alte contracte incheiate de Locator;
 - entitatea catre care exista intentia de a avea loc transferul are, dupa parerea Locatorului, o reputatie publica proasta, a fost implicata in dispute materiale sau de alta natura cu Locatorul sau este investigata de autoritatile publice pentru nerespectarea prevederilor legale.
- 19.3 Locatorul trebuie sa raspunda in scris la notificarea Locatarului cu privire la orice intentie de transfer in 30 (treizeci) de zile de la primirea notificarii Locatarului.
- 19.4 Nicio subinchiriere de catre Locatar nu va scuti Locatarul de oricare dintre obligatiile sale din prezentul Contract, in timp ce orice transfer sau cesionare a obligatiilor Locatarului va scuti Locatarul de toate obligatiile sale din Contract. Orice transfer facut de Locatar, incalcannd conditiile si termenele din prezentul Contract va fi nul.

20 Confidentialitate

- 20.1 Partile sunt de acord sa pastreze confidentialitatea asupra continutului prezentului Contract si asupra oricaror date si Informatiilor confidentiale ale celeilalte Parti pe care le primesc si la care au acces, sa le utilizeze numai in scopul realizarii prezentului Contract si sa nu furnizeze aceste informatii unor terte persoane, fara acordul prealabil scris al celeilalte Parti. Fac exceptie de la aceste prevederi informatiile care:
- i) sunt publice in momentul transmiterii lor sau devin publice ulterior, altfel decat din vina Partii primitoare; sau
 - ii) au fost legal obtinute de la o terta parte si nu fac obiectul obligatiei de confidentialitate; sau
 - iii) dezvaluirea este impusa de legislatia in vigoare sau prin ordinul autoritatilor competente, cu conditia ca Partea primitoare sa notifice imediat asemenea solicitari Partii transmitatoare.
- 20.2 Prezentul articol se aplica pe durata prezentului Contract si dupa incetarea acestuia pe o perioada de 6-8 luni.
- 20.3 In cazul in care una dintre Parti incalca obligatia sa de confidentialitate, cealalta Parte este indreptatita sa solicite despagubiri pentru prejudiciul cauzat celeilalte Parti.

21 Forta Majora

- 21.1 Prin Forta Majora se inteleg toate evenimentele si/sau circumstantele imprevizibile si dincolo de controlul Partii care o invoca, care includ, dar nu sunt limitate la razboaie, revolutii, incendii, inundatii, cutremure, epidemii, embargo-uri sau restrictii de carantina si care, avand loc dupa incheierea Contractului, impiedica sau intarzie, total sau partial, executarea acestuia.
- 21.2 Partea care invoca Forta Majora va fi exonerata de orice raspundere in masura si pe perioada in care executarea Contractului este impiedicata sau intarziata de un caz de Forta Majora, cu conditia notificarii acestei situatii celeilalte Parti in cel mai scurt timp de la aparitie.
- 21.3 La primirea acestei notificari, Partile vor lua legatura imediat si vor decide asupra actiunii si/sau masurilor care vor fi luate in interesul ambelor Parti pentru a limita sau a depasi rezultatul Fortei Majore.
- 21.4 Daca evenimentul de Forta Majora nu este notificat conform conditiilor si termenilor stabiliti mai sus, Partea care invoca Forta Majora va suporta toate daunele cauzate celeilalte Parti.
- 21.5 Contractul va fi suspendat pe durata cazului de Forta Majora si daca durata acestei suspendari este mai mare decat 5 (cinci) luni, fiecare Parte va avea dreptul de a rezilia Contractul. Partile vor fi exonerate de la plata oricaror daune, fiind inteles ca sumele datorate de Parti pentru perioada scursa pana la aparitia cazului de Forta Majora vor fi achitate integral.

22 Notificari

22.1 Orice notificare/corespondenta adresata de o Parte celeilalte Parti este valabil comunicata daca este predata personal sau transmisa la adresa mentionata in partea introductiva a prezentului Contract sau la adresa de mai jos ori la orice alta adresa a Locatarului comunicata in scris Locatarului, prin posta sau prin fax, ori in alte modalitati care sa asigure existenta unei confirmari de primire a corespondentei, in atentia urmatoarelor persoane :

Locator: Domnul Nicu Gherghes, Sef Departament Inchirieri-Vanzari Proprietati Imobiliare; tel. 021 – 400.4372, mobil 0761115592; e-mail: nicusor.gherghes@romtelecom.ro.

