ACORD-CADRU DE ACHIZIȚIE DE SERVICII

„Servicii de închirierea unui imobil sau spații într-un imobil dotat/dotate cu utilități, necesar funcționării Casei de Asigurari de Sanatate Teleorman
CPV 70310000-7 – Servicii de închiriere sau de vânzare de imobile cu destinația de sediu administrativ

Sursa de finanțare FNUASS

nr. _____ data _____

În temeiul Legii nr. 98/2016 privind achizitiile publice și a Hotărârii nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016, s-a încheiat prezentul acord-cadru.

Articol 1. Părțile acordului-cadru

Casei de Asigurari de Sanatate Teleorman, cu sediul in Alexandria str.Libertății nr.1 , cod fiscal 11347260 , cont.....deschis la Trezoreria Alexandria ,reprezentat prin ec.Tiță Nicușor , în calitate de **promitent- achizitor,** pe de o parte

și

....., cu sediul ....., Str..... nr. ....., sector ...., tel/fax: ....., având codul fiscal ....., înregistrat la Registrul Comerțului sub nr. ..... cont RO ....TREZ ..... deschis la Trezorerie ....., reprezentată prin dl/dna ..... – ....., în **calitate de promitent-prestator, pe de altă parte,** au convenit încheierea prezentului acord-cadru, în următoarele condiții:

Articol 2. Definiții

2.1 În prezentul acord-cadru următorii termeni vor fi interpretați astfel:

a. Acord-cadru – prezentul acord-cadru și toate anexele sale, având drept scop înțelegerea scrisă între părțile-promitente a elementelor/condițiilor esențiale care vor guverna contractele subsecvente ce urmează a fi atribuite într-o perioadă dată;
b. Contractele subsecvente – contractele (cu toate anexele) care vor fi încheiate în baza prezentului acord-cadru;
c. Promitent-achizitor și promitent-prestator – părțile semnatare ale acordului-cadru, așa cum sunt acestea definite în prezentul acord-cadru;
d. Beneficiar – ANAP, destinatar direct al serviciilor care fac obiectul acordului-cadru și responsabil de implementarea tehnică a acordului-cadru/contractului subsecvent;
e. Caietul de sarcini – Anexa I a acordului-cadru, care include definirea obiectivelor serviciilor, specificând, acolo unde este cazul, metodele și resursele care urmează a fi utilizate de către prestator și rezultatele ce trebuie realizate de către acesta;
f. Conflictul de interese – orice eveniment influențând capacitatea prestatorului de a exprima o opinie profesională obiectivă și imparțială, sau care îl împiedică pe acesta, în orice moment, să acorde prioritate intereselor achizitorului/beneficiarului sau interesului public general al proiectului, orice motiv în legătură cu posibile contracte în viitor sau în conflict cu alte angajamente, trecute sau prezente, ale prestatorului. Aceste restricții sunt de asemenea aplicabile oricăror subcontractanți, salariați și experți acționând sub autoritatea și controlul prestatorului;

g. Forţa majoră – un eveniment mai presus de controlul părţilor, care nu se datorează greşelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului subsecvent şi care face imposibilă executarea şi, respectiv, îndeplinirea contractului subsecvent; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluţii, incendii, inundaţii sau orice alte catastrofe naturale, restricţii apărute ca urmare a unei carantine, embargo, enumerarea nefiind exhaustivă ci enunţiativă. Nu este considerat forţă majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligaţiilor uneia din părţi;
h. Preţul unitar al serviciilor – preţul plătibil prestatorului de către achizitor, în baza acordului-cadru şi contractelor subsecvente;
i. Produse – bunuri cuprinse în anexele la prezentul acord-cadru şi / sau contracte şi pe care prestatorul are obligaţia de a le furniza în legătură cu serviciile prestate conform acordului-cadru şi / sau contractului subsecvent;
j. Servicii – totalitatea activităţilor a căror prestare face obiectul acordului-cadru şi contractelor subsecvente;
k. Zi – zi calendaristică; an - 365 de zile.
l. Lună – lună calendaristică;

Articol 3. Interpretare

3.1. În prezentul acord-cadru, cu excepţia unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural şi viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

3.2. Termenul "zi" ori "zile" sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

3.3. Clauzele şi expresiile vor fi interpretate prin raportare la întregul acord-cadru.

Articol 4. Scopul acordului-cadru

4.1. Scopul acordului-cadru îl reprezintă stabilirea elementelor/condiţiilor esenţiale, care vor guverna contractele subsecvente de prestări servicii ce urmează a fi atribuite pe durata derulării prezentului acord-cadru.

