



MINISTERUL DEZVOLTĂRII REGIONALE  
ȘI ADMINISTRAȚIEI PUBLICE  
INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII



Inspectoratul de Stat în Construcții - I.S.C.	
REGISTRATURA	
INTRARE	Nr. 36878
IESIRE	
Data	11.12.2015

Anunț participare licitație publică cu strigare

Închirierea unor spații din cadrul inspectoratelor județene în construcții

Inspectoratul de Stat în Construcții - I.S.C., organizează licitație publică cu strigare, în vederea atribuirii unor contracte de închiriere a spațiilor din cadrul inspectoratelor județene în construcții, după cum urmează:

- 1) Spațiul excedentar din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Brașov, aflat la la parter, în suprafață de 304,65 mp;
- 2) Spațiul excedentar din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Brașov, aflat la la mezanin, în suprafață de 392,73 mp;
- 3) Spațiul excedentar din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Brașov, aflat la la etajul III, în suprafață de 21,11 mp;
- 4) Spațiile excedentare din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Argeș, aflat la la parter și etajul I, în suprafață totală de 262,24 mp;
- 5) Spațiul excedentar din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Teleorman, aflat la la etajul I, în suprafață de 30,05 mp;
- 6) Spațiul excedentar din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Bihor, aflat la la etajul I, în suprafață de 13,61 mp.

Licitația publică va avea loc la sediul Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., aparatul central, București, str. C.F. Robescu nr. 23, sector 3, marți - 22.12.2015, astfel:

- ora 10,00, pentru spațiile din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Brașov;
- ora 12,00, pentru spațiul din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Argeș;
- ora 13,00, pentru spațiul din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Teleorman;
- ora 14,00, pentru spațiul din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Bihor.

Data limită de depunere a documentelor este luni, 21.12.2015, ora 16.00.

## INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII

---

Informații cu privire la programul de desfășurare al licitației, la conținutul și disponibilitatea caietului de sarcini se pot obține de pe site-ul Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., [www.isc-web.ro](http://www.isc-web.ro), rubrică Anunțuri, precum și de la sediul Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C.

Persoana de contact: Florin PETCU - tel. 0759.042.258, e-mail: [florin.petcu@isc-web.ro](mailto:florin.petcu@isc-web.ro)

## CAIET DE SARCINI

**privind închirierea prin licitație publică deschisă cu strigare a spațiilor din cadrul inspectoratelor județene în construcții**

### Capitolul I

#### Datele de identificare ale locatorului

**INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII - I.S.C.**, cu sediul în București, str. C.F. Robescu, nr. 23, Sector 3, telefon 021.318.17.00, fax 021.318.17.19, e-mail [isc@isc-web.ro](mailto:isc@isc-web.ro), cod fiscal 14234699, reprezentată prin domnul Nelu STELEA, având funcția de Inspector General, în calitate de locator/propietar, organizează licitația publică cu strigare având ca obiect închirierea unor spații din cadrul inspectoratelor județene în construcții.

### Capitolul II

#### Descrierea spațiilor ce fac obiectul închirierii

Vor fi supuse închirierii spații din cadrul inspectoratelor județene în construcții, conform anexei la caietul de sarcini, după cum urmează:

- 1) Spațiul excedentar din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Brașov, aflat la la parter, în suprafață de 304,65 mp;
- 2) Spațiul excedentar din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Brașov, aflat la la mezanin, în suprafață de 392,73 mp;
- 3) Spațiul excedentar din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Brașov, aflat la la etajul III, în suprafață de 21,11 mp;
- 4) Spațiile excedentare din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Argeș, aflat la parter și etajul I, în suprafață totală de 262,24 mp;
- 5) Spațiul excedentar din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Teleorman, aflat la etajul I, în suprafață de 30,05 mp;
- 6) Spațiul excedentar din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Bihor, aflat la etajul I, în suprafață de 13,61 mp.

### Capitolul III

#### Condițiile și regimul de exploatare a bunului inchiriat

Destinația spațiilor supuse închirierii este de birouri.

Destinația de birouri nu poate fi modificată pe parcursul derulării contractului de închiriere.

Cheltuielile privind amenajarea spațiilor în vederea desfășurării activității specifice, vor fi suportate în totalitate de locatar.

Pe parcursul desfășurării activității specifice, locatarul va respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului.

Locatarul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terților și locatorului ca urmare a desfășurării activității sale, urmând a suporta în integralitate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente. Locatarul are obligația de a lua măsurile corespunzătoare în vederea prevenirii și stingerii incendiilor în spațiul ce face obiectul închirierii. Încălcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor, pentru activitățile desfășurate de

personalul propriu, atrage în sarcina locatarului întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz.

Utilitățile vor fi plătite de locatar. Inspectoratul de Stat în Construcții-I.S.C., prin compartimentele specializate, va înștiința locatarul cu privire la cuantumul cheltuielilor utilităților. Locatarul are obligația de a plăti cheltuielile cu utilități în termen de maxim 10 zile de la primirea înștiințării.

Locatarului îi este interzis să realizeze modificări structurale ale spațiului, fără acordul Locatarului și a legislației în vigoare, în caz contrar urmând să suporte toate cheltuielile necesare pentru aducerea lui la starea inițială în termen de cel mult 30 de zile de la data constatării unor astfel de situații.

## CAPITOLUL IV

### Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă/lună

- 1) Spațiul excedentar din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Brașov, aflat la parter, în suprafață de 304,65 mp, prețul de pornire al licitației publice cu strigare pentru închirierea spațiului este de 2000 Euro/lună;
- 2) Spațiul excedentar din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Brașov, aflat la mezanin, în suprafață de 392,73 mp, prețul de pornire al licitației publice cu strigare pentru închirierea spațiului este de 2000 Euro/lună;
- 3) Spațiul excedentar din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Brașov, aflat la etajul III, în suprafață de 21,11 mp prețul de pornire a licitației publice cu strigare pentru închirierea spațiului este de 100 Euro/lună;
- 4) Spațiile excedentare din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Argeș, aflate la parter și etajul I, în suprafață totală de 262,24 mp, prețul de pornire al licitației publice cu strigare pentru închirierea spațiilor este de 600 Euro/lună;
- 5) Spațiul excedentar din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Teleorman, de la etajul I, în suprafață de 30,05 mp, prețul de pornire al licitației publice cu strigare pentru închirierea spațiului este de 70 Euro/lună;
- 6) Spațiul excedentar din cadrul Inspectoratului Județean în Construcții Bihor, de la etajul I, în suprafață de 13,61 mp, prețul de pornire al licitației publice cu strigare pentru închirierea spațiului este de 70 Euro/lună.

## CAPITOLUL V

### Criteriul de atribuire utilizat

Criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit. Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit. Pasul de licitație, în urcare, de 5% din prețul de pornire al licitației. Câștigător va fi desemnat ofertantul care licitează cel mai mare preț.