Locatar:

22.2 In cazul in care nu se confirma primirea notificarii de catre partea primitoare, Partile declara ca sunt de acord ca aspectele prevazute in notificarea respectiva sa isi produca totusi efectele dupa expirarea unui termen de 5 (cinci) de zile de la transmiterea acesteia.

22.3 Schimbarea adresei de corespondenta sau a numarului de fax nu este opozabila celeilalte Parti decat daca a fost notificata cu cel putin 5 (cinci) zile lucratoare inainte.

23 Legea aplicabila. Jurisdictie

23.1 Prezentul Contract va fi guvernat de si interpretat in conformitate cu legislatia din Romania.

23.2 Litigiile ce decurg din executarea prezentului Contract se vor solutiona pe cale amiabila. Daca acest lucru nu este posibil, litigiul va fi inaintat spre solutionare instantei judecatoresti competente.

24 Declaratii si garantii

24.1 Fiecare dintre Parti declara si garanteaza fata de cealalta Parte ca:

- i) a fost infiintata si functioneaza in mod legal;
- ii) elementele de identificare sunt cele inserate in preambulul Contractului;
- iii) nu exista nici un impediment de natura juridica sau de orice alta natura pentru incheierea in mod valabil si executarea prezentului Contract.

24.2 Intentia comuna a Partilor semnatare este sa-si execute cu buna credinta obligatiile pe care si le-au asumat prin prezentul Contract si vor depune toate diligentele pentru a solutiona pe cale amiabila orice diferend aparut in legatura cu validitatea prezentului Contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau incetarea acestuia.

24.3 Semnatarii prezentului Contract declara ca au toate autorizatiile si/sau imputernicirile necesare in conformitate cu legea romana si actele constitutive ale societatilor pe care le reprezinta pentru semnarea prezentului Contract, avand capacitatea de a angaja in mod valabil persoana juridica pe care o reprezinta.

25 Diverse

25.1 **Valabilitate.** Orice clauza a prezentului Contract care este sau devine ilegala sau inaplicabila va fi exclusa din Contract, neafectand celelalte clauze care vor ramane in continuare valabile. Orice prevedere astfel eliminata din acest Contract va fi inlocuita cu o prevedere similara pentru a realiza intentia partilor cat mai aproape posibil de prevederea astfel eliminata.

25.2 **Renuntare.** Omiterea sau renuntarea de catre oricare Parte contractanta de a-si exercita anumite drepturi in cadrul prezentului Contract, nu echivaleaza cu renuntarea la aceste drepturi sau cu o incurajare tacita a incalcarii Contractului, dand insa dreptul Partii lezate de a cere respectarea clauzelor contractuale. Renuntarea de catre oricare dintre Parti la unul dintre drepturile nascute din prezentul Contract va produce efecte numai daca se va face in scris si se va aplica numai cu privire la situatia respectiva.

25.3 **Integralitatea Contractului.** Prezentul Contract si toate Anexele sale contin intelegerea integrala a Partilor cu privire la drepturile si obligatiile prevazute prin prezentul Contract si inlocuiesc toate intelegerile anterioare ale Partilor, verbale sau scrise, aferente acestor drepturi si obligatii.

25.4 **Lipsa drepturilor asupra tertilor.** Nimic din prezentul Contract, prevazut in mod expres sau implicit, nu are in vedere sa confere nici unei alte persoane, cu exceptia Partilor prezentului Contract si succesorilor si imputernicitorilor acestora, drepturi sau solutii de orice natura conform sau in baza prezentului Contract.