4.2 Contractele subsecvente ce urmează a fi atribuite au ca obiect prestarea de **Servicii de închirierea unui imobil sau spaţii într-un imobil dotat/dotate cu utilităţi, necesar funcţionării Casei de Asigurari de Sanatate Teleorman**, conform caietului de sarcini.

.

Articol 5. Documentele acordului-cadru

5.1 Documentele acordului-cadru

Promitent-prestator va îndeplini serviciile în condiţiile stabilite în prezentul acord-cadru de prestări servicii, care include, în ordinea enumerării, prezentul acord-cadru de servicii împreună cu orice act adiţional la acordul-cadru de servicii şi următoarele anexe:

Anexa I: Caietul de sarcini;

Anexa II: Propunerea tehnică;

Anexa III: Propunerea financiară;

În cazul oricărei contradicţii între documentele de mai sus, prevederile acestora vor fi aplicate în ordinea de precedenţă stabilită conform succesiunii documentelor enumerate mai sus.

5.2 Documentele contractului subsecvent:

În baza acordului-cadru se vor semna ulterior contracte subsecvente de prestări servicii.

Articol 6. Preţul unitar(tariful/mp) al acordului-cadru

6.1 Preţul unitar este tariful per metru pătrat pentru spatiul închiriat, este exprimat în lei şi este prevăzut în Anexa III *Propunerea financiară,* care face parte integrantă din prezentul acord-cadru, la care se adaugă TVA. Valoarea contractului/contractelor subsecvent/e va fi fundamentată pe tariful /mp inmulţit cu suprafaţa închiriată ,exprimată în mp ,la care se adaugă TVA(daca este cazul) , conform prevederilor documentaţei de atribuire.

Articol 7. Cantitatea previzionată

7.1 Suprafaţa exprimată în metri pătraţi care este închiriată pe durata întregului acord – cadru, în baza contractelor subsecvente, este de _____mp (conform ofertei declarată câştigătoare).

Articol 8. Ajustarea preţului

8.1. În vederea încheierii contractelor subsecvente nu se acceptă ajustarea preţului unitar ofertate la incheierea acordului cadru.

Articol 9. Durata acordului-cadru

9.1 Durata acordului-cadru este de 3 ani de la data semnării lui.

Articol 10. Obligaţiile promitentului-prestator

10.1 Promitentul-prestator se obligă ca, în baza contractelor subsecvente încheiate cu promitentul-achizitor, să presteze serviciile menţionate la art. 4, alin. 4.2.

10.2 Promitentul-prestator se obligă ca prin răspunsul la invitaţiile de semnare a contractului/contractelor subsecvent/e să nu modifice elementele/condiţiile stabilite prin acordul-cadru.

10.3 Promitentul-prestator au obligaţia de a răspunde invitaţiilor de semnare de contracte subsecvente transmise de promitentul-achizitor, în termenul specificat in cadrul acestora de catre promitentul-achizitor.

10.4 Promitentul-prestator se obligă să despăgubească promitentul-achizitor împotriva oricăror:

a) reclamaţii şi acţiuni în justiţie, ce rezultă din încălcarea unor drepturi de proprietate intelectuală (brevete, nume, mărci înregistrate etc.), legate de echipamentele, materialele, instalaţiile sau utilajele folosite pentru sau în legatură cu serviciile prestate, şi

b) daune-interese, costuri, taxe şi cheltuieli de orice natură, aferente, cu excepţia situaţiei în care o astfel de încălcare rezultă din respectarea caietului de sarcini întocmit de către achizitor sau din instrucţiunile transmise de acesta.

10.5 Promitentul-prestator se obligă să nu transfere total sau parţial obligaţiile asumate prin prezentul acord-cadru.

Articol 11. Obligaţiile promitentului-achizitor

11.1 Promitentul-achizitor se obligă ca, în baza contractelor subsecvente atribuite promitentul-prestator, să achiziţioneze serviciile menţionate la art. 4, alin. 4.2., în condiţiile convenite în prezentul acord-cadru.

11.2 Promitentul-achizitor se obligă să atribuie contracte promitentului-prestator, ori de câte ori intenţionează să achiziţioneze serviciile care fac obiectului acordului-cadru, respectând condiţiile esenţiale stabilite la încheierea acestuia.

11.3 Promitentul-prestator va considera toate documentele şi informaţiile care le sunt puse la dispoziţie referitoare la acordul-cadru sau contractele subsecvente de servicii drept private şi confidenţiale după caz, nu vor publica sau divulga niciun element al acordului-cadru sau al contractelor subsecvente de servicii fără acordul scris, prealabil, al promitentului-achizitor.

