

Contract de servicii

Nr.:_____

din:_____

.....

PROPUNERE

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr. din data de

(prezentul draft poate fi modificat și completat în urma procesului de negociere)

Între

Compania Națională de Transport al Energiei Electrice "Transelectrica" SA, societate administrată în sistem dualist, cu sediul în: București, Strada Olteni, nr. 2-4, sector 3, telefon: 021 303 5611, fax: 021 303 5610, office@transelectrica.ro, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J2000008060404, având CIF RO 13328043, cont IBAN nr. cont IBAN RO54 RNCB 0072 0058 0063 0001, deschis la BCR Sucursala Sector 1, reprezentată legal prin Directorat compus din în calitate de Chirias, pe de o parte

Și

....., cu sediul social în, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr., cod de înregistrare fiscală, legal reprezentată prin, în calitate de Locator, pe de altă parte.

Fiecare fiind numită în mod individual Parte și împreună Părți.

Având în vedere ca Locatorul este unicul proprietar al imobilului situat în, identificat cu numărul cadastral și înscris sub nr. și în Cartea Funciară a (imobil denumit în continuare „Clădirea”), documentele ce atestă dreptul de proprietate al acestuia fiind:

.....
.....

În temeiul prevederilor art. 1777 și urm. din Codul civil,

În baza Deciziei/Hotararii Directoratului nr.

Si al acordului Consiliului de Supraveghere conform deciziei CS nr....

s-a încheiat prezentul contract de închiriere (denumit în continuare „Contract”).

De comun acord, Părțile consimțind, în mod liber, și în cunoștință de cauză toate clauzele, natura juridică și efectele Contractului, precum și întinderea responsabilităților asumate, cunoscând și înțelegând pe deplin toate aspectele legale, tehnice și comerciale legate de încheierea, executare și încetarea prezentului contract și obligându-se reciproc în condițiile și termenii de mai jos.

Art. 1 Obiectul Contractului

(1) „Servicii de închiriere a unui spațiu într-o clădire de birouri, respectiv mentenanță necesară funcționării Companiei Naționale de Transport al Energiei Electrice CNTEE “Transelectrica” SA - Executiv,, după cum urmează:

1. Locatorul se obligă să predea Chiriasului, iar acesta din urmă se obligă să preia în folosință spațiul format dinsituat în _____, cu o suprafață utilă de _____ mp, identificat prin _____, înscris în Cartea Funciară nr. _____, nr. cadastral _____, denumit în continuare Spatiul 2. Spatiul face obiectul dreptului de proprietate al Locatorului, conform actului de proprietate/extrasului de Carte Funciară nr. _____ din data de _____, eliberat de _____.

3. Descrierea Spatiului: (dimensiuni, acces, dotări, starea tehnică....)

4. Destinația Spatiului este exclusiv pentru _____.

(2) Spatiul închiriat este destinat desfășurării activității curente a Chiriașului.

(3) Pentru evitarea oricărui dubiu, cauza juridică determinantă a obligației Locatorului de a asigura Chiriașului folosința Spațiului închiriat, conform dispozițiilor prezentului Contract, o reprezintă plata de către Chiriaș, cu respectarea termenelor și modalităților prevăzute în cuprinsul acestuia, a chiriei și a Taxei pentru Mentenanță.

(4) Chiriașul ocupă Spațiul închiriat la data intrării în vigoare a Contractului, și îl preia în starea existentă și cu toate dotările aferente. Suprafața și caracteristicile Spațiului Închiriat au fost constatate prin În termen de zile de la semnarea contractului, părțile vor proceda la încheierea unui Proces Verbal de predare primire, care să ateste elementele enunțate în cuprinsul prezentului articol.

(5)În cazul în care, la data semnării contractului, Spațiul închiriat nu este amenajat și compartimentat conform cerintelor Caietului de sarcini și ofertei Locatorului, Părțile vor realiza predarea – primirea Spațiului prin:

-semnarea unui Proces verbal de predare primire parțială, la momentul predării parțiale a spațiului închiriat, dar fără a depăși termenul asumat de Locator, cu detalierea Spațiului astfel cum acesta este predat la momentul primirii;

-semnarea unui Proces verbal de predare – primire final, la momentul finalizării tuturor operațiunilor de compartimentare și amenajare, respectiv la data predării întregului spațiu amenajat și compartimentat conform cerintelor Caietului de sarcini și ofertei Locatorului, dar fără a depăși termenul asumat de Locator;

(6) Restituirea Spațiului închiriat, cu toate dotările aferente, se va face pe bază de proces verbal încheiat de către reprezentanții autorizați ai părților, la sfârșitul perioadei de închiriere, în care va fi consemnată starea Spațiului închiriat la momentul restituirii, în urma unei inspecții detaliate.

Art. 2 Durata Contractului

(1) Prezentul Contract este încheiat pentru o perioadă determinată de **60 luni („Termenul”)** care începe să curgă de la data de și se împlinește la data de Contractul poate fi denunțat de către Chiriaș după luni de la încetarea acestuia, în condițiile art. 8.

Notificarea pentru încetarea Contractului se face în scris prin una dintre următoarele modalități:

- a) Scrisoare recomandată cu confirmare de primire;
- b) E-mail la adresele menționate în preambul, cu solicitare de confirmare de primire;
- c) Predare personală cu semnătură de primire pe copie.

