**Anexa nr. 1 la HCL nr. .................**

**CONTRACT DE LOCAȚIUNE (INCHIRIERE)**

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

1. **Încheiat între**:

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

și

**DIRECȚIA FISCALĂ LOCALĂ TÂRGU MUREŞ**, cu sediul în Târgu Mureș, Piaţa Victoriei, nr. 3, CUI. 44246946, <Tel:0265/268.330>, e-mail: [directiafiscalalocala@dfltgm.ro](mailto:directiafiscalalocala@dfltgm.ro), reprezentată de **dl. Szövérfi László**, director executiv, în calitate de LOCATAR (chiriaş), pe de altă parte,

au convenit să încheie prezentul contract:

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

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

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

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

1. **DURATA CONTRACTULUI**

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

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

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

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

Art. 5. Preţul în euro al locaţiunii, respectiv chiria pentru clădirile C1 și C2 este de 11.5 €/mp/lună.Pentru spațiile de la subsolul clădirii C1 chiria este de 3 €/mp/lună. Valoare totală a chiriei pentru spațiile închiriate în clădirea C1 este de 5.626,25 de euro/lună. Valoare totală a chiriei pentruspațiile închiriate în clădirea C2 se va stabili, prin act adițional , după finalizarea lucrărilor de renovare, reamenajare și extindere solicitate de LOCATAR.

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

Art. 6. Preţul chiriei se va menţine ferm pe toată durata Contractului.

Art. 7. Preţul în lei al locaţiunii pentru anul 2023 va fi calculat la cursul de schimb euro/leu de 4,95 lei, comunicat de către Ministerul Finanţelor Publice, Cabinet Ministru delegat pentru buget prin Scrisoarea - cadru ce s-a avut în vedere la întocmirea proiectului privind bugetul de cheltuieli al instituţiei locatarului pentru anul 2022.

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

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

Art. 10. Chiria stabilită mai sus nu conţine contravaloarea utilităţilor şi a altor servicii.

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

**V. OBLIGAŢIILE LOCATORULUI**

Art.12. Locatorul se obligă :

a) să asigure locatarului utila şi paşnica utilizare a imobilului închiriat pe întreaga durata a Contractului.

b) să preia la finalizarea duratei locațiunii spaţiul prin proces verbal de predare-primire;

c) să garanteze pe chiriaş de uzurpatori;

d) să garanteze pe locatar împotriva evicţiunii;

e) să păstreze confidenţialitatea deplină asupra termenilor şi condiţiilor prezentului contract;

f) să asigure spațiul închiriat împotriva incendiilor, pagubelor provocate de inundații, cutremurelor și a altor riscuri diverse;

g) să pună la dispoziția locatarului, fără plată, cel puțin 20 locuri de parcare;

h) să edifice un pasaj de trecere închis între corpurile de clădire C1 și C2, cu acces și din curte. Pentru pasajul de trecere nu se va datora chirie.

**VI. OBLIGAŢIILE LOCATARULUI**

Art.13. Locatarul se obligă :

a) să utilizeze imobilul închiriat cu prudenţă şi diligenţă potrivit destinaţiei stabilite prin contract;

b) să plătească chiria în conformitate cu dispoziţiile din prezentul Contract;

c) locatarul va trebui să menţină imobilul închiriat în stare permanentă de exploatare, efectivă şi normală, pe durata Contractului. Să păstreze imobilul închiriat în starea în care l-a preluat, derulând activităţile specifice astfel încât cu excepţia uzurii normale, să nu aducă deteriorări ale imobilului sau/şi instalaţiilor existente;

d) locatarul va suporta costul reparaţiilor daca se produc stricăciuni dovedite a se fi produs din vina sa în imobilul închiriat;

e) locatarul răspunde pentru prejudiciile cauzate prin fapta proprie sau fapta persoanelor care acţionează în numele său, abţinându-se de la orice activitate care ar putea tulbura liniştea şi securitatea spațiului;

f) să restituie spaţiul la încetarea contractului locatorului sau împuterniciţilor acestuia pe bază de proces-verbal;

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

**VII. ALTE OBLIGAŢII**

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

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

**VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

Art. 16. Prezentul contract încetează în următoarele cazuri;

* expirarea duratei contractului;
* părţile convin de comun acord încetarea contractului înainte de termen;
* dacă spaţiul închiriat este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinaţiei stabilite, locaţiunea încetând de drept;
* prin reziliere.