11.4 Dacă promitentul-prestator este o asociere alcătuită din două sau mai multe persoane juridice, acestea vor răspunde solidar de îndeplinirea obligaţiilor acordului-cadru. Promitentii-prestatori, reprezentat de liderul de asociere vor acţiona pe seama acestuia în cadrul acordului-cadru şi vor avea autoritatea de a reprezenta şi angaja contractual asocierea.

11.5 Orice modificare a componenţei asocierii, fără consimţământul scris prealabil al promitentului-achizitor, va fi considerată o încălcare a acordului-cadru.

Articol 12. Atribuirea contractelor subsecvente

12.1 (1) În prezentul acord-cadru, contractele subsecvente se vor atribui numai promitentului-prestator, cu respectarea prevederilor *Anexei 1, Caietul de Sarcini.*

Articol 13. Conflictul de interese

13.1 Promitentul-prestator va lua toate măsurile necesare pentru a preveni ori stopa orice situaţie care ar putea compromite executarea obiectivă şi imparţială a acordului-cadru. Conflictele de interese, astfel cum sunt acestea definite în acordul-cadru, pot apărea în mod special ca rezultat al intereselor economice, afinităţilor, legăturilor de rudenie ori afinitate, sau al oricăror alte legături ori interese comune. Orice conflict de interese apărut în timpul executării acordului-cadru trebuie comunicat în scris promitentului-achizitor fără întârziere.

13.2 Promitentul-achizitor îşi rezervă dreptul de a verifica dacă măsurile luate sunt corespunzătoare şi poate solicita măsuri suplimentare dacă este necesar. promitent-prestator se va asigura că personalul acestuia, salariat sau contractat de acesta, inclusiv conducerea şi salariaţii din teritoriu, nu se află într-o situaţie care ar putea genera un conflict de interese. Promitentul-prestator va înlocui, imediat şi fără vreo compensaţie din partea promitentului-achizitor, orice membru al personalului său salariat ori contractat, inclusiv conducerea ori salariaţii din teritoriu, care se regăseşte într-o astfel de situaţie.

13.3 Promitentul-prestator se va abţine de la a stabili contacte care ar putea să-i compromită independenţa ori pe cea a personalului său, salariat sau contractat, inclusiv conducerea şi salariaţii din teritoriu. Când promitentii-prestatori nu îşi menţin independenţa, promitentul-achizitor, fără afectarea dreptului acestuia de a obţine repararea prejudiciului ce i-a fost cauzat ca urmare a situaţiei de conflict de interese, va putea decide încetarea de drept şi cu efect imediat a acordului-cadru.

Articol 14. Plăţi şi conturi bancare

14.1 Plăţile vor fi făcute în lei, în conturile de trezorerie (sau in banca comerciala ,dupa caz)deschise de promitentul-prestator.

14.2 Plăţile privind contractele subsecvente vor fi stabilite în fiecare contract subsecvent în parte.

Articol 15. Comunicări şi adrese de contact

15.1 - (1) Orice comunicare între părţi, referitoare la îndeplinirea prezentului acord-cadru, trebuie să fie transmisă în scris.

(2) Orice comunicări, solicitări sau notificări scrise, între promitentul-achizitor şi promitentul-prestator în legătură cu acordul-cadru, trebuie să conţină titlul şi numărul de identificare al acordului-cadru şi al contractului subsecvent (dacă este cazul) şi trebuie transmise prin poştă, fax, e-mail, sau înmânate personal la adresele identificate mai jos, cu condiţia confirmării în scris a primirii comunicării.

(3) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât şi în momentul primirii.

(4) Comunicările între părţi se pot face şi prin telefon, fax sau e-mail, cu condiţia confirmării în scris a primirii comunicării.

15.2 Datele de contact pentru prezentul acord-cadru sunt:

Pentru promitentul-achizitor:

Responsabil acord-cadru/Persoana de contact: .....

Pentru promitentul-prestator:

.....

Articol 16. Încălcarea acordului-cadru de servicii şi încetarea acestuia

16.1 Încălcarea acordului-cadru de servicii

(1) Atunci când are loc o încălcare a acordului-cadru de servicii de către promitentul-prestator, promitentul-achizitor ca şi parte prejudiciată prin încălcare va fi îndreptăţită la următoarele remedii:

a) despăgubiri în limita prejudiciului creat şi/sau

b) încetarea acordului-cadru prin rezilierea acestuia.

(2) În orice situaţie în care promitentul-achizitor este îndreptăţit la despăgubiri, acesta poate reţine aceste despăgubiri din orice sume datorate promitentului-prestator.