(2) Contractul poate fi prelungit prin act adițional între părți. Perioada minimă de prelungire poate fi de Intenția de negociere în vederea reînnoirii Contractului se va notifica, în scris, va fi clară și explicită în sensul de negociere, cu cel puțin 9 luni înainte de expirarea Termenului. Chiriașul va avea un drept de preferință la încheierea unui nou contract de închiriere cu privire la Spațiul închiriat, prevederile art. 1828 din Codul Civil fiind aplicabile raporturilor contractuale dintre părți.

(3) Contractul rămâne valabil dacă Locatorul vinde sau dacă transferă proprietatea altei persoane fizice sau juridice pe durata Termenului, noul proprietar fiind ținut să respecte integral prezenta locațiune.

(4) Dacă titlul de proprietate al Locatorului este desființat prin hotărâre judecătorească, contractul continuă să producă efecte încă 6 luni de la data desființării.

Art. 3 Prețul Contractului și modalități de plată

(1) Valoarea totală a Contractului, pentru suprafața totală de și locuri de parcare și o durată de 60 de luni, este deeuro.

(2) Chiriașul se obligă să plătească lunar Locatorului echivalentul în lei a sumei deeuro, care include și chiria pentru locurile de parcare și este compusă din:

- a) Chiria lunară de, calculată la suprafața închiriată ca Spațiu de Birouri;
- b)
-
- c)
-

(3) Valorile unitare ale chiriei și Taxei de Mentenanță sunt fixe pe toată durata Contractului, neputându-se actualiza/ ajusta.

(4) Plata Chiriei și a Taxei de Mentenanță se vor efectua lunar, în baza facturii emise în lei, la cursul de schimb oficial al BNR din data emiterii facturii. Factura se emite în data de Dacă ziua emiterii facturii este o zi nelucrătoare,

factura se va emite în prima zi lucrătoare care urmează. Plata se va efectua în termen de 15 zile calendaristice de la primirea facturii de către Chiriaș.

(5) Chiriașul va avea dreptul de a-și compensa creanțele sale cu creanțele Locatorului, respectiv va avea dreptul să deducă din Chirie sau Taxa de Mentenanță sau din orice sume datorate Locatorului conform prezentului Contract orice fel de sume care sunt sau vor fi datorate de către Locator Chiriașului.

(6) Chiriașul va plăti separat costurile aferente consumurilor proprii înregistrate pentru utilități (apă, energie electrică și gaze), aceste cheltuieli suplimentare față de Chirie și Taxa de Mentenanță („Costul Utilităților”) plătindu-se de către Chiriaș în baza costurilor unitare din facturile emise de furnizorii de utilități, fără niciun alt cost suplimentar, astfel:

a) gazul se va plăti proporțional cu Spațiul de Birouri;

b) apa și gunoiul se vor plăti raportat la numărul de persoane care ocupă Spațiul de Birouri;

c) energia electrică se va plăti conform consumului înregistrat

(7) Chiriașul face plata costului utilităților către Locator, în baza facturilor emise de către Locator conform facturilor furnizorilor de utilități și comunicate Chiriașului în copie;

(8) Chiriașul va avea dreptul să negocieze cu furnizorii de Utilități și, în cazul obținerii unor condiții contractuale mai avantajoase, Locatorul se obligă să încheie contract cu aceștia.

(9) Chiriașul nu va datora chiria anterior datei de, chiar dacă semnarea contractului și/ sau operațiunea de mutare a Chiriașului au fost anterioare acestei date.

Art. 4 Obligațiile Părților

4.1 Obligațiile Locatorului

(1) Să asigure Chiriașului folosința netulburată și utilă a Spațiului Închiriat și a spațiilor comune ale clădirii, interioare și exterioare, necesare în scopul utilizării Spațiului închiriat, pe toată durata Contractului. În cazul nerespectării acestei obligații din culpa Locatorului și, excluzând culpa Chiriașului, nerespectare care are ca efect imposibilitatea totală sau parțială a Chiriașului de a folosi Spațiul Închiriat, Chiriașul nu va datora Chiria și Taxa de Mentenanță, total sau parțial, pentru perioada de timp în care este împiedicat să folosească Spațiul Închiriat, exclusiv pentru partea afectată și numai după trecerea unei perioade rezonabile de timp, dar nu mai mult de 5 zile, în care Locatorul ar fi trebuit să înlăture cauza care face imposibilă utilizarea totală sau parțială a Spațiului Închiriat.

(2) Să declare și să garanteze că nimeni nu are niciun drept, de niciun fel, cu excepția dreptului de ipoteca, asupra Spațiului Închiriat și că nu l-a mai închiriat niciunei persoane, fizică sau juridică, pentru intervalul de timp prevăzut în prezentul Contract, și nu o va face nici în viitor, până la încetarea Contractului.

(3) Să garanteze Chiriașul pentru viciile ascunse ale Spațiului Închiriat și instalațiilor aferente, chiar dacă nu au fost cunoscute de Locator la momentul încheierii Contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte sau sau au survenit în cursul locațiunii, și care fac imposibilă folosința parțială sau totală a Spațiului Închiriat sau micșorează folosirea.

(4) Riscul pieirii, totală sau parțială a Spațiului Închiriat este în sarcina exclusivă a Locatorului.

