

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE A ECHIPAMENTELOR DE PRODUCERE A ENERGIEI ELECTRICE ȘI TERMICE ÎN COGENERARE

PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **TERMO PLOIEȘTI SRL**, cu sediul în Ploiești, str. Vlad Țepeș, nr. 37, jud. Prahova, înregistrată la Registrul Comerțului Prahova sub nr. J 2022002749293/26.02.2025, având CUI RO46877331 și cont nr..... deschis la Banca....., reprezentată legal prin Director General Mihai Bogdan Becheanu, în calitate de **chiriaș** și

- 2....., cu sediul în, înregistrată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul, având CUI și cont nr.....deschis la Banca....., reprezentată legal prin administrator, în calitate de **proprietar**

Având în vedere următoarele:

-chiriașul solicită ca proprietarul să îi furnizeze două unități de cogenerare necesare producerii de energie termică și electrică în cogenerare și

-proprietarul deține unitățile de cogenerare necesare pentru producerea de energie termică și electrică în cogenerare și este de acord să le închirieze chiriașului

Luând în considerare clauzele și contraprestațiile reciproce cuprinse în prezentul Contract, Părțile convin încheierea prezentului contract cu următoarele clauze contractuale:

1. INTERPRETARE

1.1 În prezentul Contract, cu excepția cazului în care contextul impune o interpretare diferită, termenii și formulările de mai jos au următorul înțeles:

- 1.1.1 **Personalul proprietarului** se referă la toți angajații, contractanții și agenții furnizați de proprietar în legătură cu punerea în aplicare a prezentului Contract;
- 1.1.2 **Contract** înseamnă prezentul Contract de Închiriere a unor Echipamente de Generare a Electricității și Energiei Termice, în cogenerare de înaltă eficiență, inclusiv toate Anexele și tabelele la acesta, fiecare dintre acestea putând fi schimbat, modificat sau completat de către Părți din când în când, în conformitate cu termenii prezentului Contract;
- 1.1.3 **Anexă/Anexe** înseamnă anexa/anexele la prezentul Contract, indicate numeric și în mod cuprinzător în prezentul document (și care pot fi schimbate, modificate sau completate de către Părți din când în când, în conformitate cu termenii prezentului Contract);
- 1.1.4 **Legislația Aplicabilă** se referă la orice decret, hotărâre, statut, act, ordin, regulă, ordonanță, lege, decizie, cod, legislație, regulament (inclusiv orice regulament de

- implementare), tratat sau directivă (în măsura în care are efect de lege) în vigoare la Data Semnării;
- 1.1.5 **Aprobări** înseamnă orice permis, consimțământ, aprobare, autorizație, certificat, renunțare, notificare sau licență care trebuie obținută de la orice persoană (inclusiv persoane private și orice autoritate) pentru punerea în aplicare a prezentului Contract;
- 1.1.6 **Autoritate** se referă la Guvern, sau orice minister, departament sau subdiviziune politică a acestora, orice curte sau tribunal sau orice entitate guvernamentală, instituție, agenție, autoritate, comitet sau comisie, sub controlul direct sau indirect al Guvernului, sau orice departament sau subdiviziune politică a acestora, sau orice autoritate de reglementare independentă referitoare la acestea, având jurisdicție în conformitate cu Legislația Aplicabilă pentru părțile contractuale;
- 1.1.7 **Chiria** costul pentru utilizarea bunurilor închiriate;
- 1.1.8 **Revendicare** se referă la oricare și toate revendicările, cererile, drepturile de retenție, deciziile, remediile, datoriile, răspunderile, daunele, prejudiciile, costurile, pierderile, cheltuielile legale și de altă natură sau cauzele de acțiune de orice natură;
- 1.1.9 **Disputa** se referă la toate neînțelegerile, controversele sau Revendicările care decurg din sau în legătură cu prezentul Contract sau cu încălcarea, rezilierea sau invaliditatea acestuia;
- 1.1.10 **Combustibil** înseamnă combustibilul pe bază de gaz metan care îndeplinește Specificațiile privind combustibilul; Specificațiile privind combustibilul înseamnă combustibilul pe bază de gaz metan care îndeplinește specificațiile Transgaz SA din România, menționate pe site-ul lor web;
- 1.1.11 **Guvernul** se referă la Guvernul României sau, după caz, la orice autoritate locală, orice minister, agenție, autoritate sau altă entitate controlată de acesta;
- 1.1.12 **Autoritate Fiscală Guvernamentală** înseamnă o autoritate guvernamentală sau locală care are competența de a colecta orice Taxă;
- 1.1.13 **Durata contractului** începe de la data intrării în vigoare a prezentului contract și continuă până la împlinirea a 60 de luni de exploatare calculate de la punerea în funcțiune a celor două unități de cogenerare și instalații conexe/auxiliare;
- 1.1.14 **Suspendare Servicii** – reprezintă oprirea temporară a celor două unități de cogenerare
- 1.1.15 **Parte** înseamnă chiriașul și proprietarul, după cum permite contextul, iar **Părțile** se referă la ambele părți în mod colectiv;
- 1.1.16 **Unitate/Unități de cogenerare** se referă la toate sistemele, echipamentele, materialele și consumabilele care urmează să fie livrate de proprietar la Amplasament conform **Caietului de sarcini**;
- 1.1.17 **Obiectul Lucrărilor** înseamnă obiectul lucrărilor indicat în **Anexa 2 – Oferta Tehnică** și astfel cum poate fi modificat și/sau completat și/sau extins de către Părți din când în când prin acordul lor scris;
- 1.1.18 **Servicii** înseamnă serviciile și/sau lucrările care urmează să fie furnizate de proprietar în temeiul prezentului Contract, inclusiv, dar fără a se limita la, finalizarea Obiectului Lucrărilor și furnizarea unităților de cogenerare, precum și orice activitate conexasă în acest sens și toate acțiunile auxiliare acestor servicii;
- 1.1.19 **Amplasament** înseamnă amplasamentul operațional conform Planului de Amplasament unde proprietarul va furniza Serviciile și care va include zona împrejmuită, zona de asamblare, zona de depozitare pentru mijloacele de transport, zona pentru echipamentele de ridicare și zona de depozitare generală unde va fi amplasată Instalația;