## Capitolul VI

### Cerințe privind calificarea ofertanților

Operatorii economici vor transmite până la data limită 21.12.2015, orele 16<sup>00</sup>, la registratura Inspectoratului de Stat în Construcții – I.S.C., București, str. CF Robescu nr. 23, sector 3, dovada achitării garanției de participare, însoțită de o scrisoare de înaintare, **Formularul nr. 1**, precum și un plic închis care va conține următoarele documente:

- a. formularul de participare-Formularul nr. 2;
- b. certificat ce atestă plata impozitelor și taxelor către Bugetul de stat;
- c. certificat ce atestă plata impozitelor și taxelor către Bugetul local;
- d. declarație pe propria răspundere-Formularul nr. 3;
- e. certificat constatator;
- f. oferta financiară- Formularul nr. 4.

Se iau în considerare numai actele depuse de ofertant până la data și la ora limită stabilite pentru depunerea ofertelor.

## CAPITOLUL VII

### Cuquantumul garanției de participare și cel al garanției contractului

#### 1. Garanția de participare este obligatorie și se constituie prin OP, până la data 21.12.2015.

Valoarea garanției de participare la licitația de închiriere reprezintă cuantumul a 10% din valoarea chiriei anuale de la care pornește licitația, calculat la cursul BNR din ziua constituirii garanției. Garanția de participare aferentă spațiului pentru care se licitează se constituie prin virament în contul Inspectoratului de Stat în Construcții – I.S.C. nr. RO44TREZ7035005XXX015773, deschis la Trezoreria sector 3, cod fiscal 14234699.

Valabilitatea garanției de participare este de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Garanția de participare se reține în cazul refuzului ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 15 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului, în cazul în care nu se depun contestații sau de la soluționarea contestațiilor, după caz.

Garanția de participare constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se returnează acestora, în baza unei cereri scrise în cel mult 10 zile lucrătoare de la închiderea ședinței de licitație.

#### 2. Garanția de bună execuție a contractului reprezintă o măsură asiguratorie pentru încadrarea în prevederile prevăzute în prezentul caiet de sarcini și în contractul de închiriere. Această garanție se va restitui la sfârșitul contractului și predarea spațiului către locator.

Ofertantul desemnat câștigător va constitui garanția contractului în cuantum de 25% din valoarea chiriei pe un an, prin constituirea unei diferențe la garanția de participare la licitație deja constituită.

Garanția contractului se reține:

- în cazul în care locatarul nu achită contravaloarea chiriei timp de 2 luni consecutiv;
- în cazul în care locatarul nu achită contravaloarea utilităților timp de 2 luni consecutiv;
- în cazul în care locatarul schimbă destinația spațiului închiriat.

Garanția de bună execuție se restituie în termen de 30 de zile de la încetarea contractului de închiriere, în baza unei cereri scrise.

## CAPITOLUL VIII

### Subînchirierea bunului sau cesionarea dreptului de locațiune

Se interzice subînchirierea spațiului, total sau parțial, precum și cesionarea dreptului de locațiune. De asemenea, spațiul închiriat nu poate fi grevat de vreo sarcină și nu poate face obiectul vreunui contract de asociere, colaborare ori a altui tip de contract încheiat de locatar cu terți. Încălcarea acestor cerințe atrage rezilierea de îndată a contractului de închiriere, fără îndeplinirea vreunei proceduri prealabile (cu excepția notificării încetării contractului prin executor judecătoresc) ori a altei formalități.

## CAPITOLUL IX

### Durata închirierii, posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere prin act adițional

Durata închirierii este de 1 (unu) an cu posibilitatea de prelungire prin act adițional pentru o durată de maxim 1 (an) dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții:

- locatarul a achitat chiria la termenele convenite;
- locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale.

## CAPITOLUL X

### Modul de prezentare al ofertei

1.Toate documentele/certificatele solicitate trebuie sa poarte semnătura și ștampila reprezentatului legal al ofertantului. Pe toate documentele se vor menționa în clar numele semnatarului împuternicit, funcția și semnătura. În cazul în care documentele nu sunt semnate de reprezentatul legal al societății, conform certificatului constatator, se va prezenta o împuternicire de la acesta, pentru persoana desemnată să reprezinte societatea și să semneze documentele în numele ei.

2. Documentele, însoțite de oferta financiară, vor fi introduse într-un plic închis corespunzător și netransparent, pe care va fi scrisă adresa Inspectoratului de Stat în Construcții – I.S.C. și mențiunea "OFERTĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTELOR DE ÎNCHIRIERE A SPAȚIILOR DIN CADRUL INSPECTORATELOR JUDEȚENE ÎN CONSTRUCȚII. NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE 21.12.2015, ORA 16<sup>00</sup>".

3. Ofertantul va suporta toate costurile asociate elaborării și prezentării ofertei sale, precum și a documentelor care o însoțesc. Costurile legate de acest aspect nu vor fi suportate/rambursate de către Inspectoratul de Stat în Construcții – I.S.C.

4. În cazul în care documentele sunt emise în altă limbă decât română, acestea vor fi însoțite de o traducere legalizată în limba română.

5. În situația în care oferta este depusă de un grup de operatori economici, fiecare membru de grup va înainta toate documentele și formularele mai sus - menționate.

## Capitolul XI

### Modalitatea de desfășurare a licitației publice cu strigare

1. Procedura de licitație publică cu strigare se poate desfășura numai dacă în urma publicării invitației de participare la licitația publică cu strigare a fost depusă cel puțin o ofertă.

2. În cazul în care există un singur ofertant, oferta sa va fi declarată câștigătoare, prețul contractului fiind prețul de pornire.

3. În cazul în care există mai mulți ofertanți, se va crește prețul cu câte un pas de licitație, până când unul dintre ofertanți acceptă prețul majorat și nimeni nu oferă un preț mai mare.

4. În cursul ședinței de licitație ofertanții, au dreptul să anunțe prin strigare, un preț egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei.

5. Adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă cel mai mare preț.

Eventualele contestații cu privire la desfășurarea ședinței de licitație și a rezultatelor acesteia se fac în termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii înștiințării privind rezultatul licitației, în scris, prin depunerea contestației la Registratura Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C.

## CAPITOLUL XII

### Alte prevederi

Prezentul Caiet de sarcini constituie anexă la contractul de închiriere ce va fi încheiat cu ofertantul declarat câștigător cu ocazia derulării procedurii de licitație publică și pe care îl completează în mod corespunzător.

Formularele nr. 1-4, precum și anexa, schițele spațiilor închiriate, fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini.

OFERTANTUL

.....

(denumirea / numele)

Înregistrat la sediul autorității  
contractante

nr. .... / .....

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către Inspectoratul de Stat în Construcții - I.S.C, Str. C.F. Robescu nr.23,

Sector 3, București,

Ca urmare a anunțului de participare nr.....apărut pe  
.....dîn ..... (ziua/luna/anul), privind  
aplicarea procedurii de licitație publică cu strigare, noi  
..... (denumirea / numele ofertantului) vă transmitem  
alăturat următoarele documente:

1. Garanția pentru participare, în cuantumul și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei, constituită prin OP, nr.....dîn data de.....
2. Un plic închis care conține (prin enumerare - documentele):
  - a).....
  - b).....
  - c).....