(5) Să declare și să garanteze Chiriașului că, în momentul semnării Contractului, nu există niciun fel de litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată sau arbitrale cu privire la dreptul de proprietate asupra Spațiului Închiriat care să pericliteze derularea Contractului sau care să împiedice liniștită și utila folosință a Spațiului Închiriat.

(6) Să mențină Spațiul Închiriat și dotările aferente în stare de a servi la întrebuințarea pentru care a fost închiriat, conform normelor legale în vigoare în România pentru clădiri de birouri.

(7) Să garanteze Chiriașul împotriva tulburărilor de fapt și de drept provenite din fapta proprie și împotriva tulburărilor de drept provenite din fapta terților.

(8) Să asigure accesul, inclusiv cu autoturismul, permanent, la Clădire, pentru personalul Chiriașului, pe baza legitimației de serviciu, precum și a partenerilor Chiriașului, pe bază de tabel nominal, comunicat de către Chiriaș.

(9) Să asigure următoarele servicii:

a) accesul la utilități;

b) încălzirea/climatizarea spațiilor;

c) dotarea cu echipament de protecție contra incendiilor și întreținerea acestuia;

d) funcționarea rețelelor interioare/exterioare de apă, canalizare, electricitate și gaze;

e) funcționarea rețelelor de telefonie, fax, internet aferente Clădirii;

f) reparații și întreținerea clădirii (inclusiv a echipamentelor și instalațiilor din dotare);

g) curățenia spațiilor comune;

h) întreținerea și îngrijirea spațiilor comune, inclusiv a căilor de acces etc.

10) Să asigure serviciile de mentenanță pentru

11) Să execute, pe cheltuiala sa, lucrările de întreținere și reparații privind spațiul și instalațiile aferente, în ziua și la ora stabilită de comun acord cu Chiriașul, cu excepția celor datorate folosirii necorespunzătoare a acestora de către Chiriaș sau de către partenerii acestuia.

(12) Să efectueze, pe cheltuiala sa, reparațiile cauzate de apariția vreunui caz de forță majoră sau caz fortuit;

(13) Să exonereze pe Chiriaș de plata Chiriei și Taxei de Mentenanță în cazul în care Spațiul Închiriat devine imposibil de utilizat total sau parțial, excluzând culpa Chiriașului, după trecerea unei perioade de timp rezonabilă în care Locatorul ar fi trebuit să înlăture cauza care face imposibilă utilizarea totală sau parțială a Spațiului închiriat, dar nu mai mult de 5 zile, până la data la care Spațiul Închiriat va fi readus la starea de dinaintea producerii evenimentului. Chiriașul nu va datora Chiria și Taxa de Mentenanță, total sau parțial, în funcție de imposibilitatea totală sau parțială de utilizare a Spațiului închiriat, pe perioada de

timp în care este împiedicat să folosească Spațiul Închiriat, Locatorul fiind obligat să suporte despăgubiri cauzate de imposibilitatea folosirii, total/parțial, a Spațiului închiriat.

(14) Să permită instalarea de către Chiriaș a semnelor, logo-urilor precum și oricăror altor mijloace de reclamă, în exteriorul și interiorul Spațiului Închiriat. Firmele/emblemele, logo-urile sau orice alte însemne publicitare pot fi amplasate de Chiriaș în Spațiul închiriat și/sau pe pereții exteriori ai Clădirii, în conformitate cu reglementările legale aplicabile și cu reglementările autorităților locale.

(15) Să suporte și să plătească toate taxele, impozitele și sarcinile de natură fiscală izvorâte din dreptul de proprietate asupra Spațiului închiriat, stabilite prin lege în sarcina Proprietarului.

(16) Să mențină în stare normală de funcționare, pe durata Contractului, toate dotările și amenajările existente conform ofertei tehnice în Spațiul închiriat.

(17) Să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a Spațiului Închiriat, pe toată durata Contractului. Să întrețină în bune condiții spațiile comune proprii Clădirii, interioare și exterioare (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații de încălzire centrală, centrale termice, instalații de colectare a deșeurilor, etc) și să execute pe cheltuiala sa lucrările de întreținere la elementele care țin de structura de rezistență a construcției și la instalațiile devenite necesare ca urmare a uzurii normale a acestora, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la apariția acestora/notificarea Chiriașului. Ca excepție, Chiriașul poate accepta un termen mai mare de 5 zile lucrătoare în situația în care Locatorul face dovada că termenul de livrare pentru anumite componente/piese ale sistemelor Clădirii este mai mare sau că lucrările la structura de rezistență vor dura în mod obiectiv mai mult decât termenul de 5 zile.

(18) Să despăgubească Chiriașul pentru daune produse bunurilor acestuia din cauza elementelor de construcție sau instalațiilor aferente Spațiului Închiriat, din motive neimputabile Chiriașului.

(19) Să asigure accesul în Spațiul Închiriat, în mod obligatoriu, doar prin locuri în care se poate asigura paza. Paza Spațiului Închiriat va fi asigurată și suportată exclusiv de

(20) Locatorul are obligația să returneze Chiriașului toate cardurile de acces care i-au fost puse la dispoziție.

(21) Locatorul acordă Chiriașului dreptul de a nota Contractul în Cartea Funciară a imobilului.