- 1.1.20 **Specificațiile Amplasamentului** înseamnă standardul la care trebuie să fie pregătit Amplasamentul, de către Client, în conformitate cu documentația furnizată de către proprietar.
- 1.1.21 **Taxe** înseamnă taxele, impozitele, reținerile, datoriile, costurile și contribuțiile datorate în conformitate cu Legislația Aplicabilă, care decurg din punerea în aplicare a prezentului Contract sau din veniturile obținute din acesta, precum și orice dobânzi sau penalități aplicate acestora.
- 1.2 Cuvintele la singular includ pluralul și invers, în funcție de context.
- 1.3 Orice trimitere la o zi, săptămână, lună sau an se referă la o zi calendaristică, săptămână calendaristică, lună calendaristică sau an calendaristic, cu excepția cazului în care se exprimă o intenție contrară.
- 1.4 Trimiterile la o persoană includ o organizație, o firmă, un parteneriat, o autoritate, un guvern sau o autoritate guvernamentală și viceversa
- 1.5 Orice trimitere la o Clauză sau la o Anexă reprezintă o trimitere la o clauză sau la o anexă a prezentului Contract.
- 1.6 În caz de conflict între conținutul principal al prezentului acord și orice anexă, termenii și condițiile din conținutul principal al prezentului acord prevalează.

ART. 2 OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Obiectul prezentului contract îl reprezintă închirierea (darea în folosință) de către proprietar chiriașului a unităților de cogenerare menționate în anexa I (parte integrantă a prezentului contract) respectiv a două unități de cogenerare cu o putere totală de fiecare cu funcționare în cogenerare cu specificațiile menționate în caietul de sarcini (anexa II) și anexa sus-menționată, contra unei sume de bani denumită chirie. Unitățile de cogenerare urmează a fi folosite în scopul producerii energiei termice și electrice în cogenerare.

2.2 Unitățile de cogenerare ce fac obiectul prezentului contract aparțin Proprietarului, astfel cum rezultă din înscrisurile atașate ofertei pe care proprietarul a înaintat-o chiriașului.

2.3 Unitățile de cogenerare se livrează și se montează în com. Brazi, str. Trandafirilor, nr. 89, jud. Prahova. Lucrările de montaj, proiectare, execuție și punerea în funcțiune, cu toate probele necesare incluse, se va realiza în maximum 120 de zile calendaristice calculate de la semnarea prezentului contract. Predarea unităților de cogenerare va fi consemnată într-un proces-verbal de predare-primire.

2.4 Părțile convin că unitățile de cogenerare ce fac obiectul închirierii vor trece în proprietatea chiriașului.

ART. 3 DURATA CONTRACTULUI

3.1. Prezentul contract se încheie pentru o perioadă de 5 (cinci) ani. Termenul de valabilitate se socotește de la data semnării contractului de ambele părți și înregistrării lui la chiriaș, și se continuă pe o perioadă de 60 de luni de la predarea efectivă a unităților de cogenerare, după punerea lor în funcțiune, conform destinației pentru care au fost închiriate.

3.2. Contractul încetează de drept la data expirării valabilității sale și unitățile de cogenerare vor trece în proprietatea TERMO Ploiești.

ART. 4 PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

4.1. Pentru folosința unităților de cogenerare ce fac obiectul prezentului contract chiriașul TERMO PLOIEȘTI SRL va plăti proprietarului o sumă lunară de lei cu titlu de chirie. Chiria este fermă, se calculează și se achită doar de la data punerii în funcțiune a unităților de cogenerare și este valabilă pe toată perioada derulării contractului.

4.2. Pentru plata chiriei proprietarul va emite o factură prin intermediul sistemului național privind factura electronică ROe-Factura, disponibil în sistemul informatic Spațiul privat virtual, denumit în continuare SPV.

4.3. Plata contravalorii facturii va fi efectuată de către chiriaș în contul proprietarului indicat în prezentul contract în termen de 30 de zile de la emiterea acesteia.

4.4. În cazul în care chiriașul întârzie plata facturii acesta va datora proprietarului o penalitate de 0,01%/zi întârziere din suma restantă. Penalitatea nu poate depăși valoarea sumei restante.

4.5 Chiriașul poate contesta factura, caz în care acesta va fi obligat să plătească partea necontestată a facturii în termen de treizeci (30) de zile și să plătească restul părții contestate a facturii, stabilită ca fiind scadentă, în termen de trei (3) zile de la soluționarea contestației dacă contestația sa nu a fost întemeiată. Orice contestare a facturii va fi revizuită prompt de proprietar împreună cu chiriașul, iar orice ajustare rezultată, dacă părțile au convenit în scris, va fi aplicată la factura respectivă. În cazul în care orice contestație a facturii nu este soluționată de către Părți în termen de zece (10) zile de la transmiterea unei notificări privind o contestație a facturii de către chiriaș către proprietar, aceasta va fi soluționată prin intermediul instanței judecătorești.