- 25.5 Lipsa asocierii.** Nimic din prezentul Contract nu va fi considerat o asociere între Parti sau nu va îndreptăți orice Parte să angajeze sau să oblige cealaltă Parte în orice mod, cu excepția obligațiilor asumate prin prezentul Contract.
- 25.6 Modificare.** Prezentul Contract se poate modifica numai prin act adițional semnat de către ambele Parti, în caz contrar modificarea fiind nulă.
- 25.7 Limba. Exemplare.** Prezentul Contract a fost semnat în 2 (două) exemplare în limba română, fiecare fiind considerat un original.
- 25.8** Dispozițiile prezentului Contract se completează cu prevederile Codului Civil și cu toate reglementările legale în vigoare referitoare la locațiune, inclusiv cu prevederile reglementărilor fiscale, fără, însă, a se limita la acestea.
- 25.9** Următoarele Anexe fac parte integrantă din prezentul Contract:
- Anexa 1 – Identificarea Locației închiriate; (planuri, mod de așezare la spațiu)
 - Anexa 2 – Proces-verbal de predare–primire a Locației;
 - Anexa 3 – Procesul - verbal de preluare a Locației;
 - Anexa 4 - Reguli și reglementări pe care trebuie să le respecte Locatarul
 - Anexa 5 – Calcul Facilități
 - Anexa 6 – Deviz estimativ lucrări

Locator,

S.C. ROMTELECOM S.A.

Andrei Ianculescu
Director Coordonator
Proprietăți Imobiliare

Dușan Filipaș
Director Divizie Comercial
Proprietăți Imobiliare

Locatar,

PRIMARIA MUNICIPIULUI
SFANTU GHEORGHE

Antal Árpád András
Primar

Veress Ildikó
Director

PROCES VERBAL
de predare - primire a Locatiei

Incheiat azi, _____, intre:

S.C.Romtelecom S.A., reprezentata legal prin imputernicit _____, care se legitimeaza cu CI seria ___ nr. _____, avand functia de _____, in cadrul *Compartimentului Proprietati Imobiliare Regiunea* _____ si care poate fi contactat la adresa _____ tel.: _____; fax: _____; e-mail: _____@romtelecom.ro, in calitate de **Locator**

(predator)

si

_____, reprezentata legal prin imputernicit _____, care se legitimeaza cu CI seria ___ nr. _____, avand functia de _____ si care poate fi contactat la adresa _____ tel.: _____; fax: _____; e-mail: _____, in calitate de **Locatar (primitor)**

Partile constata urmatoarele:

I. Descrierea locatiei inchiriate:

- ✓ Localitatea: _____
- ✓ Adresa: _____
- ✓ Judet: _____
- ✓ Disponerea spatiului: _____

Se va indica daca spatiul este in imobil individual/ parter de bloc;

Se va indica numarul de etaje si camere;

Exemplu: Parter bloc/P+1/8c (8 camere) sau Individual / S+P+2/23c

- ✓ **Suprafata totala ce se inchiriaza:** _____ mp, _____ buc, din care:
 - ✓ spatiu interior exclusiv (mp): _____
 - ✓ spatiu interior comun (mp): _____
 - ✓ spatiu exterior exclusiv (mp): _____
 - ✓ spatiu exterior comun (mp): _____

Destinatia spatiului exterior:

- € Gradina
- € Curte
- € Depozite
- € Teren pentru amplasare constructii temporare
- € Teren pentru constructii definitive

- ✓ parcare - exclusiv (mp): _____/ ____ locuri
- ✓ parcare - pe abonament (mp): _____/ ____ locuri
- ✓ spatiu pe fatada (mp): _____
- ✓ spatiu pe acoperis (mp): _____

spatiu pe pilon/acoperis pentru instalarea antenelor:

- ✓ antena _____ (baston): inaltime ___ m; coeficient inaltime ___; ___ buc.
- ✓ antena _____ (parabola): inaltime ___ m; coeficient inaltime ___; diametru ___ m; ___ buc.