(22) Locatorul va notifica Chiriașului orice pretenții sau cerință a terțului în favoarea căruia a fost constituit un drept de ipotecă asupra Clădirii de natură să afecteze folosința liniștită și netulburată a Spațiului închiriat sau modul de derulare a prezentului Contract.

(23) În măsura în care Locatorul nu comunică Chiriașului, printr-o notificare scrisă, iminența pronunțării unei hotărâri judecătorești definitive care ar putea perturba executarea contractului, Locatorul va fi obligat la plata unor despăgubiri reprezentând daune interese ce nu pot depăși valoarea totală a contractului.

(24) Să realizeze compartimentarea/amenajarea spațiului în conformitate cu Planul final de compartimentare/amenajare convenit în acest scop cu Chiriașul și cu angajamentul asumat prin oferta de către Locator.

(25) Să respecte cerințele Caietului de sarcini; în cazul în care oferta Locatorului cuprinde elemente îmbunătățite față de cerințele Caietului de sarcini, acesta se obligă să le respecte întocmai.

(26) Să asigure compartimentările și amenajările necesare astfel încât, cel târziu la data de, Chiriașul să se poată reloca parțial (cel puțin) și să poată funcționa fără întreruperea activității.

(27) Să mențină valabile și să actualizeze (dacă este cazul), pe toată durata contractului, toate autorizațiile și avizele aferente clădirii și funcționării acesteia.

(28) Să respecte cerința Caietului de sarcini cu privire la condiția suplimentară și să recunoască dreptul Chiriașului de a opta pentru achiziționarea spațiului de birouri din prezentul contract, oricând în cadrul duratei de.....precizată la art. 2 – Durata Contractului, sau la încetarea acestuia, fără ca aceasta să reprezinte sau să fie interpretată ca și obligație contractuală.

(29) În condițiile exercitării opțiunii achiziționării spațiului conform art. 28, Locatorul va deduce valoarea cumulată a plăților efectuate din valoarea totală a imobilului, suma finală a imobilului fiind definită prin acest calcul.

4.2 Obligațiile Chiriașului

(1) Să efectueze, în termenele stabilite și în condițiile prevăzute în Contract, plățile aferente facturilor fiscale eliberate de către Locator, conform prevederilor prezentului contract

(2) Să suporte integral și direct costul tuturor serviciilor de tip internet, telefonie, televiziune și alte asemenea, pe care le va utiliza.

(3) Să despăgubească Locatorul pentru daune produse Clădirii ca urmare a culpei sau neglijenței propriilor angajați sau oricărei persoane aflate în Clădire cu acordul Chiriașului, inclusiv pentru orice deteriorare sau prejudiciu adus clădirii sau oricărei alte părți din Spațiul Închiriat cauzate de sau rezultate din lipsa de profesionalism, neglijență, comportament intenționat neadecvat, încălcarea Contractului sau nerespectarea cerințelor legale.

(4) Să întrebuințeze Spațiul inchiriat cu diligență și prudență, în conformitate cu destinația stabilită în Contract și cu prevederile legale în vigoare.

(5) Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistență a construcției sau ale instalațiilor;

(6) Să obțină acordul prealabil scris al Locatorului pentru toate lucrările de îmbunătățire (amenajare și/sau modernizare), denumite colectiv „Modificările”, realizate în Spațiul Închiriat. Dacă Chiriașul dorește să monteze, să instaleze sau să aplice orice instalații sau echipamente care necesită o cantitate suplimentară de utilități, o astfel de extindere se va face pe cheltuiela Chiriașului, în conformitate cu planurile și specificațiile care urmează să fie acceptate/respinse în scris de către locator în termen de 10 zile lucrătoare de la notificarea sa în acest sens de către Chiriaș.