Data completării .....

Ofertant,

.....

(semnătura autorizată)



OFERTANTUL

*(denumirea/numele)*

## FORMULAR DE PARTICIPARE

Către Inspectoratul de Stat în Construcții - I.S.C, Str. C.F. Robescu nr. 23, Sector  
3, București,

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnați, reprezentanți ai ofertantului \_\_\_\_\_, ne obligăm ca, pentru \_\_\_\_\_, să oferim un preț de.....pe lună.

*(suma în litere și în cifre)*

2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să plătim prețul stabilit în urma licitației publice cu strigare.

3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de \_\_\_\_\_ zile,

*(durata în litere și cifre)*

respectiv până la data de \_\_\_\_\_, și ea va rămâne obligatorie pentru noi și \_\_\_\_\_ *(ziua/luna/anul)* poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Până la încheierea și semnarea contractului, această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

5. Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția în conformitate cu prevederile din caietul de sarcini.

Data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, în calitate de \_\_\_\_\_, legal autorizat să semnez oferta pentru și

*(semnătura)*

în numele \_\_\_\_\_

*(denumirea/numele ofertantului)*

## OFERTANTUL

*(denumirea/numele)*

## DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE

1. Subsemnatul/a....., în calitate de .....  
 .....(ofertant/candidat/ofertant/asociat/subcontractant), la.....  
 ....., în temeiul art. 69<sup>1</sup> din OUG nr.34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii, cu modificările și completările ulterioare, declar pe proprie răspundere, sub sancțiunea falsului în declarații, următoarele:

- nu am drept membrii în cadrul consiliului de administrație/organ de conducere sau de supervizare și/sau acționari ori asociați, persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv, ce dețin funcții de decizie în cadrul Inspectoratului de Stat în Construcții;
- nu sunt implicat în relații comerciale, astfel cum sunt prevăzute la art. 69 lit a) din OUG nr. 34/2006, cu modificările și completările ulterioare, cu persoane ce dețin funcții de decizie în cadrul Inspectoratului de Stat în Construcții.

2. Subsemnatul/a..... declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de achiziție publică sau, în cazul în care vom fi desemnați câștigători, pe parcursul derulării contractului de achiziție publică.

3. De asemenea, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare.

4. Subsemnatul/a autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai .....  
 .....(denumirea și adresa autorității contractante)  
 cu privire la orice aspect tehnic și financiar în cu activitatea legătură noastră.

Data completării .....

Operator economic,

.....(nume și funcție persoană autorizată)

..... (semnătura persoană autorizată și stampilă)

Oferta financiară

Spațiu închiriere	Prețul de pornire * (Eur) /lună

- Prețul de pornire al ofertantului trebuie să fie cel puțin egal cu prețul regăsit în Caietul de sarcini.

Data completării .....