II. Utilitati

II.1. Energie electrica:

- € Nu este cazul
- € Securizare

- € Bransament proprietate Romtelecom
- € Contor pasant; Index _____; Seria _____
- € Contor cladire; Index _____; Seria _____
- € Bransament proprietate Locatar
- € Locatarul are contract de furnizare incheiat in nume propriu
- € Contract de furnizare gestionat de ROMTELECOM
- € Constanta energie electrica: _____

II.2. Energie termica / Incalzire - Racire:

- € Nu este cazul
- € Sistem centralizat
- € Sistem individual
- € Centrala proprie pe gaz*
- € Centrala electrica proprie*
- € Termoficare:
 - € *Bransament proprietate Romtelecom*
 - € *Bransament proprietate Locatar*
 - € *Locatarul are contract de furnizare incheiat in nume propriu*
 - € *Contract de furnizare gestionat de ROMTELECOM*
- € soba cu combustibil lichid - ___ buc.**
- € soba cu combustibil solid - ___ buc.**
- € instalatie incalzire-racire aer *
- € Gigacalorimetru – cladire [NLC]; Index _____; Seria _____
- € Gigacalorimetru – pasant; Index _____; Seria _____

II.3. Gaze naturale

- € Nu este cazul
- € Bransament proprietate - Romtelecom
- € Bransament proprietate – Locatar
- € Locatarul are contract de furnizare incheiat in nume propriu
- € Contract de furnizare gestionat de ROMTELECOM
- € Contor pasant; Index _____; Seria _____
- € Contor cladire [NLC]; Index _____; Seria _____

II.4. Apa – canal

- € Nu este cazul
- € Bransament proprietate - Romtelecom
- € Bransament proprietate – Locatar
- € Locatarul are contract de furnizare incheiat in nume propriu
- € Contract de furnizare gestionat de ROMTELECOM
- € Contor cladire [NLC]; nr. buc _____; Index _____; Seria _____
- € Contor pasant; nr. buc _____; Index _____; Seria _____
- € Hidrofor

II.5. Apa calda

- € Nu este cazul
- € Bransament proprietate - Romtelecom
- € Bransament proprietate - Locatar
- € Locatarul are contract de furnizare incheiat in nume propriu
- € Contract de furnizare gestionat de ROMTELECOM
- € Contor cladire [NLC]; nr. buc _____; Index _____; Seria _____
- € Contor pasant; nr. buc _____; Index _____; Seria _____
- € Instalatie solara

II.6. Alte utilitati (se vor enumera):

III. Echipamente

III.1. Securitate

- € Nu este cazul
- € Paza umana
- € Paza monitorizare - interventie
- € Senzor de fum ____ buc.
- € Sirena - ____ buc
- € Senzor miscare ____ buc
- € Bara anti-panica ____ buc
- € Camera video - ____ buc
- € Ventuza (usa) - ____ buc
- € Buton - incendiu - ____ buc
- € Cititor proximitate - ____ buc
- € Tastatura operare sistem antiefracție - ____ buc
- € Buton deschidere usa - ____ buc
- € Interfon - ____ buc
- € Altele _____

III.2. Alte echipamente (se vor enumera):

IV. Starea tehnica a spatiului:

- € buna;
- € satisfacatoare;
- € nesatisfacatoare.

Structura de Rezistenta:

Tavan:

Pardoseala:

Mentiuni (detalierea starii spatiului): _____

Nota : Daca imobilul a suportat lucrari de amenajari, modernizari care includ si suprafetele detinute de chirias, se va face aceasta mentiune, indicand anul in care au fost executate lucrarile. Deasemenea se va mentiona si daca imobilul necesita lucrari de amenajare, consolidare, altele.

V. Chei /Carduri de Acces:

S-au predat:

Chei: _____buc

Card Acces: _____buc

VI. Mentiuni speciale:

a) se ataseaza prezentului proces-verbal lista dotarilor/bunurilor existente in spatiu

b) se ataseaza prezentului proces-verbal imputernicirile semnatarilor;

Prezentul Proces verbal s-a încheiat în 2 (doua) exemplare originale în limba română, cate un exemplar original pentru fiecare Parte.