- (7) Să nu depășească limita maximă pe nivel admisibilă în clădire de kg/mp.
- (8) Să respecte regulile referitoare la funcționarea și întreținerea Spațiului închiriat, elaborate de către Locator (Manualul Chiriașului).
- (9) Să respecte prevederile legale în vigoare din domeniile ISU și SSM.
- (10) Să nu plaseze sau să nu permită plasarea, să nu folosească sau să nu permită folosirea, să nu mențină sau să nu permită menținerea în Spațiul Închiriat și să nu aducă sau să nu permită aducerea de substanțe periculoase, substanțe contaminante sau poluante, substanțe toxice sau deșeuri, materiale infecțioase, produse petroliere, azbest sau materiale care conțin azbest, cu excepția cantităților nesemnificative conținute de materiale de curățare obișnuite și a celor specifice activității proprii, la care Chiriașul este îndreptățit potrivit legii.
- (11) Să își dea acordul pentru lucrări de construcție realizate periodic de către Locator și/sau de alți chiriași cu ocazia amenajării spațiilor închiriate de aceștia în Clădire, lucrări care nu vor împiedica accesul Chiriașului în Spațiul Închiriat și nu vor întrerupe utilizarea normală a Spațiului Închiriat. Locatorul își asumă obligația de a informa Chiriașul anterior începerii lucrărilor menționate.
- (12) Să permită Locatorului accesul în Spațiul Închiriat pentru a examina starea acestuia. Cu excepția unei situații de urgență, Locatorul va notifica Chiriașul cu 2 zile calendaristice anterior exercitării dreptului de acces. După notificare sau în cazul unei situații de urgență, Locatorul poate intra în mod liber în Spațiul Închiriat.
- (13) Să comunice Locatorului orice avarie a Clădirii de care are cunoștință sau care este iminentă.
- (14) La sfârșitul Termenului, Chiriașul va preda Spațiul închiriat Locatorului, în starea în care se află la momentul încetării Contractului, incluzând uzura normală de pe durata Termenului. Chiriașul se angajează:
- a) să înlăture toate însemnele, accesoriile Chiriașului, să elibereze Spațiul închiriat și Clădirea de mobilierul, echipamentele, aparatura și alte bunuri ce sunt în proprietatea acestuia și să acopere eventualele daune cauzate de înlăturarea tuturor obiectelor din Spațiul Închiriat din culpa Chiriașului;
 - b) să înlocuiască orice accesorii aferente Spațiului închiriat care sunt deteriorate sau lipsesc și care îi aparțin Locatorului, cu excepția uzurii normale;
 - c) să returneze Locatorului toate cheile de acces, inclusiv orice chei pe care le-a făcut Chiriașul pentru sine.
- (15) În cazul în care Chiriașul nu își îndeplinește obligația prevăzută la alin.(14), acesta se obligă să prelungească Scrisoarea de Garanție Bancară, înainte ca aceasta să expire, pentru perioade succesive de 3 luni astfel încât perioada de valabilitate de Scrisorii de Garanție Bancară să acopere toată perioada de timp în care Chiriașul ocupă Spațiul Închiriat plus 30 de zile, în caz contrar Locatorul fiind îndreptățit și autorizat de către Chiriaș să treacă la executarea integrală a Scrisorii de Garanție Bancară.

(16) În cazul în care, la sfârșitul Termenului, reprezentantul Chiriașului nu semnează procesul verbal de predare-primire, deși Spațiul nu mai este ocupat de către Chiriaș, Spațiul închiriat va fi considerat predat Locatorului la data la care Termenul va fi împlinit în conformitate cu prezentul Contract.

(17) Chiriașul va permite Locatorului ca, în cursul ultimelor 6 luni anterior sfârșitului Termenului, dacă Părțile nu au agreeat prelungirea acestuia conform prezentului Contract, să amplaseze anunțuri de vânzare sau reînchiriere a Spațiului Închiriat și să permită tuturor persoanelor autorizate de către Locator sau reprezentanților/agenților Locatorului să vizioneze Spațiul Închiriat la ore rezonabile, în temeiul unei notificări prealabile de 24 de ore, o astfel de activitate de vizionare trebuind să fie realizată astfel încât să nu afecteze activitatea Chiriașului în Spațiul Închiriat. Vizionarea va avea loc în spațiile stabilite de comun acord de către Părți.

(18) Chiriașul trebuie să predea Locatorului orice notificare sau fotocopie a notificării, după caz, cu privire la Spațiul Închiriat, adresată Locatorului și/sau Chiriașului și primită de Chiriaș sau comunicată către Chiriaș, în termen de 2 zile de la primirea acesteia.

(19) Chiriașul va pune la dispoziția Locatorului o garanție, plătită în lei, pentru echivalentul sumei totale a Chiriei și Taxei pentru Mentenanță pe luni, fără TVA, respectiv ("Suma Garantată") pentru garantarea plății de către Chiriaș a Chiriei și Taxei pentru Mentenanță. Garanția va fi reprezentată de o Scrisoare de Garanție Bancară irevocabilă, necondiționată, și plătită în întregime sau parțial la prima cerere justificată a Locatorului însoțită de declarația Locatorului că sumele solicitate sunt datorate de către Chiriaș conform prezentului Contract și nu au fost achitate de către Chiriaș la scadență.

(20) Scrisoarea de Garanție Bancară va fi valabilă pentru tot Termenul Contractului. Originalul Scrisorii de Garanție Bancară va fi remis de către Chiriaș Locatorului în termen de 15 zile de la semnarea Contractului.

(21) În cazul în care orice parte a Sumei Garantate este retrasă de către Locator, justificat și comunicat în condițiile prezentului Contract, Chiriașul va reface valoarea acesteia în termen de 15 zile de la data la care acesta a primit notificarea scrisă a Locatorului trimisă în acest scop.

(22) Garanția poate fi executată, în limita prejudiciului creat, dacă Chiriașul nu plătește Chiriaș și Taxa pentru Mentenanță, cu condiția ca neexecutarea obligațiilor de plată ale Chiriașului să continue pentru o durată mai mare de 30 zile de la data scadenței acestor obligații și cu condiția transmiterii unei notificări Chiriașului de către Locator, cu 5 zile înainte de executare, cu precizarea obligațiilor care nu au fost respectate.

(23) Scrisoarea de Garanție Bancară se va restitui Chiriașului în termen de 1 lună de la data încetării Contractului, în cazul în care Chiriașul achită la zi sumele datorate către Locator. În caz contrar, Locatorul este îndreptățit să execute Scrisoarea de Garanție Bancară pentru achitarea sumelor restante, în limita acestora.

(24) Deducerea chiriei din prețul de achiziție se va aplica **exclusiv** în cazul exercitării opțiunii de cumpărare de către autoritatea contractantă și nu va produce efecte în situația în care opțiunea nu este exercitată.