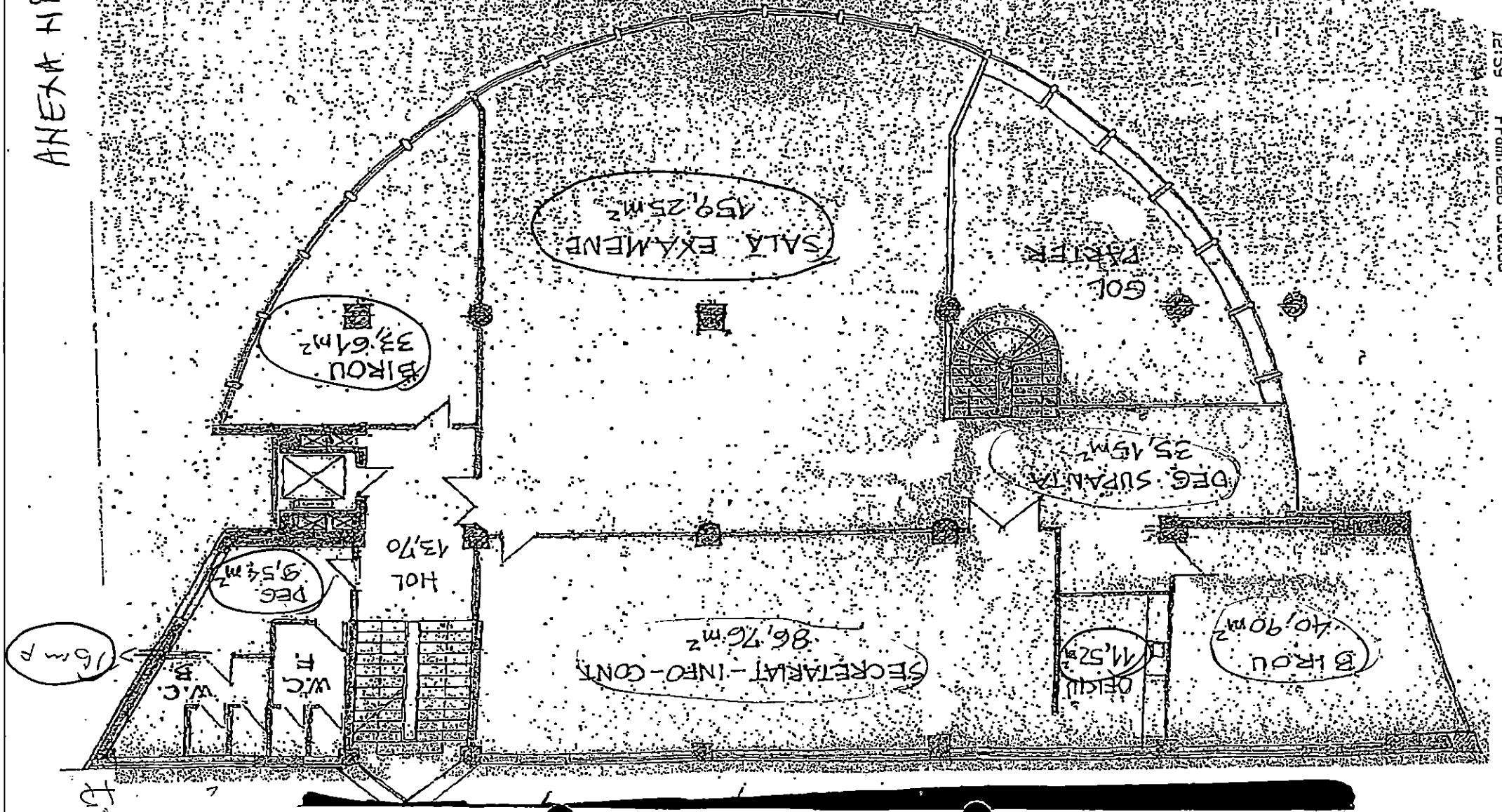
Candidat /ofertant,

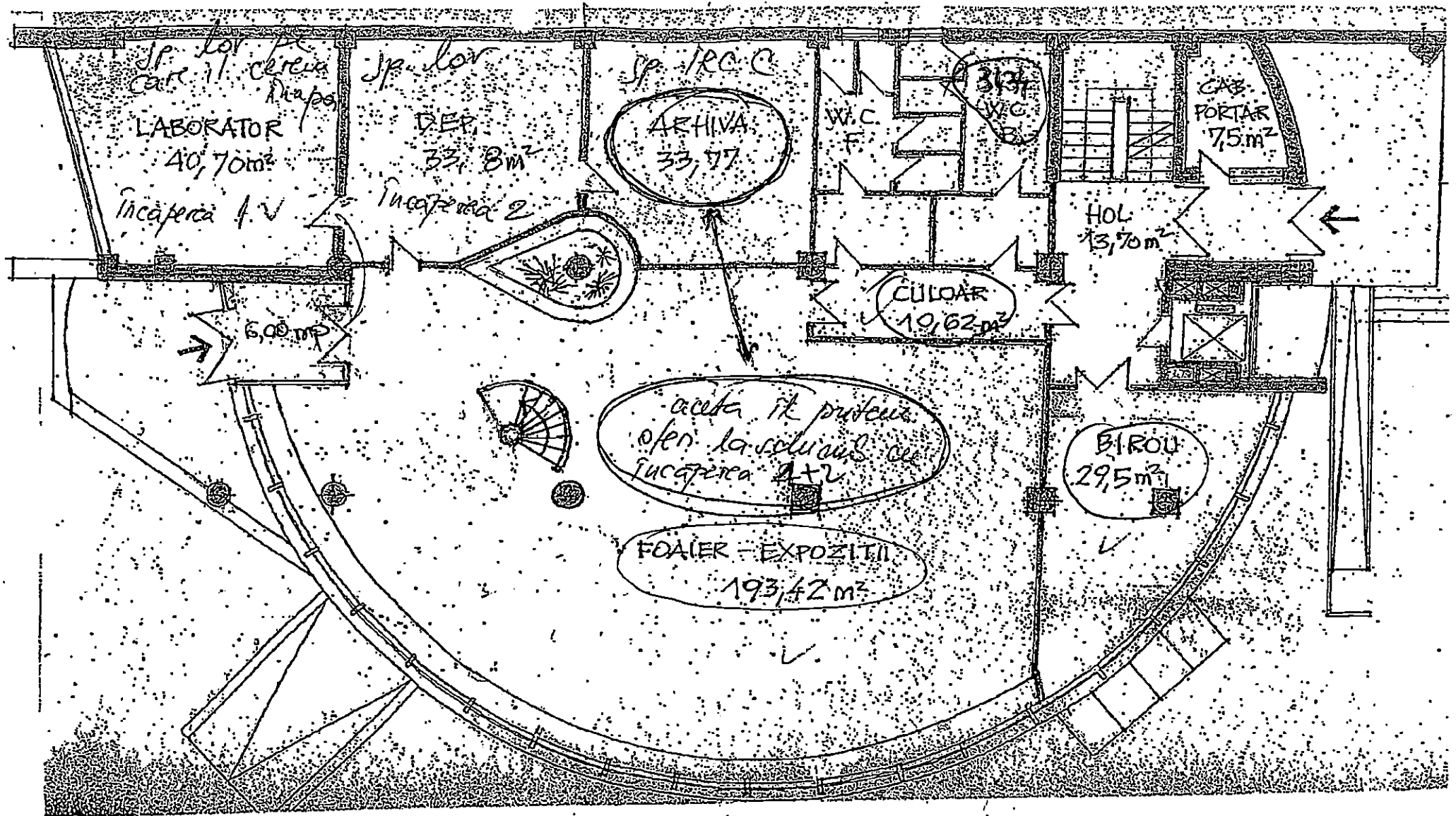
.....