(3) Oricare dintre părţi va avea dreptul la despăgubiri pentru orice prejudiciu care este descoperit după finalizarea acordului-cadru în conformitate cu legea aplicabilă ce guvernează acordul-cadru de servicii.

16.2 Suspendarea acordului-cadru de servicii

(1) În cazul în care procedura de acordare sau executarea acordului-cadru de servicii sau a contractelor subsecvente este viciată de erori substanţiale sau neregularităţi sau de fraudă, promitentul-achizitor va suspenda executarea acordului-cadru de servicii.

(2) În cazul în care asemenea erori substanţiale, neregularităţi sau fraude sunt imputabile promitentului-prestator, promitentul-achizitor poate suplimentar suspendării să refuze efectuarea plăţilor sau poate proceda la recuperarea sumelor deja plătite, proporţional cu gravitatea viciilor, neregularităţilor sau fraudei.

16.3 Prezentul acord cadru încetează în următoarele situaţii:

a) la expirarea duratei acordului cadru pentru care a fost încheiat;

b) prin acordul comun al părților consemnat în scris;
c) în caz de dizolvare, lichidare, faliment;
d) Achizitorul își rezervă dreptul de a denunța unilateral acordul cadru printr-o notificare scrisă, adresată prestatorului cu 30 zile înainte de data la care dorește să-și înceteze efectele acest acord, fără nicio compensație. În acest caz, prestatorul are dreptul de a pretinde numai plata corespunzătoare pentru partea din acord îndeplinită până la data denunțării unilaterale a acordului cadru.
16.4. Rezilierea acordului cadru va opera de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a prestatorului, fără încuviințarea vreunei instanțe de judecată și fără a mai fi necesară îndeplinirea vreunei formalități prealabile și se va comunica în scris prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire dacă:
a) prestatorul nu își îndeplinește și nu respectă obligațiile prevăzute la art. 10 din contractul subsecvent, în condițiile și termenele prevăzute in acesta.
b) după semnarea acordului cadru, prestatorul cesionează drepturile sale din prezentul acord sau subcontractează fără a avea acordul prealabil al achizitorului;
c) împotriva prestatorului a fost pronunțată o hotărâre având autoritate de lucru judecat cu privire la fraudă, corupție, implicarea într-o organizație criminală sau orice altă activitate ilegală în dauna intereselor financiare ale CE;
16.5. În urma unui preaviz de 30 zile acordate achizitorului, prestatorul poate rezilia prezentul acord cadru dacă achizitorul nu își îndeplinește obligația de plată către prestator a sumelor datorate acestuia în baza oricărei certificări din partea achizitorului, după expirarea termenului limită prevăzut în contractul subsecvent.

Articol 17. Forța majoră
17.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.
17.2. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.
17.3. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.
17.4. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.
17.5 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 zile de la încetare.
17.6. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 1 lună, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretindă celeilalte daune-interese.

Articol 20. Modificarea acordului-cadru de servicii
18.1 Orice modificare a acordului-cadru de servicii se poate face prin act adițional la acord și numai în timpul perioadei de execuție a acordului. Scopul actului adițional trebuie să fie strâns legat de acordul inițial. Orice transfer între liniile bugetare se poate face numai printr-un act adițional la acordul-cadru de servicii indiferent de procentul în care aceasta realocare este cerută.
18.2 După semnarea actului adițional, promitentul-prestator va trece la îndeplinirea modificării și va fi obligat la respectarea prezentelor condiții contractuale.
18.3 Nicio modificare nu va avea efect retroactiv. Orice modificare a acordului-cadru care nu a fost efectuată potrivit legii și în forma unui act adițional va fi considerată nulă.

Articol 19. Litigii
19.1 Litigiile ce pot apărea ca urmare a aplicării și interpretării prevederilor prezentului acord-cadru se vor soluționa pe cale amiabilă.
19.2 Părțile vor depune toate eforturile pentru a soluționa în mod amiabil, prin tratative directe orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ele în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea acordului-cadru.
19.3 Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative, Autoritatea Contractantă și Prestatorul nu reușesc să ajungă în mod amiabil la o înțelegere cu privire la soluționarea unei divergențe contractuale, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente din România.

Articol 20. Limba care guvernează acordul-cadru

20.1 Limba care guvernează acordul-cadru este limba româna.

Articol 21. Legea aplicabilă acordului-cadru

21.1 Prezentul acord-cadru este guvernat de legea română. Competenţa pentru soluţionarea oricărui litigiu izvorât din acest acord-cadru revine instanţei române.