(25) Entitatea contractantă, **CNTEE Transelectrica SA**, își rezervă dreptul de a opta pentru achiziționarea **spațiul de birouri** care face obiectul contractului de închiriere, **oricând în cadrul duratei derulării contractului sau la încetarea acestuia**, în cazul în care va decide exercitarea acestei opțiuni, **fără ca aceasta să constituie o obligație**.

Art. 5. Asigurări

(1) Locatorul este obligat să asigure imobilul, pe cheltuială proprie, împotriva pagubelor provocate de incendii, trăsnete, explozii, inundații, cutremure, fenomene atmosferice, apa de conductă, furt, avarii accidentale la instalațiile și echipamentele clădirii și alte asemenea, precum și pentru răspundere civilă față de chiriași și față de terți.

(2) Locatorul va încheia și va pune la dispoziția Chiriașului fotocopia polițelor de asigurare pentru Spațiul închiriat și pentru răspundere civilă față de chiriași și față de terți (răspundere civilă generală) și le va menține în vigoare pe toată durata Contractului.

(3) În cazul în care Spațiul Închiriat sau orice parte a Clădirii este distrusă sau deteriorată ca urmare a oricăruia dintre riscurile asigurate, iar indemnizațiile de asigurare aferente oricărei asigurări sunt total sau parțial nerecuperabile din cauza oricărei acțiuni, inacțiuni sau omisiuni a Chiriașului, a oricărei persoane autorizate de acesta sau a oricărei persoane care se află în Spațiul Închiriat cu autorizarea expresă a Chiriașului, sau a oricărei persoane autorizate de Chiriaș, Locatorul poate pretinde repararea prejudiciului cauzat, orice pretenție în acest sens fiind supusă soluționării instanței.

(4) În cazul în care Spațiul Închiriat sau orice parte importantă a acestuia sunt distruse sau deteriorate ca urmare a intervenției oricăruia dintre riscurile asigurate, independent de orice culpă a Chiriașului, astfel încât devine substanțial improprie ocupării și/sau utilizării, Chiriașul va fi exonerat de plata Chiriei și Taxei pentru Mentenanță sau a unei cote proporționale din Chiriaș și Taxa pentru Mentenanță, în funcție de natura și întinderea prejudiciului, până în momentul în care Spațiul Închiriat sau partea distrusă/deteriorată va fi refăcut(ă) și va fi pregătit(ă) pentru reluarea folosirii și/sau utilizării și având dreptul la acoperirea costurilor angajate de o eventuală relocare și la orice despăgubiri rezonabile pentru imposibilitatea folosirii, total/parțial, a Spațiului Închiriat. Orice litigiu cu privire la mărimea acestui cote va fi deferit soluționării instanței.

(5) Chiriașul se va asigura împotriva daunelor și pierderilor de mobilier, echipament și alte bunuri aduse în Spațiul Închiriat, pe cheltuială proprie

(6) Atât Locatorul cât și Chiriașul convin că nu vor încălca cu bună știință și nu vor determina, permite sau tolera încălcarea oricăreia dintre polițele de asigurare reglementate în acest articol. Aceștia se obligă de asemenea să nu facă, sau să nu permită să se facă ceva ce ar putea determina creșterea primelor de asigurare plătibile de fiecare dintre ei cu titlu de asigurare potrivit prezentului Contract.

Art. 6. Răspunderea contractuală

(1) În cazul în care Chiriașul nu își îndeplinește obligațiile referitoare la achitarea facturilor și a celorlalte cheltuieli în termenul prevăzut la art. 3 alin. (4), Locatorul va calcula, iar Chiriașul va plăti dobânda penalizatoare, corespunzătoare ca procent al dobânzii și penalități de întârziere datorat pentru neplata la termen a obligațiilor către bugetul de stat, în vigoare la data calculării, aplicată asupra sumei scadente, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua următoare datei scadenței până în ziua plății până la data plății. Plata dobânzilor menționate se va efectua în baza unei facturi emisă de către Locator.

(2) În condițiile nerespectării de către Locator a obligațiilor prevăzute la art. 4.1., Chiriașul va calcula iar Locatorul va plăti dobânda penalizatoare, corespunzătoare ca procent al dobânzii și penalități de întârziere datorate pentru neplata la termen a obligațiilor către bugetul de stat, în vigoare la data calculării, aplicată asupra sumei lunare platite de Chiriaș conform art. 3 alin (2), pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua următoare datei scadenței până în ziua plății până la îndeplinirea obligației. Plata dobânzilor menționate se va efectua în baza unei facturi emise de către Chiriaș.

(3) Contractul angajează răspunderea solidară a Locatorului și a succesorilor săi pe de o parte, iar pe de altă parte a Chiriașului și a succesorilor acestuia.

(4) Chiriașul nu răspunde pentru incendiu și/sau inundații provenite din fapta unui terț sau provenite din instalațiile/echipamentele proprii ale Spațiului Închiriat, exceptând cazul în care culpa sau neglijența Chiriașului are legătură cu determinarea sau desfășurarea evenimentelor respective.