Locator,

Locatar,

*Nota: * Consumurile se vor regasi la categoria de utilitati prin care se asigura alimentarea echipamentului*

*** In cazul sobelor, alimentarea cu combustibil acestora intra in sarcina Locatarului*

PROCES VERBAL
de preluare a Locatiei

Incheiat azi, _____, intre:

S.C.Romtelecom S.A., reprezentata legal prin imputernicit _____, care se legitimeaza cu CI seria ___ nr. _____, avand functia de _____, in cadrul *Compartimentului Proprietati Imobiliare Regiunea* _____ si care poate fi contactat la adresa _____ tel.: _____; fax: _____; e-mail: _____@romtelecom.ro, in calitate de **Locator**

(primitor)

si

_____, reprezentata legal prin imputernicit _____, care se legitimeaza cu CI seria ___ nr. _____, avand functia de _____ si care poate fi contactat la adresa _____ tel.: _____; fax: _____; e-mail: _____, in calitate de **Locatar (predator)**

Partile constata urmatoarele:

I. Descrierea locatiei inchiriate:

- ✓ Localitatea: _____
- ✓ Adresa: _____
- ✓ Judet: _____
- ✓ Disponerea spatiului: _____

Se va indica daca spatiul este in imobil individual/ parter de bloc;

Se va indica numarul de etaje si camere;

Exemplu: Parter bloc/P+1/8c (8 camere) sau Individual / S+P+2/23c

- ✓ **Suprafata totala ce se inchiriaza:** _____ mp, _____ buc, din care:
 - ✓ spatiu interior exclusiv (mp): _____
 - ✓ spatiu interior comun (mp): _____
 - ✓ spatiu exterior exclusiv (mp): _____
 - ✓ spatiu exterior comun (mp): _____

Destinatia spatiului exterior:

- € Gradina
- € Curte
- € Depozite
- € Teren pentru amplasare constructii temporare
- € Teren pentru constructii definitive

- ✓ parcare – exclusiv (mp): _____/ _____ locuri
- ✓ parcare – pe abonament (mp): _____/ _____ locuri
- ✓ spatiu pe fatada (mp): _____
- ✓ spatiu pe acoperis (mp): _____

spatiu pe pilon/acoperis pentru instalarea antenelor:

- ✓ antena _____ (baston): inaltime ___ m; coeficient inaltime ___; ___ buc.
- ✓ antena _____ (parabola): inaltime ___ m ; coeficient inaltime ___; diametru ___ m; ___ buc.

II. Utilitati

II.1. Energie electrica:

- € Nu este cazul

- € Securizare
- € Bransament proprietate Romtelecom
- € Contor pasant; Index _____; Seria _____
- € Contor cladire; Index _____; Seria _____
- € Bransament proprietate Locatar
- € Locatarul are contract de furnizare incheiat in nume propriu
- € Contract de furnizare gestionat de ROMTELECOM
- € Constanta energie electrica: _____

II.2. Energie termica / Incalzire - Racire:

- € Nu este cazul
- € Sistem centralizat
- € Sistem individual
- € Centrala proprie pe gaz*
- € Centrala electrica proprie*
- € Termoficare:
 - € *Bransament proprietate Romtelecom*
 - € *Bransament proprietate Locatar*
 - € *Locatarul are contract de furnizare incheiat in nume propriu*
 - € *Contract de furnizare gestionat de ROMTELECOM*
- € soba cu combustibil lichid - ___ buc.**
- € soba cu combustibil solid - ___ buc.**
- € instalatie incalzire-racire aer *
- € Gigacalorimetru – cladire [NLC]; Index _____; Seria _____
- € Gigacalorimetru – pasant; Index _____; Seria _____

II.3. Gaze naturale

- € Nu este cazul
- € Bransament proprietate - Romtelecom
- € Bransament proprietate – Locatar
- € Locatarul are contract de furnizare incheiat in nume propriu
- € Contract de furnizare gestionat de ROMTELECOM
- € Contor pasant; Index _____; Seria _____
- € Contor cladire [NLC]; Index _____; Seria _____

II.4. Apa – canal

- € Nu este cazul
- € Bransament proprietate - Romtelecom
- € Bransament proprietate – Locatar
- € Locatarul are contract de furnizare incheiat in nume propriu
- € Contract de furnizare gestionat de ROMTELECOM
- € Contor cladire [NLC]; nr. buc _____; Index _____; Seria _____
- € Contor pasant; nr. buc _____; Index _____; Seria _____
- € Hidrofor