Prezentul acord-cadru a fost încheiat astăzi_____, în ..... exemplare originale, având aceeași valoare juridică, câte un exemplar pentru promitentul-prestator şi pentru promitentul-achizitor.

PROMITENT-ACHIZITOR, **PROMITENT-PRESTATOR,**

CAS TELEORMAN .....

CONTRACT SUBSECVENT DE INCHIRIERE nr. la acordul –cadru nr.

Părţile contractante:
SC---------- cu sediul social in_____, inregistrata la ORC Teleorman cu nr , CUI , cont deschis la Trezoreria , reprezentată legal de - având funcţia de administrator, denumită LOCATOR în continuare în prezentul contract, pe de o parte,
si
CASA DE ASIGURARI DE SANATATE TELEORMAN în calitate de autoritate contractantă, cu sediul actual în Alexandria, str. Libertatii nr. 1, telefon/fax 0247317084 cod fiscal 11347260 cont RO60TREZ27A660200203004X deschis la Trezoreria Municipiului Alexandria reprezentat de domnul Tiţă Nicuşor având funcţia de Director General, în calitate de LOCATAR, pe de altă parte, a intervenit prezentul contract in următoarele condiţii:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Locatorul închiriază, iar Locatarul ia în chirie un spaţiu situat în clădirea aflata in Alexandria, str , jud. Teleorman, cu o suprafaţă totală închiriabilă de mp, denumit in continuare "spaţiul închiriat" sau "spatiul.

II.DURATA SI MODALITATEA DE INCHEIERE A CONTRACTULUI

Contractul intră în vigoare la data de si este valabil până la data de .

III.PRETUL CONTRACTULUI

(1)Prezentul contract este consimţit si acceptat in schimbul unei chirii lunare de lei/m^2/luna, adica /luna pentru suprafata inchiriata de m^2.
(2) Preţul contractului nu include costurile cu utilităţile spatiului închiriat. Plata utilităţilor se va face de către locatar din data intrării în folosinţa spaţiului pe baza refacturarii de catre locator.
(3)Incepand cu data predării, locatarul va avea obligatia să plătească lunar locatorului chiria precum si costurile cu utilităţile spatiului închiriat.
(4) Preţul chiriei va fi fix pe toată perioada derulării contractului cu excepţia modificărilor legislative care pot determina modificarea.

(5)Chiria si utilităţile se achită prin virament bancar în contul locatorului deschis la
(6)Chiria si utilităţile se achita in baza facturilor emise de locator. Plata se efectueaza in termen de 30 de zile de la primirea facturii de catre locatar.

IV.DREPTURILE SI OBLIGAŢIILE PARTILOR:

Drepturile si obligaţiile locatorului:
(1)Să predea locatarului, spaţiul închiriat care face obiectul prezentului contract , împreună cu toate accesoriile sale si cu amenajările/dotările conform prevederilor asumate de locator la data semnarii contractului.
(2)Să asigure locatarului folosinţa netulburată si utilă a spaţiului închiriat pe toată durata contractului, fiind dator să se abtină de la orice fapt care ar împiedica folosinţa netulburată si utilă a spaţiului închiriat, precum şi să îl garanteze pe locatar de tulburările provenite din fapta terţilor (cu exceptia tulburărilor cauzate prin fapta tertilor care nu pretind vreun drept asupra spatiului închiriat). Locatorul nu va putea să închirieze imobilul/spatii din imobil care fac obiectul prezentului contract vreunui terţ, pe toată durata de valabilitate a prezentului contract de închiriere.

(3) Să îl asigure pe locatar şi să îi garanteze acestuia că nimeni nu are nici un drept, de niciun fel, asupra spaţiului închiriat şi că nu l-a mai închiriat la nici o persoană fizică sau juridică, pentru durata închirierii prevăzută în prezentul contract;
(4) Să îl garanteze pe locatar contra tuturor viciilor spaţiului închiriat care împiedică sau micşorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului şi fără a ţine seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locaţiunii.
(5) Dacă locatorul nu înlătură viciile în cel mai scurt timp, după sesizarea prealabilă formulată de către locatar, acesta din urmă are dreptul la o scădere proporţională a chiriei.
(6)Să asigure locatarului utilizarea netulburată a spatiului conform art.I Clauze obligatorii-Obligaţiile Locatorului din Caietul de sarcini.
(7) Să declare şi să garanteze locatarului, că în momentul semnării contractului nu există nici un fel de litigiu aflat pe rolul instanţelor de judecată sau instanţei arbitrale cu privire la spaţiul ce face obiectul prezentului contract , care să împiedice derularea contractului de închiriere.
(8) Locatorul nu va fi raspunzator pentru nicio intrerupere a utilitatilor care nu este cauzata din culpa lui. Locatorul va depune toate eforturile necesare pentru a restabili furnizarea de utilitati in cel mai scurt timp posibil.
(9) Să efectueze, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreţinere şi reparaţii care sunt necesare pentru a menţine spaţiul în stare corespunzătoare de întrebuinţare.

