**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

**nr. ..................../..........................**

**(MODEL ORIENTATIV)**

**În temeiul:**

**- Articolelor 18 alin.(3) şi 28 alin.(2) din Legea nr. 304/2004 privind organizarea judiciară, cu modificările şi completările ulterioare,**

**- Articolului 6 din Regulamentul privind organizarea şi funcţionarea administrativă a Înaltei Curţi de Casaţie şi Justiţie, cu modificările şi completările ulterioare,**

**- Ordinului PREŞEDINTELUI Înaltei Curţi de Casaţie şi Justiţie nr. 210/20.07.2017pentru aprobarea Normelor procedurale interne pentru atribuirea contractelor având ca obiect cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora,**

**se încheie prezentul contract de achiziţie.**

**- ÎNALTA CURTE DE CASAŢIE ŞI JUSTIŢIE**, cu sediul în Bucureşti, Str. Batiştei nr.25, sector 2, telefon: 0213130545/ fax: 0213135952, e-mail […………..], cod fiscal 4340587, cont deschis la Activitatea de Trezorerie şi Contabilitate Publică a Municipiului Bucureşti:RO66TREZ23A610600203004X, reprezentată prin Preşedintele Înaltei Curţi de Casaţie şi Justiţie judecător Iulia Cristina TARCEA şi Manuela Cazacu – manager economic, pe de o parte, în calitate de **Locatar**

şi

**Persoana fizică /juridică** cu domiciliul /sediul în …….., …….. nr. …, bl. ……, sc. …, et. …, ap. …., jud. ……., având CNP…………………./nr. de înregistrare la Registrul Comerţului... si CUI………….cont RO…… TREZ ……………………………. deschis la Trezoreria ………….., reprezentată prin ......................, având funcţia de ........................, în calitate de **Locator,**

denumite, în continuare, în mod colectiv „Părţile”, au convenit încheierea prezentului contract de închiriere.

**ART. 1. OBIECTUL CONTRACTULUI**

(1) Obiectul contractului constă în închirierea unui bun imobil situat în ......................, înscris în cartea funciară cu numărul cadastral/topo de la ..... până la ......, format din spaţiu de birouri în suprafaţa de ................. mp (etajele .........), denumit în continuare “spaţiul închiriat”, identificat conform schiţei ataşate ce se constituie ca Anexa nr. 1 la prezentul contract.  
(2) Destinaţia spaţiului închiriat este desfăşurarea activității unei secţii din cadrul Înaltei Curţi de Casaţie si Justiţie.

**ART. 2. DURATA CONTRACTULUI**

(1) Durata prezentului contract de închiriere este de 5 ani (60 luni) de la data semnării contractului de locațiune de către părți.

(2) Contractul de închiriere poate fi prelungit prin act adiţional semnat de ambele părţi.  
(3) Intenţia de prelungire a contractului de închiriere se va notifica in scris cu cel puţin 90 zile înainte de expirarea duratei de închiriere.

**ART. 3. PREŢUL CONTRACTULUI SI MODALITĂŢI DE PLATĂ**

(1) Prin prezentul contract Locatarul se obligă să plătească Locatorului de la data intrării în vigoare a contractului, pentru spaţiul închiriat, o chirie totală lunară în sumă de .......................... euro/lună fără TVA**.**

(2) Plata se va efectua lunar, în baza facturii fiscale emise, în lei, la cursul de schimb oficial al BNR din data emiterii acesteia.

(3) Locatarul va efectua plata chiriei către Locator în termen de 30 zile de la înregistrarea facturii la Locatar.

(4) Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere preţul chiriei totale lunare nu va putea fi majorat sau indexat.

(5) În afara chiriei, Locatarul va plăti lunar utilităţile în baza consumurilor înregistrate (apa, iluminat, încălzire etc.).

(7) Locatarul nu va plăti chirie în avans.

**ART. 4. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR**

**4.1. Obligaţiile locatorului**

(1) Să asigure Locatarului folosinţa netulburată si utilă a spaţiului închiriat pe toată durata contractului.

(2) Să declare si să garanteze Locatarului că nimeni nu are nici un drept, de nici un fel, asupra spaţiului închiriat şi că, până în prezent, nu a mai închiriat acest imobil niciunei persoane fizice sau juridice, pentru intervalul de timp prevăzut în prezentul contract, şi nu o va face nici în viitor, până la încetarea acestui contract.

(3) Să suporte, pe toată durata contractului, riscul pierderii totale sau parţiale a bunului închiriat.