II.5. Apa calda

- € Nu este cazul
- € Bransament proprietate - Romtelecom

- € Bransament proprietate - Locatar
- € Locatarul are contract de furnizare incheiat in nume propriu

- € Contract de furnizare gestionat de ROMTELECOM

- € Contor cladire [NLC]; nr. buc _____; Index _____; Seria _____
- € Contor pasant; nr. buc _____; Index _____; Seria _____

- € Instalatie solara

II.6. Alte utilitati (se vor enumera):

III. Echipamente

III.1. Securitate

- € Nu este cazul

- € Paza umana

- € Paza monitorizare - interventie

- € Senzor de fum ____ buc.

- € Sirena - ____ buc

- € Senzor miscare ____ buc

- € Bara anti-panica ____ buc

- € Camera video - ____ buc

- € Ventuza (usa) - ____ buc

- € Buton - incendiu - ____ buc

- € Cititor proximitate - ____ buc

- € Tastatura operare sistem antiefractie - ____ buc

- € Buton deschidere usa - ____ buc

- € Interfon - ____ buc

- € Altele _____

III.2. Alte echipamente (se vor enumera):

IV. Starea tehnica a spatiului:

- € buna;
- € satisfacatoare;
- € nesatisfacatoare.

Structura de Rezistenta:

Tavan:

Pardoseala:

Mentiuni (detalierea starii spatiului):

Nota : Daca imobilul a suportat lucrari de amenajari, modernizari care includ si suprafetele detinute de chirias, se va face aceasta mentiune, indicand anul in care au fost executate lucrarile. Deasemenea se va mentiona si daca imobilul necesita lucrari de amenajare, consolidare, altele.

V. Chei /Carduri de Acces:

S-au predat:

Chei: _____buc

Card Acces: _____buc

VI. Mentiuni speciale:

- a) se ataseaza prezentului proces-verbal lista dotarilor/bunurilor existente in spatiu
- b) se ataseaza prezentului proces-verbal imputernicirile semnatarilor;

Prezentul Proces verbal s-a încheiat în 2 (doua) exemplare originale în limba română, cate un exemplar original pentru fiecare Parte.

**Locator,
Locatar,**

*Nota: * Consumurile se vor regasi la categoria de utilitati prin care se asigura alimentarea echipamentului
** In cazul sobelor, alimentarea cu combustibil acestora intra in sarcina Locatarului*