(10) Să permită instalarea de către locatar a semnelor si logo-urilor sale, instalatii speciale obligatorii pentru buna functionare a locatarului precum si a oricăror alte reclame, în interiorul respectiv la exteriorul si la intrarea înspre spatiul inchiriat, în limita spaţiului disponibil.
(11) Locatorul îşi asumă responsabilitatea să achite toate taxele pe care le are faţă de stat (impozite pe clădiri, impozite pe terenuri, asigurări, etc.) izvorâte din dreptul de proprietate asupra spaţiului închiriat şi stabilite de lege în sarcina sa, astfel încât să asigure o folosinţă corespunzătoare pentru locatar.
(12) Locatorul trebuie să se asigure ca, ca după facturarea si încasarea costurilor corespunzătoare de la locatar, plata tuturor utilităţilor spatiului inchiriat către furnizori este efectuată fără întârzieri. La solicitarea locatarului, locatorul va furniza copii ale dovezii platilor catre furnizorii de utilitati.
(13) Locatorul este obligat:
- să încheie şi să menţină orice asigurări obligatorii prin lege ,daca este cazul, cu privire la întreaga clădire, pe toată durata de valabilitate a prezentului contract;
- sa mentina in termen de valabilitate orice autorizatie, aviz cu privire la întreaga clădire sau parti din cladire si/sau sa initieze, pe cheltuiala sa, si sa obtina pe toata perioada de derulare a contractului, orice autorizatie, aviz impus de lege care conditioneaza desfasurarea activitatilor locatarului;

(15) Locatorul va asigura:
- Plata utilitatilor pentru încălzire/climatizare in limita sumelor platite de catre locatar;
- Întreţinerea echipamentelor de detectie si alarmare in caz de incendiu, daca este cazul;
- Funcţionarea racordurilor la reţelele de apă, canalizare, electricitate şi gaze ale clădirii;
- Reparaţii şi întreţinerea cladirii şi a căilor de acces,atât la interior cât şi la exterior
- Locatorul are obligaţia de a întreţine ,repara , verifica la termen şi înlocui(când este cazul) sistemele de climatizare(inclusiv aparatele de aer condiţionat), liftul/lifturile9daca este cazul), instalaţiile/echipamentele de apă şi electricitate, reteaua de gaze,centrala/centralele termice , în spaţiul închiriat şi în spaţiile comune ale clădirii.

- dacă locatorul nu repară sau inlocuieşte şi/sau verifică instalaţiile si echipamentele enumerate la aliniatul precedent in termenul de 3 zile de la anunţarea (in scris sau telefonic) a defecţiunii sau

evenimentului care impune acest lucru,CAS Teleorman are dreptul de a efectua reparaţia sau înlocuirea şi/sau verificarea,tot ce este necesar pentru funcţionarea normală a instalaţiilor si echipamentelor,iar contravaloarea acestora va fi scazută din chiria lunii următoare.

- Locatorul are obligaţia de a efectua periodic (cel puţin la 6 luni) sau ori de câte ori este necesar,dezinsecţia şi dezinfecţia spaţiului închiriat.

Drepturile si obligaţiile locatarului :

(1) Să ia în primire spaţiul închiriat la data predarii prin semnarea procesului verbal de predare-primire, să întrebuinţeze spatiul inchiriat cu prudenţă şi diligenţă, potrivit destinaţiei acestora stabiltă prin contract si cu respectarea regulilor proprietatii.

(2) Să plătească catre locator toate sumele datorate în cuantumul, la termenele si in conditiile stabilite prin contract.

(3) Să nu execute modificări sau transformări ale spaţiului fără acordul prealabil scris al locatorului si să folosească spaţiul închiriat conform destinaţiei din contract, respectiv „spaţiu de birouri".

(4) Să respecte prevederile legale în vigoare din domeniile PSI, igienico-sanitar si protecţia muncii.

(5) Să menţină spaţiul închiriat în condiţii corespunzătoare de folosinţă si să efectueze toate reparaţiile care sunt în sarcina sa, potrivit legii, şi, la încetarea din orice cauză şi la orice moment a contractului, să predea locatorului spaţiul în starea în care a fost preluat la data predării, cu excepţia uzurii normale, prin încheierea unui proces verbal de predare-primire.