12C BV - MEZANIN

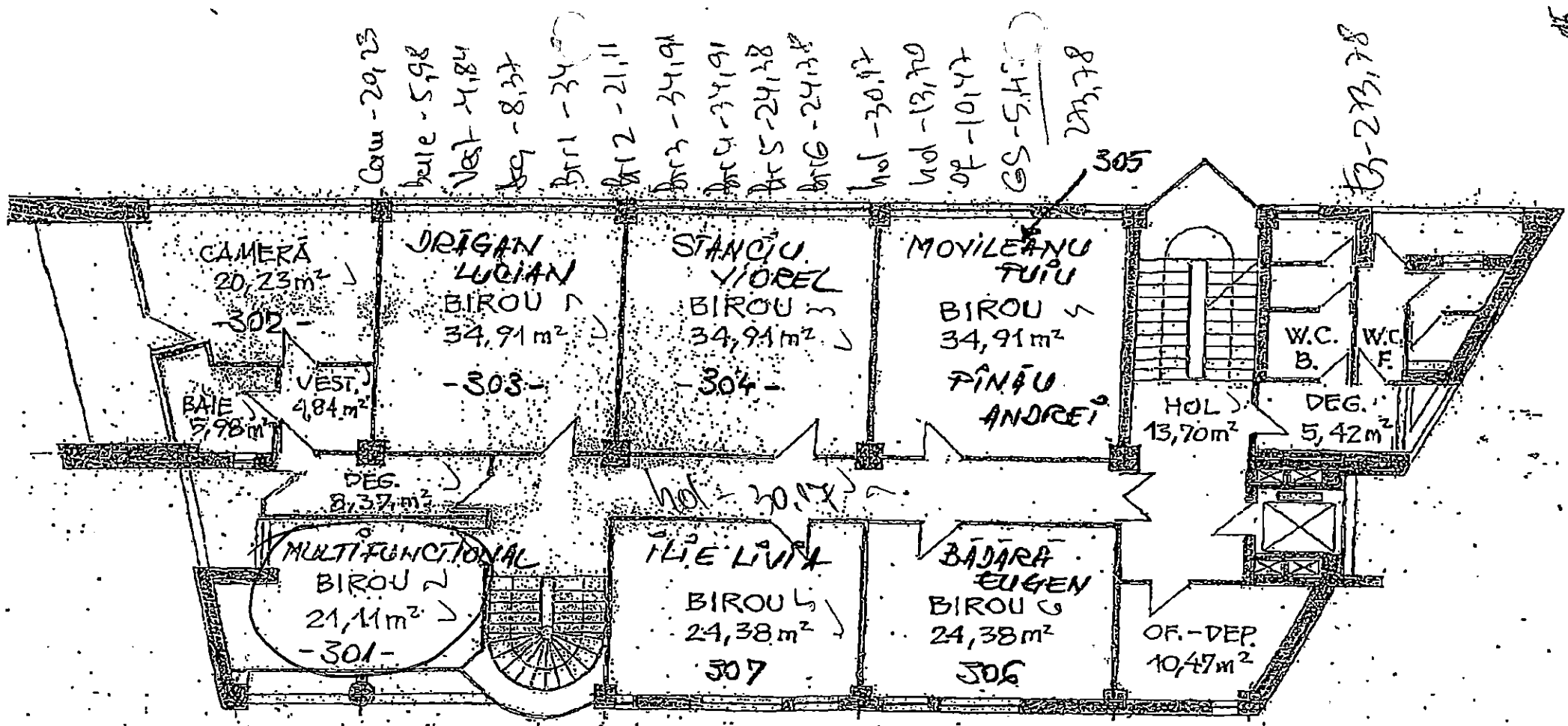
12C BV PLAN MEZANIN

ANEKA HI





I7C BV PLAN PARTER



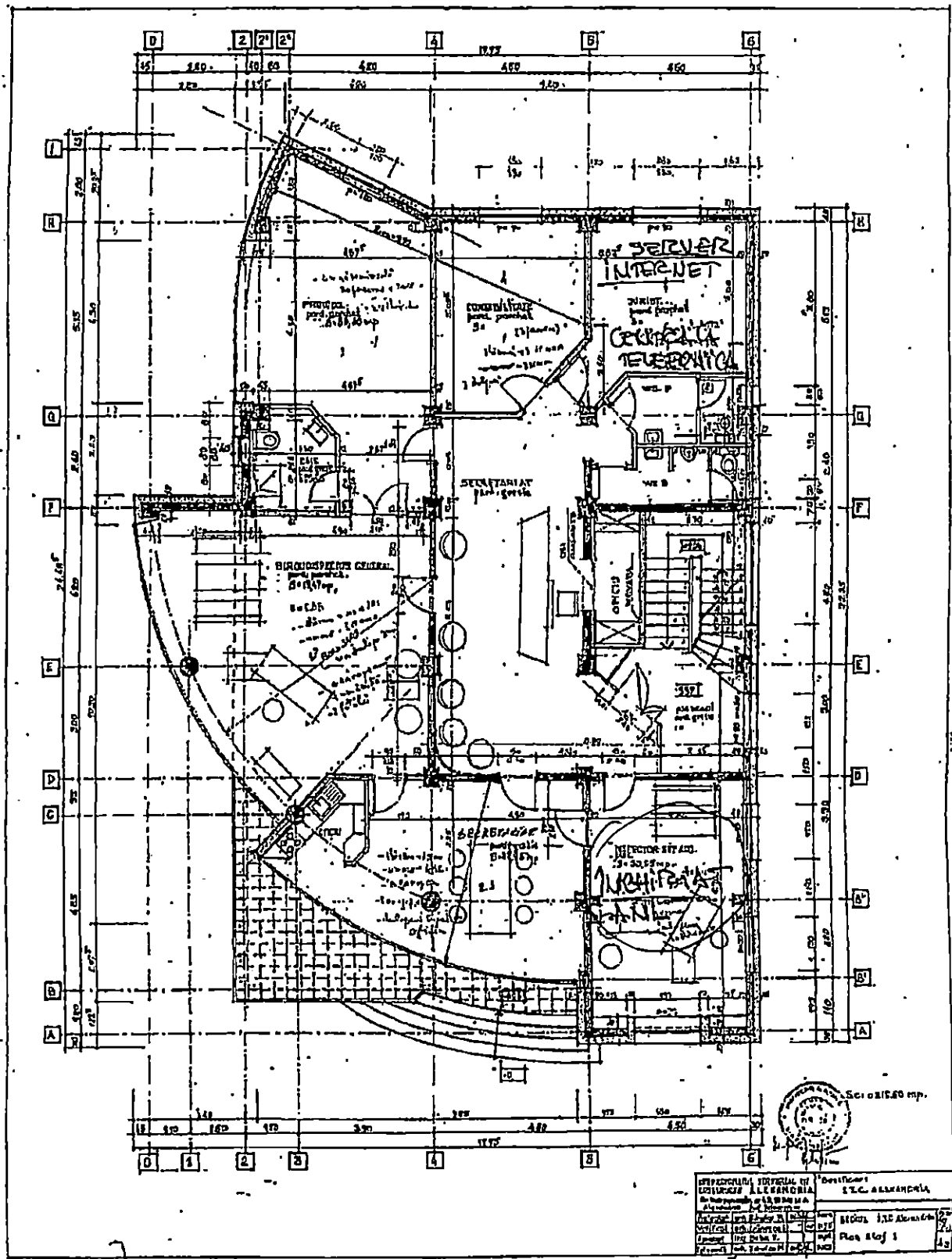
17 C BV PLAN ETAJUL III

ANEXA Nr. 3

- ETAP I -

ANETA NR

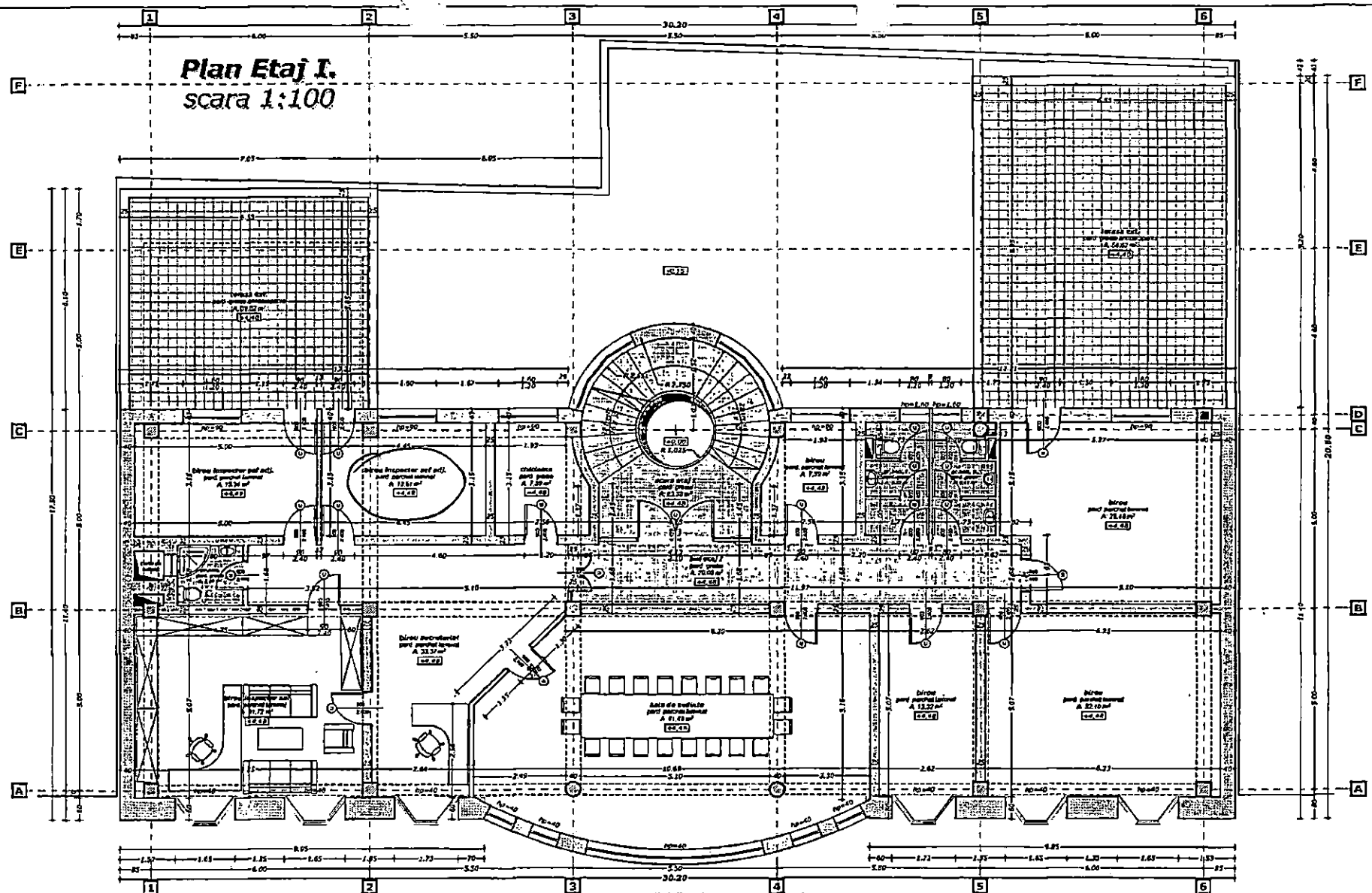
TR - ET. A



REPUBLICA ROMANIA MINISTERUL AERONAUTICII INSTITUTUL NAZIONAL DE AERONAUTICA BUCURESTI		Desenat de <b>ING. I. C. ALBANDREA</b>
Scara 1:500	Plan Etaj 1	Data 1974

ANEXA HR.

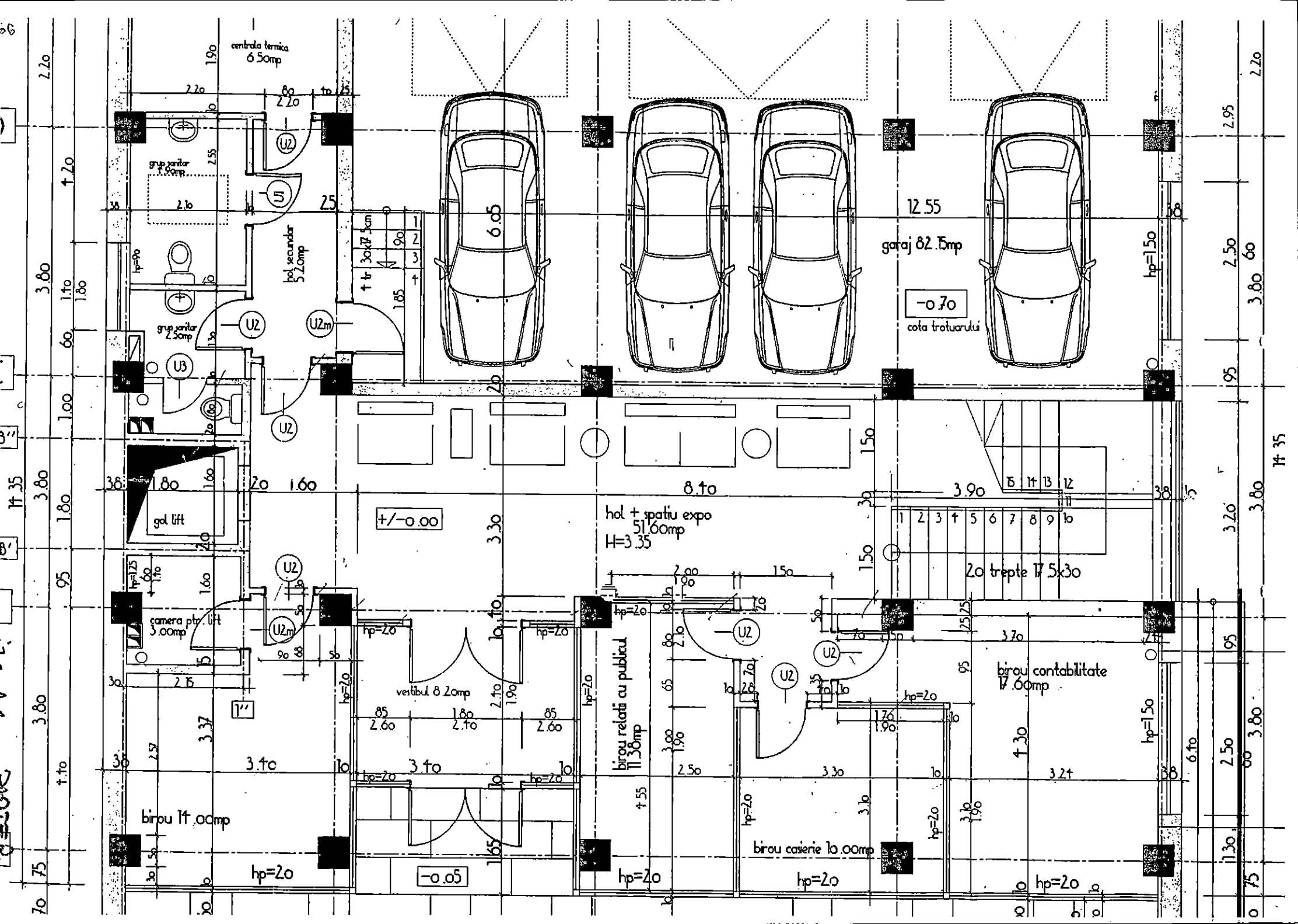
**Plan Etaj I.**  
scara 1:100



Verf./Expert	Nume	Semnatura	Caranta	Refera Usuzperita Nr./data
Inspectoratul Regional in Constructii N-V I.J.C. - Bihor pentru uz propriu			Auxiliul Inspectoratul Regional in Constructii N-V I.J.C. - Bihor	
Specificatie	Nume	Semnatura	Date: 04.2024	Luzina: RELEVU CLADIRE EXISTENTA S+P+3E
Relevaz	arh. Eugen VERES		Scara: 1:100	Planşa: RELEVU ETAJ I.
Intocmit	arh. Eugen VERES			Proiect Nr.: Fază: RLV. Planşa 4/A