REGULI SI REGLEMENTARI

1. Trotuarele, culoarele de trecere, pasajele si scările sunt proprietatea Locatarului si nu vor fi blocate de Locatar sau folosite pentru nici un alt scop decât acela de acces la clădirile sau la alte parti ale clădirilor.
2. Identificarea Locatarului va fi făcuta pe cheltuiala Locatarului în conformitate cu standardele de aplicare a însemnelor pentru clădirea si codurile clădirii. Locatarul nu va instala nici un fel de astfel de însemne adiționale.
3. Locatarul si angajații Locatarului nu vor produce zgomote deranjante, nu vor deține pasări sau animale în spatiile închiriate si nici nu vor folosi spatiile închiriate ca birouri pentru scopuri de depozitare sau odihna, nici nu vor aduce prejudicii spatiilor închiriate sau altei părți din clădirea pe care Locatorul le considera inadecvate pentru drepturile, confortul si interesul altor chiriași. Utilajele si echipamentele mecanice care aparțin Locatarului si care cauzează zgomote sau vibrații care pot fi transmise prin structura clădirii sau pot deranja oricare chiriaș din clădire vor fi plasate si întreținute de Locatar pe cheltuiala acestuia, cu dispozitive speciale de eliminare a vibrațiilor sau a altor facilități suficiente pentru eliminarea zgomotelor sau vibrațiilor.
4. Locatarul nu va suprasolicita etajele si va obține aprobări de la Locator înainte de a instala orice seif metalic sau alt echipament greu, sau mașini. Nici un seif, obiect greu sau voluminos, mobila sau greutate nu vor fi manipulate prin intrarea principala a clădirii decât atunci când acest lucru este acceptat mai întâi de către Locator. Locatarul nu va primi mai mult personal decât cel admis de standardele românești în incinta spatiilor Locatarului.
5. În momentul în care se solicita linii electrice de orice fel, necesare pentru telefon, aparatura sau pentru alte scopuri, care sunt necesare pentru desfășurarea activității Locatarului, instalarea acestora va fi făcuta sub supravegherea Locatarului. Toate instalațiile, montarea sau tăierea firelor, care au efect de durata asupra folosirii altor obiective închiriate, sunt interzise, daca nu exista consimțământul si aprobarea Locatarului.
6. Locatorul va avea dreptul sa intre în clădiri la toate orele rezonabile (în urma unei notificări corespunzătoare, data în timp util, cu excepția cazului de urgenta) pentru a examina clădirile, pentru a face reparații sau modificări după cum crede de cuviința în vederea asigurării structurii sau conservării clădirilor si de asemenea, poate în orice moment, în ultima luna de perioada de închiriere, sa arate spatiile unor eventuali chiriași, pe durata orelor normale de lucru si în urma unei notificări, data în prealabil.
7. Locatarul nu va face si nu va permite nici un fel de acțiune, nu va aduce si nu va tine în păstrare nimic care ar putea în orice fel creste rata poliței de asigurare contra incendiului, a altor polițe de asigurare precum si cea cu privire la bunurile ținute în spațiul închiriat.
8. Locatarul are dreptul, cu acordul scris prealabil al Locatarului, sa efectueze, pe toata Perioada inchirierii, imbunatatiri, respectiv modificari interioare, amenajari si decoratiuni ale Locatiei, pe cheltuiala sa. Cheltuielile de remediere a oricăror spărturi, deteriorări sau acoperiri care rezulta din încălcarea acestei reguli vor cădea în sarcina Locatarului. Redecorarea efectuata de Locatar a spatiilor sau modificarea nuanțelor de culoare vor fi în prealabil aprobate de Locator.
9. Sondajele, ofertarea si comerțul ambulant, sunt interzise în incinta spatiilor iar Locatarul va coopera în vederea evitării unei astfel de activitati. Fraza anterioara nu are rolul de a se aplica si nici de a limita în vreun fel activitatea de afaceri a Locatarului, inclusiv ofertarea clienților, în decursul normal al activității.
10. După primii cinci (5) ani ai perioadei de închiriere si în fiecare al cincilea an după aceasta data, si totodată în ultimele trei luni ale perioadei prezentului Contract de Închiriere, Locatarul va pregăti si decora corespunzător si profesionist, cu cel puțin doua straturi de zugrăveala si va trata corespunzător toate partile componente ale Clădirilor, iar aceste

decorațiuni și tratamente din ultimul an al perioadei de închiriere vor fi executate cu culorile și materialele pe care Locatorul le va considera necesare, în mod rezonabil.

11. Locatarul nu are dreptul să lase nici un fel de obiect în spațiile sau pe scările de acces, pe locurile de coborâre sau în alte părți comune ale clădirii.
12. Pe durata contractului de închiriere, Locatarul va întreține pardoseala din interiorul spațiilor și dacă este necesar, potrivit nevoilor sale, o va înlocui cu pardoseala nouă de aceeași calitate, valoare și culoare alese de către Locatar.
13. Locatarului i se interzice strict instalarea în clădiri a echipamentelor de încălzit casnice, care funcționează cu gaz, butan, propan sau a oricărui alt aparat de încălzit cu combustie lentă (canistre, etc.). În cazul în care Locatarul are nevoie de asemenea echipamente pentru a-și desfășura activitatea de afaceri, acesta va solicita în prealabil aprobarea Locatarului în acest sens.
14. Locatarul va face totul pentru curățirea, ventilarea, încălzirea și iluminatul corespunzător din cadrul obiectivului închiriat, în zona permisă de sfera de influență a Locatarului.
15. Persoanelor neautorizate nu li se va permite accesul pe acoperiș sau în camerele de serviciu.
16. Locatarului i se va permite să-și parcheze mașinile numai în spațiile destinate în mod expres pentru acest lucru de către Locatar. Acest lucru se aplică și pentru mașinile angajaților Locatarului, vizitatorilor sau furnizorilor acestuia. Locatarul se va asigura că toate persoanele respectă aceste restricții. Locatarul este îndreptățit în orice moment să schimbe sau să retragă locurile din spațiul de parcare. Se interzice spălarea mașinilor pe domeniul proprietății.