ART. 5 OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1 OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

5.1.1 Să transporte unitățile de cogenerare ce fac obiectul închirierii de la locația în care le deține până la locul indicat de către chiriaș și să le predea acestuia pe bază de proces-verbal de predare-primire.

5.1.2 Este responsabil de toate manipulările, încărcările și descărcările unităților de cogenerare și suportă toate costurile aferente acestor operațiuni.

5.1.3 Montarea, punerea în funcțiune și eventuala demontare a unităților de cogenerare, vor fi realizate cu personalul proprietarului, care poate fi asistat de către salariații chiriașului, proprietar care suportă costul acestor operațiuni, inclusiv transportul personalului necesar pentru punerea în funcțiune a unităților de cogenerare.

5.1.4 Proprietarul realizează toate lucrările de proiectare și inginerie necesare instalării motoarelor termice și punerii lor în funcțiune, respectiv întocmire proiecte tehnice pentru pregătire și realizare fundații, pentru montare motoare și realizarea racordurilor la utilitățile existente în Termo Ploiești, detalii de execuție și montaj, confecții metalice diverse: suportți susținere conducte, piese fasonate etc;

5.1.5 Montarea motoarelor termice pe fundații și realizare conexiunilor acestora cu echipamentele auxiliare aferente din perimetrul de exploatare (circuite de legătură, schimbătoare de căldură, pompe de circulație, etc.);

5.1.6 Racordarea motoarelor termice la toate instalațiile existente și utilitățile necesare asigurării unei funcționări conforme cu solicitarea chiriașului astfel încât să se poată furniza energie termică și electrică la parametrii sistemului de termoficare urbană a municipiului Ploiești, respectiv Sistemului Energetic Național;

5.1.7 Efectuarea testelor și verificărilor de punere în funcțiune a parametrilor termici și electrici;

5.1.8 Punerea în funcțiune a unităților de cogenerare ;

5.1.9 Asigurarea mentenanței periodice de către personalul de service al proprietarului/ furnizorului / producătorului motoarelor termice ; Este de acord ca mentenanța unităților de cogenerare (revizii periodice și reparații curente), inclusiv piese de schimb și consumabilele necesare (bujii, ulei, filtre, lichid de răcire, etc.) pe toată durata derulării contractului de închiriere să fie asigurată numai de furnizor, conform caietului de sarcini.

5.1.10 Asigurarea intervențiilor ori de câte ori este nevoie de către personalul proprietarului/ furnizorului / producătorului motoarelor termice, în vederea disponibilizării în termen scurt a motoarelor;

5.1.11 Proprietarul are obligația de a livra motoare termice prevăzute cu schimbătoare de căldură pentru funcționarea în cogenerare, cât și pentru producerea energiei electrice;

5.1.12 Asigură verificările, reglajele și probele necesare, inclusiv cu Transelectrica pentru realizarea testelor finale de certificare conform Ordinului ANRE nr. 72/2017 și 51/2019.

5.1.13 Efectuează probele și testele de funcționare și recepții conform PE 027/97.

5.1.14 Garantează chiriașul pentru conformitatea unităților de cogenerare închiriate cu specificațiile tehnice solicitate de acesta conform caietului de sarcini și pune la dispoziție certificate de garanție/ conformitate a unităților de cogenerare cel mai târziu la predarea efectivă a acestora iar în caz contrar chiriașul poate refuza primirea.

5.1.15 Să răspundă, în conformitate cu dispozițiile art. 1789 și următoarele din Codul Civil, pentru evicțiune și pentru viciile ascunse ale unităților de cogenerare în condițiile în care acestea împiedică exploatarea în scopul pentru care au fost închiriate de către chiriaș.

5.1.16 Asigură baza operațională de pe amplasament și aprovizionarea acestuia cu piese de schimb pentru unitățile de cogenerare ce fac obiectul prezentului contract pentru a asigura buna sa funcționare.

5.1.17 În cazul unei defecțiuni ireparabile a oricărei părți a unităților de cogenerare pe durata derulării contractului, proprietarul are obligația de a face reparația, inclusiv de a înlocui piesele defecte, pe cheltuiala sa, dacă defecțiunea nu este imputabilă chiriașului și pe cheltuiala chiriașului, dacă este imputabilă acestuia. Reparația se va face imediat după ce e notificat de către chiriaș. Pe perioada în care echipamentul respectiv nu poate fi folosit din cauza unei defecțiuni ce nu poate fi imputată chiriașului chiriașul va fi diminuată corespunzător.

5.1.18 Asigură software și licențe aferente pentru operarea sistemelor implementate pentru echipamentele închiriate.

5.1.19 Să asigure personalul necesar pentru transportul, montarea, punerea în funcțiune și pentru reparațiile curente ale unităților de cogenerare ce fac obiectul prezentului contract.

5.1.20 Să respecte cerințele de sănătate, siguranță și mediu astfel cum acestea sunt stabilite prin caietul de sarcini și convenția de sănătate și securitate în muncă anexă la prezentul contract și parte integrantă din acesta.