Art. 17. Părţile au dreptul de a rezilia de comun acord prezentul contract în următoarei cazuri:

* neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă a obligaţiilor contractuale de către una dintre părţi;
* una dintre părți este afectată sau este parte în procesul de faliment sau alte procese legate de insolvabilitate;
* în caz de fuzionare sau dizolvare a uneia din părţi;
* în caz de forța majora.

Art. 20. Neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligaţiilor asumate de către una dintre părţi dă dreptul părţii lezate să ceară rezilierea contractului.

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

Art. 22. Locatarul îşi rezervă dreptul de a denunţa unilateral prezentul contract de locațiune înainte de data expirării acestuia în situaţii precum:

- apariţia unor circumstanţe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului şi care conduc la modificarea clauzelor contractuale în aşa măsurăîncât ar dăuna interesului public;

- apariţia unor circumstanţe în care se ia decizia unei reorganizări a locaţiilor sale de pe raza Municipiului Târgu Mureș;

- apariţia unor circumstanţe independente de voinţa acestuia şi care împiedică utilizarea spaţiului conform destinaţiei sale.

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

Art. 24. Rezilierea Contractului nu produce efecte asupra obligaţiilor scadente ale părţilor.

**IX. FORŢA MAJORĂ/CAZUL FORTUIT**

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

Art. 26. Forţa majoră exonerează părţile contractante de îndeplinirea obligaţiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acţionează.

Art. 27. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acţiune a forţei majore, dar fără a prejudicia drepturile şi obligaţiile ce li se cuveneau părţilor până la apariţia acesteia.

Art. 28. Partea contractantă care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi, imediat, fără însă a depăşi un termen de 7 zile, şi în mod complet, producerea acesteia şi să ia orice măsuri care îi stau la dispoziţie în vederea limitării consecinţelor.

Art. 29. Dacă forţa majoră acţionează sau se estimează că va acţiona o perioadă mai mare de 3 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părţi încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părţi să poată pretinde celeilalte daune-interese.

Art. 30. Nici una dintre părţile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen şi /sau executarea în mod necorespunzător – totală sau parţială – a oricărei obligaţii care îi revin în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligaţiei respective a fost cauzată de forţa majoră/cazul fortuit aşa cum este definită de lege.

Art. 31. Partea care invocă forţa majoră/cazul fortuit este obligată să notifice celelalte părţi în termen de 3 zile/ore producerea evenimentului şi să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecinţelor lui.

**X. LITIGII**

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

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

**XI. MODIFICAREA CONTRACTULUI**

Art. 34. Prezentul Contract de închiriere se poate modifica numai cu acordul scris al părţilor, exprimat în condiţiile legii, consemnat în act adiţional.

**XII. CLAUZE DE CONFIDENŢIALITATE**

Art. 35. Locatorul se obligă, sub sancţiunea daunelor interese să asigure confidenţialitatea informaţiilor privind activitatea locatarului la care acesta a avut acces în cadrul derulării Contractului. Această clauză este valabilă pentru toţi reprezentanţii locatorului, care prin derularea prezentului contract, intră în contact cu aceste informaţii.

**XIII. PREVEDERI FINALE**

Art. 36. Subsemnaţii reprezentanţi ai părţilor contractante declarăm, că înainte de semnarea prezentului contract de închiriere am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că acesta corespunde voinţei şi condiţiilor stabilite de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Prezentul contract reprezintă un acord pentru părțile contractante în ceea ce privește gestionarea și prelucrarea datelor cu caracter personal primite în vederea îndeplinirii obligațiilor contractuale, în conformitate cu caracter nr. (EU) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulația a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE.

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

**LOCATOR, LOCATAR,**

**MUREȘ CONSULTING S.R.L DIRECȚIA FISCALĂ LOCALĂ TÂRGU MUREŞ**

**Director executiv,**

**Szövérfi László**

**Director executiv adj.**

**Marton Rodica**

**Șef serviciu contabilitate,**

**salarizare și logistică**

**Kiss Martha**

**Șef serviciu juridic, strategii,**

**resurse umane și relații cu publicul**

**Văidean Monica**

**Viză juridică,**