IRC BH - ET. 1





centra termica  
6.50mp

grup sanitar  
7.00mp

hol secundar  
5.20mp

garaj 82.5mp

-0.70  
cota trotuarului

gol lift

+/-0.00

hol + spatiu expo  
51.60mp  
H=3.35

20 trepte 17.5x30

camera ptr. lift  
3.00mp

vestibul 8.20mp

birou relatii cu publicul  
11.30mp

birou contabilitate  
17.60mp

birou 11.00mp

birou casierie 10.00mp

hp=20

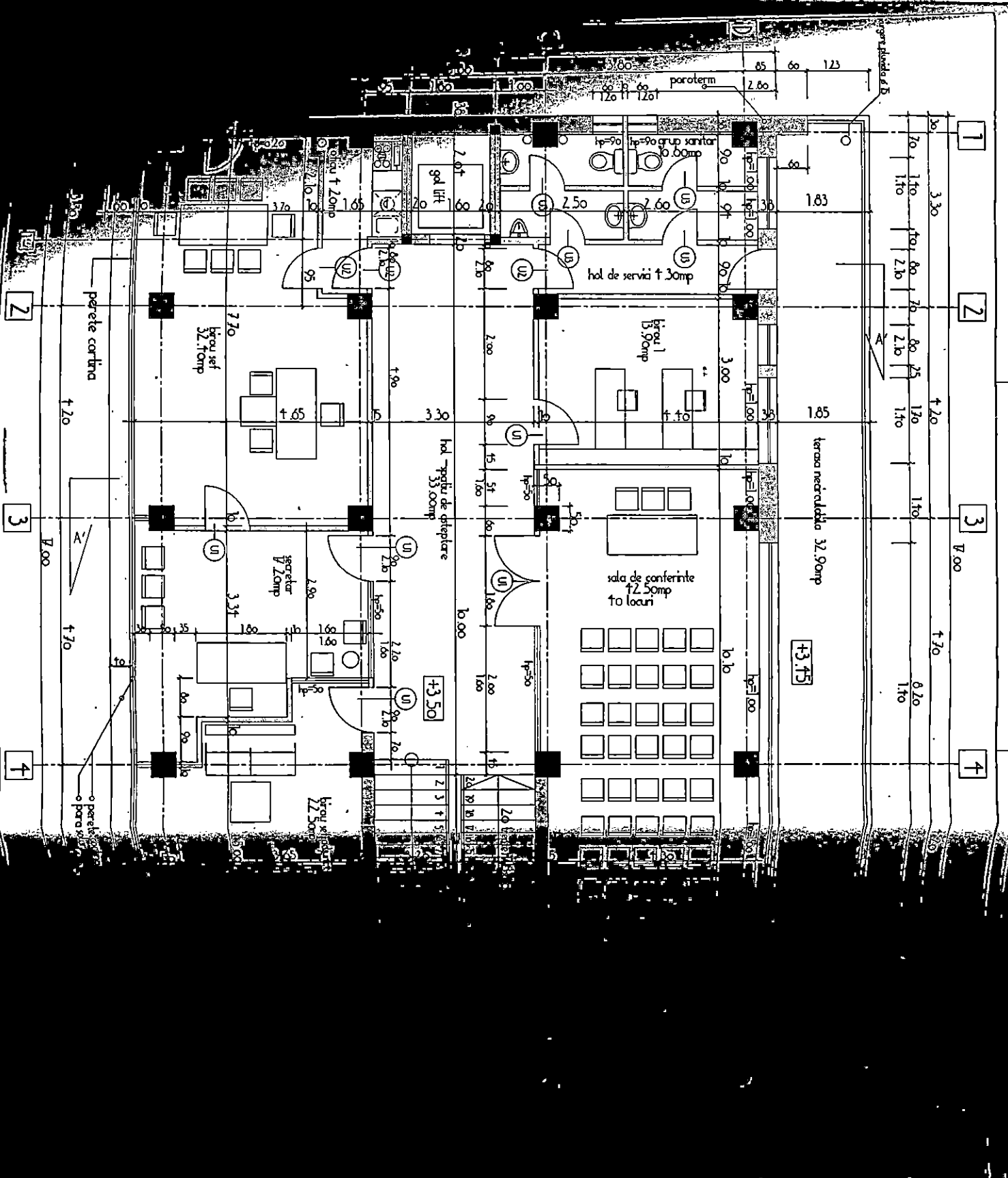
hp=20

hp=20

hp=20

hp=1.50

hp=20



Arh. Octavian Bogdan TANASE  
 Arhitect de proiect de executie

Verificat	Nume	Semnatura	Scara
S.G. Lucrari de proiect 2004	Sirbu		1:50
Proiectat	Arh. Ivanescu Emil		Iulie 2006
Desenat	Arh. Ivanescu Emil		

Referat (numar/ data)	C.0715
Beneficiar: Inspectoratul Judetean in Constructii Arges	FAZA S.F.
Adresa: Str. I.C. Bratianu, nr. 56, mun. Pitesti	A4
PROIECT: Inspectoratul Judetean in Constructii Arges	
PLANSĂ: Plan etaj 1	

170 AG - ET. 1

10

# CONTRACT de ÎNCHIRIERE

-model-cadru-

pentru spațiul din cadrul inspectoratului județean în construcții .....

## CAP. I. Părțile contractante

1.1 INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII - I.S.C., cu sediul în București, str. C.F. Robescu, nr. 23, Sector 3, telefon 021.318.17.00, fax 021.318.17.19, e-mail [isc@isc-web.ro](mailto:isc@isc-web.ro), cod fiscal 14234699, reprezentată prin domnul Nelu STELEA, având funcția de Inspector General, în calitate de locator/proprietar,

și

1.2. SC ....., cu sediul în ....., înregistrat la Registrul Comerțului ..... sub nr. .... din ....., cod fiscal ..... din ....., având contul deschis la ....., reprezentată prin ....., având funcția de ..... în calitate de locatar/chiriaș,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

## CAP. II. Obiectul contractului

Art. 1. (1) Obiectul contractului de închiriere constă în închirierea unui spațiu excedentar din cadrul inspectoratului județean în construcții ....., identificate conform anexei.

(2) Predarea - primirea spațiului se va consemna în procesul verbal de predare primire, care va fi semnat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a spațiului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii și care constituie Anexa nr. 2.

## CAP. III. Scopul contractului

Art. 2. (1) Spațiul închiriat este dat în folosința locatarului cu destinația de birouri.

(2) Locatarul/ Chiriașul nu are dreptul să schimbe destinația spațiului pe toata durata închirierii.

## CAP. IV. Durata contractului

Art.3. (1) Contractul se încheie pe o durată de 1 (unu) an, cu începere de la data de .....

(2) La expirarea termenului, locatorul are dreptul să reînnoiască contractul sau să solicite predarea spațiului.

(3) Contractul de închiriere poate fi reînnoit anual, cu acordul locatarului, prin act adițional, la cererea scrisă a locatarului, făcută cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de expirare, în situația în care locatarul și-a îndeplinit în totalitate obligațiile din contractul inițial.

(4) În eventualitatea în care decide prelungirea contractului, locatorul are dreptul să modifice cuantumul chiriei care se va stabili de comun acord cu locatarul, fără însă ca aceasta să poată fi diminuată.

(5) Tacita relocațiune nu operează.

## CAP. V. Prețul contractului și modalitățile de plată

Art. 4. Cuantumul chiriei lunare este de ...../lună, care va fi achitată lunar, cel mai târziu până la data de 15 a lunii următoare lunii de referință.