(6) Locatarul este obligat să îi notifice in scris locatorului, de îndată, cu informaţii clare şi precise, necesitatea efectuării reparaţiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă.

(7) Locatarul este obligat să permită examinarea spaţiului închiriat de către locator, la intervale de timp rezonabile. In cazuri de urgenta, accesul la spaţiu va fi permis în orice moment, pe timp de zi sau noapte.

(8) Pentru a elimina sau evita pericolele evidente, locatorul va avea dreptul de a realiza lucrările de remediere şi modificările structurale şi/sau care ţin de instalaţiile comune din cadrul spaţiului pe baza unei notificări scrise către locatar specificând durata estimată a unor astfel de lucrări. În conformitate cu notificarea, locatarul va permite accesul în spaţiul închiriat şi nu va întârzia sau împiedica în mod nerezonabil efectuarea lucrărilor, în condiţiile în care locatorul notifică locatarul cu privire la durata acestora. Dupa efectuarea lucrarilor, locatorul va repune spatiul in starea anterioara.

Pe perioada realizarii lucrarilor, pentru spatiul neutilizat de locatar nu se datoreaza chirie.

V.ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI

(1) Contractul de inchiriere inceteaza de drept la expirarea termenului convenit de parti fara a fi necesara o instiintare prealabila.

(2) Contractul de inchiriere poate inceta inainte de termen:

a) in cazul in care interesul public o impune, prin denuntare unilaterala de catre locatar, cu instiintarea prealabila a locatorului cu cel putin 30 de zile inainte de data denuntarii;

b) in cazul nerespecatarii obligatiilor contractuale de catre locatar, constand in :
   - nepreluarea spatiului inchiriat la data predarii;
   - neplata chiriei si/sau a utilitatilor (inclusiv TVA) pe o perioada mai mare de 30 de zile de la termenul de plata;
   - utilizarea spatiului inchiriat de asemenea maniera incat sa prejudicieze locatorul;

c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre locator, constand in:
   - nepredarea spatiului inchiriat la termenul stabilit;
   - neefectuarea de catre locator a reparatiilor care sunt in sarcina sa si care impiedica utilizarea spatiului conform destinatiei stabilite;

- daca reparatiile sunt de asa natura incat in timpul executarii lor imobilul devine impropriu pentru folosirea convenita;
- in cazul modificarilor legislative ce impune autorizarea, avizarea imobilului ce face obiectul inchirierii, de catre institutii ale statului si fara de care activitatea locatarului ar fi prejudiciata;

VI.RĂSPUNDEREA CONTRACTUALA

Cu privire la opozabilitatea contractului faţă de dobânditor (noul proprietar), în situaţia în care spaţiul închiriat este înstrăinat, dreptul locatarului trebuie respectat de dobânditor (noul proprietar), pe toata perioada de valabilitate a contractului

VII.LITIGII

(1)Eventualele neînţelegeri în legătură cu interpretarea sau aplicarea prezentului contract se vor soluţiona pe cale amiabilă. Soluţia amiabilă acceptată expres şi în scris de către cele doua părţi,, va fi consemnată într-un act adiţional parte integrantă din contract.

(2)In caz de nesoluţionare pe cale amiabilă a litigiului, acesta se va soluţiona de către instanta judecătorească competentă.

VIII.NOTIFICĂRI

(1)In accepţiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevăzut in partea introductiva a prezentului contract.In situaţia schimbării datelor de identificare ale pârtilor, aceştia se obliga sa anunţe cealalta parte imediat, in termen de maxim 5 zile de la producerea modificărilor.

(2)In cazul in care notificarea se face pe cale poştala, ea va fi transmisa, prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire (AR)

(3) Daca notificarea se trimite prin fax, ea se considera primita in prima zi lucratoare după cea in care a fost expediata.

IX.FORŢA MAJORĂ

(1) Forţa majoră exonerează de răspundere părţile în cazul neexecutării parţiale sau totale a obligaţiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acţionează.

(2) Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice celeilalte părţi în termen de 5 zile lucrătoare de la data intervenţiei evenimentului, prin fax/scrisoare recomandată, existenţa şi data de începere a evenimentului sau împrejurările considerate ca forţă majoră, fiind obligată să ia toate măsurile posibile pentru limitarea consecinţelor produse de un asemenea caz.

(3)Dacă forţa majoră persistă pe o perioadă de peste 30 de zile, părţile pot solicita încetarea de drept a contractului, fără nici o altă formalitate şi fără să poată pretinde daune-interese pentru neîndeplinirea obligaţiei contractuale datorată forţei majore pe perioada afectată.