5.1.21 Să verifice pe toată durata derulării contractului dacă serviciile oferite pot fi continuate în condiții de deplină siguranță și să ia măsurile necesare pentru derularea corespunzătoare a contractului.

5.1.22 Asigură permanent asistență tehnică la distanță/ monitorizare on-line și intervenție în ziua în care a fost semnalată defecțiunea. Intervenția se va face în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și cu nivelul de prioritate stabilit prin acesta; nerespectarea termenului atrage răspunderea proprietarului pentru pagubele suferite de chiriaș, dacă defecțiunea a condus la oprirea funcționării echipamentelor.

5.1.23 Să se asigure că toate deșeurile vor fi colectate prompt, într-un loc sigur în așa fel încât să se ofere posibilitatea chiriașului să le elimine rapid.

5.1.24 Să asigure instruirea personalului de exploatare, respectiv salariații TERMO PLOIEȘTI SRL care sunt desemnați de către aceasta. Numărul persoanelor care vor fi instruite este de maximum 10 persoane, iar durata de instruire este de 5 (cinci) zile, 8 ore/zi.

5.1.25 Să asigure un grad de continuitate în funcționare de minim 90%. Opririle solicitate de chiriaș nu afectează gradul de continuitate.

5.1.26 Să suporte daune-interese în condițiile în care, după montarea unităților de cogenerare și punerea ei în funcțiune nu poate asigura funcționarea continuă a acesteia, daunele fiind stabilite în condițiile art. 1530 și urm. Cod civil.

5.1.27 Să monitorizeze de la distanță funcționarea echipamentelor.

5.1.28 Să încheie o asigurare de bunuri la o societate de asigurări a cărei valoare a despăgubirii pe care se obligă să o achite asigurătorul să fie cel puțin egală cu valoarea de piață a echipamentelor și să mențină valabilă asigurarea până la încetarea contractului.

5.2 DREPTURILE PROPRIETARULUI

5.2.1 Să încaseze chiria conform prevederilor prezentului contract.

5.2.2 Să fie informat imediat cu privire la orice problemă/defecțiune tehnică ce se ivește la unitățile de cogenerare închiriate pe toată durata derulării contractului.

5.2.3 Să efectueze exclusiv service-ul de rutină, întreținerea și reparațiile unităților de cogenerare astfel încât să poată asigura gradul de continuitate în funcționare.

5.2.4 Să decidă oprirea din funcțiune a unităților de cogenerare în caz de defecțiuni până la remedierea acestora sau pentru înlăturarea oricărei alte probleme care necesită oprirea unității; în aceste situații proprietarul se va preocupa să înlătore defecțiunile sau problemele în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și cu nivelul de prioritate stabilit prin acesta.

5.2.5 Să facă orice modificări necesare asupra unităților de cogenerare sau serviciilor la care s-a angajat prin prezentul contract dacă apar modificări legislative în acest sens, inclusiv orice cerință de siguranță sau mediu fără a afecta derularea contractului.

5.3 OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

5.3.1 Să preia unitățile de cogenerare ce fac obiectul prezentului contract pe bază de proces-verbal de predare primire imediat după punerea acesteia în funcțiune de către proprietar, potrivit art. 1 pct. 2.3 din prezentul contract.

5.3.2 Să folosească unitățile de cogenerare ca un bun proprietar.

5.3.3 Să achite chiria lunară pentru folosința unităților de cogenerare ce fac obiectul prezentului contract conform convenției părților la termenele stabilite în contract.

5.3.4 Să pună la dispoziția proprietarului terenul și fundațiile necesare pentru montarea celor două unități de cogenerare și să permită realizarea instalației și a lucrărilor de conexiuni necesare, pentru echipamentele de bază și pentru instalațiile auxiliare. Lucrările de construcții (fundații, instalații sanitare; drumuri de acces; împrejmuire, etc.) vor fi în sarcina chiriașului, pe baza documentației asigurată și pusă la dispoziția acestuia de către proprietarul echipamentelor.

5.3.5 Să asigure puncte de conexiune pentru interconectarea cu rețelele de utilități necesare (energie termică, energie electrică, gaze, apă) în perimetrul amplasamentului unde se instalează unitățile de cogenerare.

5.3.6 Să notifice imediat proprietarul cu privire la apariția unor defecțiuni ale unității/unităților de cogenerare având în vedere că remedierea acestora cad în sarcina proprietarului.

5.3.7 Să nu repare, îmbunătățească, mute, interfereze cu unitățile de cogenerare și să nu intervină asupra acestora fără consimțământul scris al proprietarului.

5.3.8 Să achite proprietarului o penalitate de 0,01%/zi întârziere din suma restantă în situația în care nu achită întocmai și la timp contravaloarea chiriei stabilite prin prezentul contract cu condiția ca proprietarul să-și respecte întocmai obligațiile asumate.

5.3.9 Este responsabil pentru eliminarea deșeurilor, inclusiv ulei de motor uzat, deșeuri periculoase și filtre într-un mod care să respecte cerințele legislației în domeniu și să suporte costurile pentru eliminarea deșeurilor.

5.3.10 Să respecte pe toată durata contractului instrucțiunile proprietarului cu privire la exploatarea unităților de cogenerare ce fac obiectul prezentului contract.

5.4 DREPTURILE CHIRIAȘULUI

5.4.1 Să beneficieze de transportul, montarea și punerea în funcțiune a unităților de cogenerare ce fac obiectul contractului precum și de service-ul și reparațiile la care proprietarul s-a angajat.