(5) Părțile convin în mod expres că dreptul de a obține oricare dintre penalitățile menționate în prezentul Contract nu va afecta dreptul celeilalte Părți de a solicita executarea în natură sau reparația întregului prejudiciu suferit, dacă valoarea acestuia excede valoarea dobânzii penalizatoare, și nu va constitui o renunțare la orice alte drepturi recunoscute potrivit legilor române. De asemenea, oriunde nu este exclus conform legii sau prezentului Contract, dreptul Părții de a obține executarea în natură sau repararea integrală a prejudiciului suferit se cumulează cu dreptul acesteia de a obține dobânda penalizatoare prevăzută în Contract.

Art.7 Dreptul Chiriasului de a face imbunatatiri

1. Chiriasul are dreptul să efectueze **îmbunătățiri** asupra Spatiului inchiriat, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) **Îmbunătățirile necesare** (care sunt indispensabile pentru conservarea Spatiului) pot fi efectuate de Chirias **doar cu acordul prealabil** al Locatorului, dacă acesta din urmă a fost notificat și a refuzat sau nu a răspuns în termen de **10 zile**.
- b) **Îmbunătățirile utile** (care măresc valoarea Spatiului dar nu sunt indispensabile) pot fi efectuate numai cu **acordul scris prealabil** al Locatorului. Exemple: instalare sistem de supraveghere video, sistem de alarmă, rafturi fixe, instalație electrică suplimentară, vopsire, finisaje îmbunătățite. La încetarea contractului, Chiriasul nu are dreptul la:
 - **Rambursarea valorii crescute** a Spatiului (diferența dintre valoarea actuală și valoarea pe care ar fi avut-o fără îmbunătățiri); SAU
 - **Rambursarea cheltuielilor efectuate**
 - Dar are **dreptul de a lua înapoi** obiectele sau materialele adăugate, dacă acest lucru este posibil fără deteriorarea Spatiului;

- c) **Îmbunătățirile voluptuare** (care servesc exclusiv la plăcerea sau confortul Chiriasului) pot fi efectuate cu acordul Locatarului. La încetarea Contractului, Chiriasul poate lua înapoi aceste adăugiri dacă este posibil, dar **nu are drept la rambursare**.

Art.8 Predarea si restituirea Spatiului inchiriat

1. Predarea Spatiului către Chirias se face pe bază de **proces-verbal de predare-primire**, semnat de ambele Părți, care va conține:
 - a) Descrierea stării tehnice a Spatiului (pereți, pardoseală, tavan, uși, ferestre etc.);
 - b) Lista echipamentelor și instalațiilor existente;
 - c) Numărul de chei/telecomenzi predate;
 - d) Indexul contoarelor (dacă este cazul);
 - e) Fotografii ale Spatiului;
 - f) Orice alte observații relevante.
2. La încetarea Contractului, Chiriasul se obligă să restituie Spatiul în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, cu excepția uzurii normale rezultate din folosința conform destinației sau cu îmbunătățirile efectuate.
3. Restituirea Spatiului se face pe bază de **proces-verbal de restituire**, semnat de ambele Părți, în termen de **maximum zile lucrătoare** de la încetarea Contractului.
4. Procesul-verbal de restituire va menționa:
 - a) Starea Spatiului la momentul restituirii;
 - b) Eventualele deteriorări constatate și valoarea estimată a acestora;
 - c) Îmbunătățirile efectuate de Chirias și valoarea acestora;
 - d) Indexul contoarelor și situația plăților către furnizori;
 - e) Restituirea cheilor/telecomenzi de acces;
 - f) Decontul final privind garanția și eventualele sume datorate.

Art. 9. Încetarea Contractului

- (1) Contractul încetează de drept:

- a) la expirarea Termenului, stabilit la art.....cu excepția cazului în care acesta a fost prelungit prin acordul Părților;
- b) prin acordul partilor, materializat într-un act adițional
- c) prin denunțare unilaterală de către oricare dintre Părți, cu notificare scrisă cu minimum de zile calendaristice înainte, fără a fi necesară justificarea motivului, cu plata eventualelor penalități contractuale stabilite la alin.
- d) prin reziliere în condițiile art. 1818-1823 din Codul Civil, pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor asumate;
- e) în cazul pieririi Spatiului din cauze neimputabile Locatarului;
- f) în caz de forță majoră, dacă aceasta face imposibilă executarea contractului;
- g) Prin pierderea dreptului Locatarului asupra Spatiului (reorganizare, fuziune/divizare, etc.) cu notificare către Locatar în termen de de zile.

(2) Contractul încetează prin reziliere de către Chiriaș, cu notificare adresată în scris Locatorului care își va produce efecte în termen de 10 zile calendaristice, fără nicio altă formalitate, inclusiv fără punere în întârziere sau adresare la orice instanță judiciară sau de arbitraj, după caz cu plata de daune-interese pentru acoperirea unui eventual prejudiciu cauzat, stabilite pe cale judecătorească, la inițiativa Chiriașului, când:

- a) Locatorul nu execută sau nu finalizează lucrările de amenajare/compartimentare a Spațiului, deși și a fost notificat de către Chiriaș cu privire la remedierea întârzierilor/nerealizărilor.
- b) Locatorul încalcă, din culpa sa, prezentul Contract și nu remediază încălcarea respectivă în termen de 15 zile de la primirea notificării scrise a Chiriașului;
- c) Furnizarea utilităților pentru Spațiul inchiriat este oprită din vina exclusivă a Locatorului, iar această situație împiedică folosința Spațiului inchiriat iar împiedicarea respectivă continuă pe o perioadă ce depășește 5 zile lucrătoare de la primirea notificării scrise în acest sens de la Chiriaș;
- d) Locatorul își încalcă cu intenție obligațiile din prezentul Contract în măsura în care limitează folosința de către Chiriaș a Spațiului inchiriat și în cazul în care o astfel de încălcare durează mai mult de 15 zile lucrătoare după primirea notificării scrise de la Chiriaș.