(4) De asemenea, locatarul nu va fi răspunzător, în nici un fel, pentru neîndeplinirea oricărei obligaţii din contract sau decurgând din acesta datorată unui caz fortuit astfel cum este reglementat de legislaţia aplicabilă..

X. COMUNICARI

(1) Toate comunicările, notificările şi informările aferente derulării prezentului contract , vor fi considerate valabil întocmite daca au fost făcute în scris şi expediate la adresele părţilor contractante.

(2) Expedierea notificărilor se poate face personal sub semnătură, prin fax, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin e-mail la adresa info@castr.ro .

XI.LEGEA APLICABILA

Prezentul contract de închiriere se supune legislaţiei româneşti.

XII. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

(1) Părţile convin ca toate neînţelegerile privind valabilitatea prezentului contract privind interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă, în termen de 30 zile lucrătoare de la intervenirea acestora.

(2) Dacă după acest termen, locatarul şi locatorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o dispută contractuală, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluţioneze de către instanţele judecătoreşti competente.

XIII. DISPOZITII FINALE

(1) Părţile contractante au dreptul, pe perioada derulării contractului , de a conveni modificarea clauzelor acestuia, prin act adiţional agreat, scris şi semnat de ambele părţi.

(2) Părţile se angajează să păstreze confidenţialitatea asupra prevederilor prezentului contract, în condiţiile legii.

(3) Locatarul va putea efectua în spaţiul închiriat lucrări de amenajare şi modernizare numai cu acordul scris şi prealabil al locatorului. Orice amenajări, îmbunătăţiri şi instalaţii efectuate de locatar în spaţiul închiriat, care sunt încorporate în structura de bază a imobilului şi care nu pot fi recuperate, fără deteriorarea semnificativa sau modificarea spatiului, la încetarea contractului vor rămâne, fără plată compensatorie, în proprietatea locatorului.

(4) Acest contract de închiriere rămâne valabil dacă locatorul vinde sau transferă proprietatea altei persoane fizice sau juridice, după caz.

(5) Fiecare parte va fi răspunzătoare pentru propriile sale costuri ocazionate în legătură cu încheierea prezentului contract.

(6)Locatarul, dupa incetarea contractului, are dreptul de folosinta a spatiului inchiriat care face obiectul prezentului contract pentru o perioada de 30 zile, cu plata chiriei in conditiile stabilite prin prezentul contract.

(7) Prezentul contract, reprezintă voinţa părţilor şi înlătură orice altă înţelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Prezentul contract a fost semnat astazi, , dată de la care îşi va produce efectele juridice şi a fost încheiat în 2 (doua) exemplare originale, cu aceeaşi putere juridică, două pentru locatar şi unul pentru locator.

Locatar, **Locator,**

CASA DE ASIGURARI DE SANATATE TELEORMAN

DIRECTOR GENERAL
Ec.TIŢĂ NICUŞOR

DIRECTOR ECONOMIC
Ec.ROTARU ANA

OFICIUL JURIDIC
Jr.EANA CRISTIAN

PROCES VERBAL
DE PRIMIRE -PREDARE SEDIU

Incheiat azi _____cu ocazia predarii -primirii spatiului din Alexandria, str_____,nr_____,primit conform acordului-cadru nr._____ şi contractului subsecvent de inchiriere nr._____

Beneficiarul contractului de inchiriere si anume Casa de Asigurari de Sanatate a judetului Teleorman,prin reprezentantul sau legal dl.Presedinte-Director General ec.Nitulescu Mihai Puiu si proprietarul spatiului _____ prin reprezentantul sau , am procedat, primul la predarea si al doilea la primirea urmatoarelor bunuri imobile si mobile :

-spatii de birouri si anexe in suprafata de _____ mp ,distribuiti in nivelele _____

zugravite in vopsea lavabila ,cu tamplarie exterioara din PVC cu _____ camere de izolare termica,tamplaria interioare din material _____ ,cu pardoseli din _____

-_____ aparate de aer conditionat cu o putere de _____

-_____centrala(e) temica(e)

-_____ calorifere

-instalaţie de alarmare la incendiu

-instalatii electrice,sanitare si termice in stare de functionare.

Spatiul si bunurile care fac obiectul prezentului proces-verbal se predau in stare de functionare, cu respectarea cerinţelor caietului de sarcini aferent acordului –cadru menţionat mai sus.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul process-verbal în 2 exemplare

Am predat
SC _____

Am primit,
CAS Teleorman