5.4.2 Să folosească unitățile de cogenerare închiriate pe toată durata contractului conform specificațiilor și recomandărilor tehnice.

5.4.3 Să beneficieze de intervențiile la care proprietarul s-a angajat, în termenele stabilite prin caietul de sarcini, după ce acesta este notificat în așa fel încât să se asigure funcționarea continuă (fără întreruperi) a unităților de cogenerare pe toată durata închirierii având în vedere natura serviciului (continuu) pentru prestarea căruia se încheie prezentul contract.

5.4.4 Să devină proprietarul celor două unități de cogenerare ce fac obiectul prezentului contract la data împlinirii termenului pentru care a fost încheiat prezentul contract.

6. GARANTIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI

6.1 (1) Proprietarul se obligă să constituie garanția de bună execuție a contractului în cuantum de 5% din valoarea, fără TVA, a contractului, pentru perioada de derulare a contractului.

(2) Garanția de bună execuție se constituie de către Proprietar în scopul asigurării Chiriașului de îndeplinirea cantitativă, calitativă și în perioada convenită a contractului.

(3) Garanția astfel constituită este destinată acoperirii eventualelor prejudicii suferite de Chiriaș în executarea prezentului contract, inclusiv în cazul rezilierii contractului din motive imputabile Proprietarului, precum și în cazul prejudiciilor produse în realizarea obiectului contractului, din vina proprietarului ori în alte situații prevăzute de lege. În cazul în care prejudiciul produs chiriașului este mai mare decât cuantumul garanției de bună execuție, proprietarul este obligat să-l despăgubească pe beneficiar integral și întocmai.

(4) Garanția de bună execuție se realizează în conformitate cu dispozițiile art. 164 alin.(4) din Legea nr. 99/2016 a achizițiilor sectoriale coroborate cu dispozițiile art. 45-47 din H.G. nr. 394/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție sectorială/acordului-cadru din Legea nr. 99/2016 privind achizițiile sectoriale.

(5) Dovada constituirii garanției de bună execuție se va face în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului, acest termen putând fi prelungit la solicitarea justificată a proprietarului, fără a depăși 15 zile de la data semnării contractului de achiziție sectorială.

6.2. Chiriașul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, în limita prejudiciului creat, dacă proprietarul nu își execută, execută cu întârziere sau execută necorespunzător obligațiile asumate prin prezentul contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, chiriașul are obligația de a notifica acest lucru proprietarului, precizând totodată obligațiile care nu au fost respectate.

6.3 Proprietarul are obligația de a reîntregi/de a reconstitui garanția de bună execuție în termen de 5 zile de la momentul la care aceasta a fost reținută de către chiriaș.

6.4. Chiriașul se obligă să restituie garanția de bună execuție prestatorului în cel mult 14 zile de la data îndeplinirii de către acesta a obligațiilor asumate prin contract, dacă nu a ridicat, până la acea dată, pretenții asupra ei.

ART. 7 INSTALAȚII ȘI SERVICII

7.1 Construcția, instalarea și punerea în funcțiune a unităților de cogenerare la amplasament vor fi efectuate de personalul proprietarului în conformitate cu termenii prezentului acord (care, pentru evitarea oricăror îndoieli, include Obiectul lucrărilor). Costul acestora (inclusiv orice închiriere de macarale) va fi în contul proprietarului.

7.2 Proprietarul confirmă că Unitățile de cogenerare și instalațiile aferente vor fi conforme cu specificațiile. Chiriașul verifică specificațiile și proiectele și desenele prezentate de proprietar pentru a depista erori, omisiuni și pentru a asigura conformitatea cu cerințele Acordului. Chiriașul recunoaște că specificațiile și proiectele și schemele furnizate de proprietar se bazează pe acuratețea informațiilor și a documentației furnizate de acesta din urmă proprietarului. Ca atare, proprietarul nu va fi responsabil pentru orice daune, deficiențe, lucrări incomplete, variații sau costuri suplimentare cauzate sau impuse de informații și documentație incomplete sau inexacte furnizate de către chiriaș sau de faptul că acesta nu i-a furnizat în timp util aceste informații și documentații proprietarului.

7.3 Punctele de racord în instalațiile chiriașului, privind serviciile de proiectare și lucrările de execuție pentru instalațiile electrice, gaze, rețea termoficare, sunt la limita amplasamentului predat proprietarului.

7.4 Chiriașul va furniza proprietarului un punct terminal principal de împământare pentru a conecta instalațiile, pe cheltuiala chiriașului, cu excepția cazului în care se convine altfel.

7.5 Pe toată durata contractului, chiriașul se va asigura că unitățile de cogenerare împreună cu instalațiile auxiliare/conexe sunt exploatate în conformitate cu:

- 7.5.1 toate Specificațiile aplicabile;
- 7.5.2 ghidurile relevante ale producătorului;
- 7.5.3 toate Aprobările aplicabile;
- 7.5.4 termenii prezentului Contract
- 7.5.5 toată Legislația Aplicabilă.

7.6 Proprietarul are dreptul de a efectua servicii de rutină, întreținere și reparații pentru instalație și notifică clientul cu cel puțin 7 (șapte) zile înainte de orice astfel de activități. Chiriașul va continua să se acumuleze în timpul oricărei perioade de nefuncționare cauzată de deservirea, întreținerea și reparațiile de rutină ale transformatoarelor sau comutatoarelor.