(4) Să declare Locatarului că în momentul semnării contractului nu există niciun fel de litigiu aflat pe rolul instanţelor de judecată sau arbitrale cu privire la spaţiul ce face obiectul prezentului contract, care să pericliteze derularea contractului de închiriere.

(5) Să predea Locatarului, la termenul convenit spaţiul închiriat în stare normală de folosinţă, liber, amenajat în conformitate cu cerinţele minime stabilite de locatar, potrivit destinaţiei prevăzute în contract.

(6) Să menţină spaţiul închiriat în stare de a servi destinaţiei pentru care a fost închiriat conform legislaţiei în vigoare.

(7) Să asigure următoarele servicii:

1. utilităţile pentru spaţiul închiriat;
2. încălzirea/ climatizarea spaţiilor închiriate şi a spaţiilor comune;
3. dotarea cu echipament de protecţie contra incendiilor şi întreţinerea acestuia;
4. funcţionarea reţelelor interioare/ exterioare de apă, canalizare, electricitate şi gaze;
5. funcţionarea reţelelor de internet;
6. reparaţii şi întreţinerea clădirii (inclusiv a echipamentelor şi instalaţiilor din dotare);
7. salubritate;
8. întreţinerea și îngrijirea căilor de acces şi a părților comune (după caz).

(8) Să execute pe cheltuiala sa lucrările de întreţinere si reparaţii privind spaţiul şi instalaţiile aferente, în ziua şi la ora stabilită de comun acord cu Locatarul, cu excepţia celor datorate folosirii necorespunzătoare a acestora de către Locatar.

(9) Să efectueze pe cheltuiala sa reparaţiile cauzate de apariţia vreunui caz de forţă majoră.

(10) Să exonereze pe Locatar de plata chiriei în cazul în care spaţiul închiriat devine imposibil de utilizat, până la data la care spaţiul închiriat va fi readus la starea de dinaintea producerii evenimentului.

(11) Locatorul își asumă responsabilitatea deplină a plății tuturor taxelor și altor sarcini de natură fiscală izvorâte din dreptul de proprietate asupra spațiului închiriat, stabilite de lege în sarcina proprietarului.

(12) Locatorul are obligația de a menține în perfectă stare de funcționare pe durata contractului, toate dotările și amenajările conform ofertei tehnice și caietului de sarcini pentru spațiul închiriat.

(13)Locatorul poate proceda la restrângerea temporară a suprafeţelor utilizate de către Locatar doar în situaţiile de necesitate obiectivă impuse de efectuarea unor lucrări de reparaţii accidentale la bunul imobil închiriat.

(14) Locatorul este obligat să aducă la cunoștința Locatarului orice fel de transformări de ordin organizaţional, prin care sunt modificate statutul juridic, obiectul de activitate sau controlul asupra sa. În situația în care astfel de modificări nu sunt acceptate de către Locatar printr-un act adiţional la prezentul contract, contractul este considerat reziliat de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

**4.2. Obligaţiile Locatarului**

(1) Să întrebuinţeze spaţiul închiriat, ca un bun gospodar, în conformitate cu destinaţia rezultată din prezentul contract si cu prevederile legale în vigoare.

(2) Să efectueze, în termenele şi în condiţiile prevăzute în contract, plăţile pentru sumele la care s-a obligat ca urmare a închirierii spaţiului. Plata se va face în contul de Trezorerie ...............................

(3) Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistentă a construcţiei, sau ale instalaţiilor.

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

(5) Să menţină spaţiul închiriat în condiţii corespunzătoare de folosinţă şi să predea Locatorului spaţiul în stare bună de folosinţă, mai puţin uzura normala.

(6) Să elibereze şi să predea Locatorului spaţiul închiriat in termen de 60 zile de la data încetării contractului.

(7) Dacă locatarul nu onorează facturile în termenul prevăzut la art. 3 alin. (2) şi alin. (3) din motive neimputabile datorate nevirării fondurilor necesare de la bugetul de stat, locatorul nu are dreptul de a rezilia unilateral contractul şi de a pretinde plata de daune-interese. Locatarul se obligă să achite contravaloarea facturilor neachitate din motive neimputabile în termen de maxim 10 zile de la data virării fondurilor cu această destinaţie.

**ART. 5. ASIGURĂRI**

(1) Locatorul este obligat să prezinte poliţa de asigurare obligatorie a clădirii (pentru incendii, pagube provocate de inundaţii, cutremure cât şi pentru alte riscuri).