17. Toate reglementările speciale pentru folosirea facilităților (depozitarea gunoierului, aerul condiționat, sistemul de încălzire, etc.) vor fi respectate. Instrucțiunile date de inginerii care se ocupa cu aerul condiționat, cu administrarea clădirii, personalul de serviciu pentru curtenie, etc., se vor supune acestor reglementări.
18. Locatarul nu are dreptul să solicite prezenta permanentă a personalului responsabil cu curățenia în clădire.
19. Locatarul se angajează să respecte regulile și reglementările legale în materie de Prevenire și Stingere a Incendiilor.
20. Fumatul în clădire (spații de birouri, casa scării, lifturi, holuri, grupuri sanitare, garaj, spații de depozitare) este interzis. Chiriasii pot amenaja în spațiile de birouri, pe costul și responsabilitatea lor, un spațiu de fumat cu respectarea legislației române.

21. Locatarul este obligat să își organizeze procedurile de protecția muncii după cum urmează:
 - a. Să organizeze activitatea de protecție a muncii pentru personalul propriu;
 - b. Locatarul nu răspunde de activitatea de protecție a muncii a angajaților Locatarului, sarcina pentru instruirea acestora și pentru coordonarea acestor activități revine în exclusivitate Locatarului;
 - c. În caz de accident de muncă în incinta Locatiei, răspunderea revine în totalitate Locatarului; Locatarul se obligă să asigure preșurii săi (muncitori, salariați, colaboratori etc), angajați în derularea prezentului contract, împotriva accidentelor, inclusiv accidente de muncă și boli profesionale.
 - d. Orice raportare, cercetare a intervenirii accidentelor și sau a bolilor profesionale precum și toate obligațiile legate de protecția muncii sunt exclusiv în sarcina Locatarului; să stabilească pentru angajați reguli privind accesul și modul de comportare în incinta clădirii;
22. Locatarul este obligat să își organizeze procedurile PSI după cum urmează:
 - a. Să stabilească prin dispoziții scrise responsabilitățile de organizare ale fiecărui salariat privind apararea împotriva incendiilor.
 - b. Să cunoască și să respecte normele de aparare împotriva incendiilor.
 - c. Să desemneze o persoană cu atribuții privind punerea în aplicare, supravegherea și controlul măsurilor de aparare împotriva incendiilor.

- d. Sa stabileasca prin dispozitii scrise responsabilitatile de organizare privind apararea impotriva incendiilor.
- e. Sa respecte normele de aparare impotriva incendiilor.

- 23. Locatarul va fi considerat răspunzător pentru orice prejudiciu sau paguba cauzata de încălcarea acestor reguli.
- 24. Locatorul își rezerva dreptul de a răspunde, modifica sau suplimenta aceste reguli si sa facă alte regulamente ulterioare rezonabile, cu condiția ca ele sa nu împiedice derularea normala a afacerilor Locatarului din punct de vedere material, si care, în opinia Locatorului, sunt din când în când necesare pentru siguranța, întreținerea si curatenia spatiilor precum si pentru păstrarea ordinii în cadrul acestora.
- 25. Locatarul va respecta toate celelalte reglementari emise la intervale diferite de timp, reglementari aduse la cunoștința acestuia de către Locator.

Locator,

Locatar,

CALCUL FACILITATI

1. CALCUL SERVICII SALUBRIZARE:
2. CALCUL GAZE:
3. CALCUL APA CALDA:
4. CALCULUL APA – CANAL:

Locator,

S.C. ROMTELECOM S.A.

**Andrei Ianculescu
Director Coordonator
Proprietati Imobiliare**

Locatar,

**Dusan Filipas
Director Divizie
Comercial Proprietati Imobiliare**