7.7 În cazul unei pierderi totale sau al unei defecțiuni ireparabile a oricărei părți a unităților de cogenerare pe durata contractului, proprietarul va pune la dispoziție un înlocuitor. În cazul în care o astfel de pierdere sau defecțiune ireparabilă a fost cauzată de chiriaș, de un act al unei terțe părți, de un eveniment de forță majoră sau de orice alt motiv care nu poate fi controlat de proprietar, părțile vor împărți în mod egal costul transportului instalației de înlocuire la amplasament.

7.8 Chiriașul recunoaște și este de acord că unitățile de cogenerare sunt proprietatea exclusivă a proprietarului și se angajează:

7.8.1 să nu închirieze, să împrumute sau să transfere unitățile de cogenerare în niciun fel;

7.8.2 să nu încalce drepturile de proprietate ale proprietarului asupra unităților de cogenerare;

7.8.3 să nu repare, să îmbunătățească, să transfere, să interfereze cu, să deterioreze sau să încerce să interfereze cu unitățile de cogenerare, fără aprobarea expresă scrisă a proprietarului.

7.8.4 Pe toată durata contractului, proprietarul asigură ca și garanție, funcționarea unităților de cogenerare și a instalațiilor conexe/auxiliare 8300 ore operaționale/an. În cazul în care acestea funcționează mai puțin de 8300 ore operaționale/an, din cauza anumitor defecte ale echipamentelor furnizate de către proprietar, atunci chiria lunară se va reduce proporțional cu orele de funcționare neefectuate.

ART. 8 PERSONALUL PROPRIETARULUI

8.1 Proprietarul va furniza și va menține disponibilitatea Serviciilor prin detașarea Personalului său care va pune în funcțiune, dacă este cazul, și va întreține unitățile de cogenerare și instalațiile conexe/auxiliare ale acestora, cu sprijinul personalului calificat furnizat de chiriaș, dacă este cazul. Exploatarea/Operarea tehnologică a unităților de cogenerare și a instalațiilor conexe/auxiliare este în sarcina chiriașului.

8.2 Proprietarul va efectua instruirea personalului de exploatare al chiriașului potrivit pct. 5.1.24.

8.3 Toate costurile legate de transport, cazare și indemnizațiile zilnice pentru prestarea Serviciilor sunt în responsabilitatea proprietarului.

8.4 Proprietarul se va asigura că personalul său va fi suficient în număr și calitate pentru a presta serviciile în conformitate cu termenii și condițiile contractului și va fi calificat în mod corespunzător pentru a îndeplini sarcinile necesare pentru prestarea serviciilor.

8.5 Proprietarul poate, în orice moment pe toată durata contractului, inclusiv după începerea prestării serviciilor, la discreția sa, să îndepărteze orice membru al personalului său de pe amplasament și, cât mai curând posibil, va înlocui persoana respectivă cu o altă persoană calificată corespunzător, după caz.

ART. 9. MODIFICAREA CONTRACTULUI

9.1 . Prezentul contract poate fi modificat prin act adițional semnat de către ambele părți contractante în condițiile art. 236-238, art. 240, art. 241 și art. 243¹ din Legea nr. 99/2016 a achizițiilor sectoriale.

9.2. Partea care dorește modificarea contractului notifică cealaltă parte cu 30 de zile înainte de semnarea actului adițional informând în scris cu privire la modificarea solicitată.

9.3. Niciuna dintre părți nu poate refuza nejustificat negocierea modificării clauzelor contractuale solicitată de cealaltă parte.

9.4. Modificarea contractului se aplică de la data semnării actului adițional de către ambele părți sau de la o dată ulterioară, conform dorinței părților.

9.5. Termenul de livrare și PIF poate fi suspendat prin acord pentru cauze independente de voința părților.

ART. 10 RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1. Pentru neîndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract sau îndeplinirea necorespunzătoare a acestora, oricare parte aflată în culpă se obligă să despăgubească partea prejudiciată astfel:

10.1.1 Chiriașul plătește penalități de întârziere la plata chiriei în procent de 0,01% /zi întârziere, penalitate ce se aplică la suma restantă (neachitată la scadență). Valoarea penalităților nu poate depăși valoarea sumei restante la care se calculează.

10.1.2 Proprietarul plătește daune-interese stabilite în condițiile art. 1530 și urm. Cod civil pentru nerespectarea obligațiilor ce duc la împiedicarea furnizării continue a energiei termice către consumatori în condițiile întreruperii funcționării unității/unităților de cogenerare închiriate. Daunele interese aplicabile proprietarului sunt de 0,01% pe zi întârziere raportat la valoarea chiriei lunare plus neplata chiriei pentru perioada în care unitățile de cogenerare nu au putut fi folosite pentru furnizarea energiei termice sau a energiei electrice, după caz.

10.1.3 Prin excepție de la dispozițiile de mai sus, în măsura în care una din obligațiile care nu au fost executate de către proprietar a constituit factor de evaluare în cadrul procedurii de atribuire, proprietarul este obligat să despăgubească chiriașul cu o sumă în cuantum de 10% din valoarea totală a prezentului contract.

10.1.4 Situațiile de forță majoră și caz fortuit astfel cum acestea sunt reglementate de dispozițiile legale exonerează de răspundere partea care le invocă dacă aceasta notifică cealaltă parte în maxim 5 zile de la producerea evenimentului exonerator de răspundere și înaintează dovezi cu privire la producerea acestuia.