**ART. 6. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

(1) În cazul neachitării de către Locatar a facturilor şi a celorlalte cheltuieli în termenul prevăzut la art. 3 alin. (2) şi (3), acesta are obligaţia de a plăti ca penalităţi o sumă echivalentă cu 0,01% din plata neefectuată pentru fiecare zi de întârziere.

(2) În condiţiile nerespectării de către Locator a obligaţiilor prevăzute la art. 4.1., Locatarul va plăti chiria diminuată cu un procent de 0,01% din valoarea facturii pentru fiecare zi calendaristică de neîndeplinire a obligaţiilor asumate prin contract.

**ART. 7. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

(1) Contractul încetează în următoarele cazuri:

a) La expirarea duratei contractului, dacă nu s-a convenit prelungirea acestuia prin act adițional, de către părțile contractante;

b) Înainte de ajungerea contractului la termen, prin acordul scris al ambelor părți; în acest caz, încetarea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părți;

c) În caz de desființare a titlului Locatorului conform art. 1819 din Codul Civil;

d) În situaţia avarierii imobilului în aşa măsură încât să nu mai corespundă destinaţiei prevăzute în prezentul contract.

(2) Contractul de închiriere încetează prin reziliere unilaterală, cu plata de daune-interese, la iniţiativa Locatarului când Locatorul nu îşi îndeplineşte obligaţiile asumate prin prezentul contract sau şi le îndeplineşte în mod necorespunzător.

(3) Locatorul nu are dreptul de a pretinde în situaţiile prevăzute la alin. 1 si 2, nicio altă sumă în afara celor datorate de Locatar pentru serviciile deja prestate şi acceptate de Locatar ca fiind în conformitate cu prevederile contractului.

(4) În cazul în care în termen de 60 de zile de la semnarea contractului, Locatorul nu predă spaţiul sau nu îl predă compartimentat şi amenajat în varianta agreată, Locatarul are dreptul de a denunţa unilateral contractul, prin comunicarea unei *Declaraţii de denunţare unilaterală*, Locatorul aflându-se de drept în întârziere prin simplul fapt al nepredării spaţiului sau al nepredării lui în condiţiile stabilite, în termenul de 60 zile de la semnarea contractului. Încetarea contractului va interveni în termen de 15 zile de la comunicarea declaraţiei de denunţare de către Locatar.

**ART. 8. CESIUNEA**

Cesionarea contractului sau a unor părţi din acesta este interzisă.

**ART. 9. FORŢA MAJORĂ**

(1) Forţa majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil şi inevitabil.

(2) 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.

(3) Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice celelalte părţi, în termen de 5 zile lucrătoare de la data intervenţiei evenimentului, prin fax, poştă electronică sau 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.

(4) Dacă forţa majoră persistă pe o perioadă de peste 90 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.

**ART. 10. COMUNICĂRI**

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

(2)Expedierea notificărilor/comunicărilor se va face personal sau sub semnătură, prin fax, prin scrisoare recomandată sau prin e-mail în format PDF, sub condiţia confirmării de primire.

**ART. 11. LEGEA APLICABILĂ**

Prezentul contract de închiriere se supune legislaţiei româneşti.

**ART. 12. SOLUŢIONAREA LITIGIILOR**

(1) Părţile convin ca toate neînţelegerile privind valabilitatea contractului sau cele privind interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă, în termen de 15 zile lucrătoare de la intervenirea acestora.

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

**ART. 13. DISPOZIŢII FINALE**  
(1) Părţile contractante au dreptul, pe perioada derulării contractului, de a conveni modificarea clauzelor acestuia, prin act adiţional.

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

(3) Prezentul contract rămâne valabil dacă locatorul vinde sau transferă proprietatea altei persoane fizice sau juridice.

(4) În cazul în care vreo prevedere a prezentului contract este considerată invalidă sau nelegală, ori este imposibil de executat, toate celelalte prevederi ale prezentului contract vor rămâne în vigoare şi îşi vor produce efectele. În acest caz, părțile vor negocia, cu bună credință, modificarea într-o măsură cât mai mică a prezentului contract, astfel încât să fie înlăturat motivul de invaliditate /nelegalitate a clauzei respective, iar contractul să reflecte cât mai fidel posibil intenția inițială a Părților, într-un mod reciproc acceptabil.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, .............................., în 3 (trei) exemplare originale având aceeaşi valoare juridică, două la Locator şi unul la Locatar.

**Locatar, Locator,**