Art. 5. (1) Plata chiriei se va face prin ordin de plată, în contul ....., deschis la Trezoreria....., lunar, în lei, la cursul BNR valabil la data plății.

(2) Locatarul datorează chirie începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract.

## **CAP. VI. Drepturile și obligațiile părților**

Art. 6. Drepturile locatorului/proprietarului:

Locatorul are dreptul să inspecteze/verifice pe tot parcursul derulării contractului spațiului, de câte ori consideră necesar.

Art. 7. Drepturile locatarului/chiriașului:

a) Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, conform obiectului contractului, pe riscul și pe răspunderea sa, spațiul care face obiectul prezentului contract de închiriere, pe întreaga durată a acestuia.

b) Locatarul va putea, cu aprobarea prealabilă a locatorului, pe cheltuiala proprie, oricând în timpul perioadei de închiriere, să facă îmbunătățiri și/sau modificări asupra spațiului închiriat, pe care acesta le va considera necesare, fără a afecta structura clădirii de care aparține spațiul.

Art. 8. Obligațiile locatorului/proprietarului:

a) să predea chiriașului spațiul închiriat, în maxim 5 (cinci) zile calendaristice de la data semnării contractului, în conformitate cu prevederile contractuale;

b) să asigure folosința liniștită și utilă a spațiului închiriat, pe toata durata contractului;

c) să notifice locatarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale, dacă are cunoștință despre aceasta;

d) să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința liniștită și utilă a spațiului închiriat.

Art. 9. Obligațiile locatarului/chiriașului:

a) să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, spațiul ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii spațiului închiriat. În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în spațiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

c) să achite chiria în quantumul și la termenele stabilite în contract;

d) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități din cadrul imobilului. În acest sens locatarul are obligația să utilizeze în mod adecvat spațiile comune, păstrându-le această destinație;

e) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a spațiului închiriat, care s-ar datora culpei sale;

f) să permită locatorului să verifice modul în care este utilizat spațiul închiriat și starea acestuia ori de câte ori acesta consideră necesar;

g) să nu aducă modificări spațiului închiriat, decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare;

h) să restituie spațiul la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului de locațiune, cu amenajările, dotările funcționale, aflate cel puțin în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare primire;

- i) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc. și va efectua eventualele reparații pe cheltuiala proprie;
- j) să execute la timp și în condiții optime reparațiile de întreținere curentă a spațiului închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia care permit furnizarea utilităților;
- k) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile aferente utilităților consumate pentru folosința spațiului închiriat, în termen de maxim 10 zile de la primirea înștiințării Locatorului;
- l) să ia măsurile prevăzute de legislația în vigoare pentru prevenirea și stingerea incendiilor;
- m) în cazul încetării contractului din orice motiv, să facă dovada faptului că nu are restanțe către furnizorii de utilități;
- n) să mențină destinația spațiului, respectiv birouri.

#### Art. 10. Garanția contractului

- (1) Locatarul/chiriașul are obligația să prezinte, la data încheierii contractului de închiriere dovada constituirii garanției contractului, în lei, în cuantum de 25% din valoarea chiriei pe un an de zile.
- (2) Garanția contractului se constituie prin OP, în contul indicat de locator, în lei, la cursul BNR din ziua constituirii garanției.
- (3) Garanția contractului se reține:
- în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită contravaloarea chiriei, timp de 2 luni consecutive, într-un an calendaristic.
  - în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită integral contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 2 luni consecutive într-un an calendaristic, inclusiv eventualele penalități pentru neplata sau plata cu întârziere a acestora;
  - în cazul în care pe durata derulării contractului sau la încheierea contractului, spațiul închiriat este deteriorat din neglijența sau din vina locatarului.
- (4) Locatorul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției contractului, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, locatorul are obligația de a notifica acest lucru locatarului, precizând totodată obligațiile care nu au fost respectate.
- (5) Garanția contractului se restituie în termen de cel mult 60 de zile de la încetarea efectelor prezentului contract de închiriere, integral sau diminuată cu valoarea reținerilor efectuate în conformitate cu prevederile prezentului articol.

#### CAP. VII. Penalități de întârziere

Art. 11. Pentru neplata chiriei în termenul prevăzut în Art. 4 din prezentul contract de închiriere se vor percepe penalități de întârziere, în cuantum de 0,15%/zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare datei la care obligația de plată devine scadentă.

#### CAP. VIII. Rezilierea contractului

Art. 12. În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a oricăreia dintre obligațiile contractului de către locatar, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată.

Locatorul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de închiriere, în cel mult 30 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

## **CAP. IX. Forța majoră**

Art. 13. (1) Forța majoră, exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii.

(2) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 (patruzeci și opt) ore, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. Ulterior acestui moment, părțile sau un reprezentant al acestora vor confirma printr-un înscris realitatea și exactitatea cauzei de forță majoră.

(3) Dacă în termen de 30 (treizeci) zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

## **CAP. X. Subînchirierea și cesiunea**

Art. 14. Subînchirierea în tot sau în parte a spațiului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

## **CAP. XI. Încetarea contractului**

Art. 15. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile prezentului contract;

b) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a spațiului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

c) desfășurarea de către chiriaș și a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat deplin drept, fără vreo altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată, clauza înțeleasă de părți ca și pact comisoriu de gradul IV;

d) Locatorul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de închiriere, în cel mult 30 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

## **CAP. XII. Litigii**

Art. 16. (1). Părțile contractuale vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin conciliere directă, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului. Pentru rezolvarea litigiului pe cale amiabilă, părțile se vor sesiza în scris și în termen de 7 zile calendaristice de la data sesizării, se vor întruni în acest sens.

(2) Dacă după conciliere părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil divergențele contractuale apărute, pot solicita ca litigiul să fie soluționat de către instanțele judecătorești competente.

## **CAP. XIII. Dispoziții finale**

Art. 17. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art. 18. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți.

Art. 19. (1) Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în cap. I, prin poștă (recomandată, cu confirmare de primire, după caz), prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acesteia. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în ziua expedierii, sub condiția confirmării primirii acesteia.

(2) Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în materie.

(3) În cazul în care contractul încetează Locatarul se obligă să predea imobilul - apartament închiriat la expirarea termenului, în stare corespunzătoare.

Art. 20. Documentele anexă la contract constituie parte integrantă din acesta și sunt următoarele:

- a) Releveul spațiului închiriat – Anexa nr. 1;
- b) Proces verbal de predare-primire imobil – Anexa nr. 2.

Art. 21. Prezentul contract de închiriere s-a încheiat astăzi ....., în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,

INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII –  
I.S.C.

INSPECTOR GENERAL  
Nelu STELEA

SECRETAR GENERAL  
Remulus Emilian BIRJARU

DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI RESURSE UMANE  
Director

Ionuț COTARCEA

DIRECȚIA ECONOMICĂ ȘI ADMINISTRATIV  
Director  
Elena IONESCU

Locatar,

SC .....

Reprezentant,  
.....