ART. 11 AJUSTAREA PREȚULUI

11.1 Pe parcursul îndeplinirii contractului, ajustarea prețului se face prin încheierea unui act adițional.

11.2 - Preturile din propunerea financiară sunt fixe și nu fac obiectul unei revizuirii într-un interval de 24 luni de la prima factură de chirie emisă de proprietar. După această perioadă, prețul poate fi revizuit în plus sau în minus, în cazul în care o astfel de revizuire este solicitată de către una dintre părți, în scris, în termen de cel mult trei luni înainte de data intenției de semnare a actului adițional.

11.3 Părțile convin ca prețul chiriei stabilit la data semnării prezentului contract este fundamentat pe un randament nominal mediu de minimum 98% al unităților de cogenerare, conform specificațiilor tehnice ale producătorului, anexă la contract.

11.4 Randamentul real de funcționare va fi evaluat anual de către o comisie mixtă formată din reprezentanți ai ambelor părți contractante, prin raportarea energiei utile produse la consumul de combustibil/energie primară utilizată în perioada respectivă.

11.5 În cazul în care randamentul real scade sub pragul nominal stabilit, chiria lunară va fi diminuată proportional pentru a compensa costul suplimentar cu combustibilul suportat de chiriaș, după următoarea formulă:

$Ca = Ci \times \text{randament real măsurat în perioada de referință} / \text{randament nominal asumat prin contract}$, unde:

Ca – chiria ajustată

Ci – chiria stabilită initial la semnarea contractului.

11.6 – În cazul în care grupurile de cogenerare își păstrează randamentul stabilit initial, prin excepție de la pct. 11.5, prețul închirierii poate fi ajustat după următoarea formulă:

$Ca = Ci \times \text{IPC pentru domeniu aferent} / 100$ unde:

Ca = chiria ajustată

Ci = chiria stabilită initial la semnarea contractului,

IPC aferent domeniului = Indicele Prețurilor de Consum aferent domeniului comunicat de Institutul Național de Statistică pentru perioada aferentă;

Prețurile revizuite vor avea un număr maxim de două zecimale, așa cum este inițial stabilit în cadrul propunerii financiare.

11.7 - O nouă revizuire a prețului contractului nu poate avea loc într-un interval mai mic de 12 luni de la data ultimei notificări.

11.8 - Partea care solicită revizuirea prețului contractului trebuie să evidențieze influența pe care o exercită modificarea în prețul unitar și total ofertat inițial.

ART. 12. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Prezentul contract încetează în următoarele situații:

12.1. Prin acordul părților, în baza unui act adițional în care se va menționa data încetării.

12.2. Prin împlinirea termenului contractual.

12.3. Neexecutarea culpabilă a obligațiilor asumate de către una din părți atrage rezilierea contractului. Rezilierea va avea loc la inițiativa părții care și-a respectat întocmai și la timp obligațiile asumate. Partea care și-a respectat obligațiile poate invoca rezoluțiunea unilaterală a contractului și trebuie să notifice celeilalte părți această intenție. Contractul va înceta în termen de 60 de zile de la notificarea rezilierii în condițiile în care partea în culpă nu-și îndeplinește obligațiile nici în cele 60 de zile.

12.4. Contractul încetează de plin drept atunci când există imposibilitate de executare dovedită.

12.5. Având în vedere obiectul contractului și scopul pentru care sunt închiriate unitățile de cogenerare (furnizarea continuă a energiei termice) niciuna dintre părțile contractante nu poate avea inițiativa rezilierii contractului decât după ce a făcut dovada că a încercat rezolvarea pe cale amiabilă a oricăror neînțelegeri intervenite cu privire la neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a acestuia.

12.6 În cazul rezilierii unilaterale a contractului de către proprietar, din motive independente de conduita contractuală a chiriașului, proprietarul va fi obligat la plata contravalorii tuturor beneficiilor neîncasate de chiriaș prin vânzarea cumulată a energiei electrice și termice nevândute pe care chiriașul le are pentru toată perioada rămasă până la împlinirea termenului contractual. Beneficiile neîncasate vor fi calculate, în această situație, pe baza contractelor în derulare pe care chiriașul le are cu clienții săi la momentul rezilierii unilaterale a contractului de către proprietar.

12.7. Rezilierea contractului nu înlătură obligațiile scadente deja la data rezilierii sau plata daunelor - interese produse deja la data rezilierii.

12.8 Părțile convin că prezentul contract nu poate fi cesionat unor terți.

ART. 13 REZOLVAREA LITIGIILOR

13.1. Orice litigii ivite între părți din neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către părți vor fi rezolvate pe cale amiabilă. Încercările de rezolvare pe cale amiabilă vor fi comunicate în scris prin poștă electronică la adresele de e-mail menționate în prezentul contract.

13.2. Dacă părțile nu reușesc rezolvarea pe cale amiabilă a neînțelegerilor atunci părțile convin că orice litigiu ce decurge din prezentul contract să fie soluționat de instanțele judecătorești competente de la sediul chiriașului având în vedere că unitățile de cogenerare sunt amplasate la punctul de lucru al chiriașului.

ART. 14 LEGEA APLICABILĂ

14.1. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

14.2. Prezentul contract se completează cu prevederile legale în vigoare.

14.3 Anexele la prezentul contract fac parte integrantă din acesta.

ART.15 FORȚA MAJORĂ

15.1 Niciuna dintre părți nu este răspunzătoare față de cealaltă parte ca urmare a oricărei întârzieri sau neîndepliniri a obligațiilor contractuale în temeiul prezentului contract, ca urmare a unui eveniment de Forță Majoră, iar fiecare Parte este exonerată de consecințele neîndeplinirii unei astfel de obligații, în măsura în care această neîndeplinire este cauzată de un eveniment de Forță Majoră. În astfel de cazuri, termenul de îndeplinire a obligațiilor Părții afectate se prelungește cu o perioadă echivalentă cu perioada în care îndeplinirea obligației a fost întârziată sau obligația nu a fost îndeplinită.

15.2 Termenul "Forță Majoră", utilizat în prezentul Contract, înseamnă un eveniment sau o circumstanță dincolo de controlul rezonabil al unei Părți pe care, prin exercitarea unei diligențe corespunzătoare, Partea respectivă nu ar fi putut să o evite sau să o depășească, și include, fără a se limita la:

15.2.1 rebeliune, război, invazie, acțiuni ale dușmanilor străini, ostilități (indiferent dacă a fost sau nu declarat război), acte de terorism, război civil, mișcări civile, rebeliune, revoluție, invazie militară; sau

15.2.2 radiații ionizante sau contaminarea radioactivă a oricărui reziduu nuclear, sau proprietăți radioactive, toxice, explozive sau alte proprietăți periculoase ale oricărei componente explozive, ansamblu nuclear sau componentă nucleară a acestuia (altele decât cele provenite din orice sursă de radiații utilizată de proprietar în legătură cu Serviciile) peste limitele stabilite de legislație; sau

15.2.3 cutremur, inundație sau orice alt dezastru natural, cu excepția condițiilor maritime, indiferent de gravitate; sau

15.2.4 incendiu sau explozie (incendiu sau explozie care nu a fost cauzată de neglijența Părții afectate sau a subcontractanților săi); sau

15.2.5 acțiuni ale Guvernului care nu au putut fi anticipate sau controlate în mod rezonabil și care fac imposibilă sau impracticabilă executarea.

15.3 Partea care nu și-a putut îndeplini obligațiile din cauza unui caz de Forță Majoră notifică de îndată cealaltă Parte cu privire la natura și durata anticipată a acestuia și depune eforturi rezonabile pentru a relua punerea în aplicare a prezentului Contract cât mai curând posibil. Partea care a fost în imposibilitatea de a-și îndeplini obligațiile din cauza oricărui caz furnizează celeilalte Părți, în plus, informații privind cauza, solicitate în mod rezonabil de către cealaltă Parte.

15.4 Dacă apare un caz de Forță Majoră, în termen de treizeci (30) de zile de la încetarea cazului de Forță Majoră și printr-un act adițional adresat chiriașului, proprietarul va avea dreptul de a prelungi durata contractului cu o perioadă de timp echivalentă cu perioada în care furnizarea Serviciilor a fost suspendată (rotunjită la cea mai apropiată zi întreagă și întotdeauna sub rezerva unui caz de Forță Majoră de cel puțin zece (10) zile consecutive).

15.5 În cazul în care orice circumstanță de forță majoră continuă pentru o perioadă egală sau mai mare de 14 (paisprezece) zile, atunci oricare dintre părți poate rezilia prezentul contract cu efect imediat printr-o notificare scrisă adresată celeilalte părți. Părțile se angajează să-și îndeplinească toate obligațiile care au luat naștere pe perioada de derulare a contractului până la apariția evenimentului de forță majoră.

ART. 16 CESIUNE

16.1 Niciuna dintre Părți nu poate cesiona sau transfera drepturile sau obligațiile care îi revin în temeiul prezentului Contract (sau orice parte a acestuia sau orice beneficiu sau interes în temeiul sau în conformitate cu acesta) fără acordul prealabil scris al celeilalte Părți, acord care nu poate fi refuzat, întârziat în mod nejustificat.

ART. 17 PERSOANE DE CONTACT

17.1. După semnarea prezentului contract de către reprezentanții legali ai părților orice corespondență între părți cu privire la derularea contractului se va efectua prin poștă electronică între:

CHIRIAȘ

Persoană de contact

Adresa e-mail-----

PROPRIETAR

Persoană de contact

Adresa e-mail

ART. 18 NOTIFICĂRI

18.1 Orice notificare sau altă comunicare care trebuie efectuată în temeiul prezentului Contract se face în scris și se predă personal sau se trimite prin scrisoare recomandată prin intermediul unui serviciu de curierat comercial fiecărei Părți care trebuie să primească notificarea sau comunicarea, în conformitate cu informațiile de mai jos:

Chiriaș

Proprietar

18.2 Orice notificare se consideră a fi fost primită în mod corespunzător:

18.2.1 în cazul în care este livrat personal, la data și ora la care a fost livrat persoanei de contact menționate în prezenta Clauză; sau

18.2.2 în cazul în care este trimis prin intermediul unui serviciu de curierat comercial, la data și ora la care este semnată confirmarea de primire a curierului.

18.3 O notificare care trebuie transmisă în temeiul prezentului Contract poate fi transmisă în mod valabil în scris (prin scrisoare recomandată) sau prin e-mail.

18.4 Dispozițiile prezentei Clauze nu se aplică în cazul procedurilor sau al altor documente în cadrul unei acțiuni în justiție.

Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, azi.....

CHIRIAȘ

PROPRIETAR