(3) Rezilierea Contractului de către Chiriaș va da naștere la obligația Locatorului de a rambursa Chiriașului, în termen de maximum 10 de zile lucrătoare, toate sumele plătite în avans de Chiriaș cu titlu de Chirie sau Taxă de Menținanță aferente perioadei de după încetarea Termenului, precum și restituirea Scrisorii de Garanție Bancară.

Art.10 Cauze speciale de reziliere din culpa Chiriașului:

- a) Neachitarea chiriei timp de două luni consecutive sau întârzieri repetate (mai mult de întârzieri de peste zile într-un an calendaristic);
- b) Subînchirierea sau cesionarea Contractului fără acordul scris al Locatorului;
- c) Producerea de daune grave Spațiului prin folosire necorespunzătoare sau neglijență;
- d) Depozitarea de substanțe interzise
- e) Executarea de modificări structurale fără acordul Locatorului.

Art. 11 Denunțarea

Fiecare parte are dreptul să denunțe prezentul Contract, după de luni de la data intrării în vigoare a acestuia, cu o notificare transmisă cu 6 luni înainte ca denunțarea să își producă efectele. Ca denunțarea să își producă efectele, notificarea se va putea efectua începând cu prima zi a celei de-a-a luni contractuale.

Art.12 Penalități pentru denunțare unilaterală:

- a) În cazul denunțării unilaterale a contractului înainte de expirarea perioadei inițiale (conform art.), fără motivare bazată pe neîndeplinirea obligațiilor celeilalte Părți, Partea care denunță Contractul va plăti celeilalte Părți o penalitate de _____ **chirii lunare** (_____ lei/euro);
- b) Penalitatea nu se aplică în cazul denunțării în perioada de prelungire automată a Contractului;

c) În eventualitatea cumpărării unui sediu de către Chirias, în perioada Contractului, CNTEE TRANSELECTRICA SA poate denunța prezentul Contract, cu obligația transmiterii unei notificări cu 30 zile anterior încetării, fără achitarea nici unei penalități ca urmare a denunțării în aceste condiții;

d) Notificarea de încetare/reziliere se face în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau prin e-mail cu confirmare, la datele de contact menționate în preambul;

e) La încetarea Contractului din orice cauză, Chiriasul este obligat să restituie Spațiul conform art.

Art. 13 Cesiunea și subînchirierea

(1) Cesiunea Contractului sau a unor părți din acesta de către Chiriaș, precum și subînchirierea, sunt permise doar cu acordul prealabil scris al Locatorului.

(2) Locatorul poate cesiona drepturile de creanță născute din Contract, cu notificarea Chiriașului, cesiunea producând efecte față de acesta din momentul notificării iar obligațiile născute rămânând în sarcina Părților, astfel cum au fost stipulate și asumate inițial.

(3) Chiriașul este de acord cu cesiunea tuturor sau a unei părți a creanțelor Locatorului izvorâte din prezentul Contract, incluzând fără a se limita la: Chirie, Taxa pentru Mentenanță, orice alte plăți derivând din Contract, precum și dreptul la creanțele referitoare la garanții, în favoarea unei bănci sau instituții financiare care acordă finanțare/credite Locatorului. În cazul unei astfel de cesiuni, Chiriașul se va obliga, într-o formă satisfăcătoare Locatorului și/sau băncii sau instituției financiare respective, să transfere în mod irevocabil sumele care constituie obligații prezente și viitoare ale Chiriașului față de Locator, la cerere scrisă, într-un cont bancar indicat de Locator sau de banca sau instituția financiară respectivă.

(4) În cazul în care Chiriasul solicită acordul Locatorului pentru cesiune sau subînchiriere, Locatorul își va exprima poziția în termen de maxim 30 zile lucrătoare de la primirea cererii scrise. Lipsa răspunsului în acest termen echivalează cu refuzul.

(5) Dacă Locatorul acordă consimțământul pentru cesiune, cesionarul preia toate drepturile și obligațiile Chiriasului din prezentul Contract, iar Chiriasul inițial este liberat de obligații de la data cesiunii.

(6) În cazul subînchirierii autorizate, Chiriasul rămâne răspunzător față de Locator pentru îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale, inclusiv pentru faptele sublocatarului.

(7) Cesiunea sau subînchirierea fără acordul Locatorului constituie motiv de reziliere a contractului din culpa Chiriasului.

Art. 14 Forța majoră

(1) Forța majoră exonerează de răspundere Părțile în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin Contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

(2) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte Părți, în termen de 5 zile lucrătoare de la data intervenției evenimentului, prin fax/scrisoare recomandată,

existența și data de începere a evenimentului sau împrejurările considerate ca forță majoră, fiind obligată să ia toate măsurile posibile pentru limitarea consecințelor produse de un asemenea caz. Forța majoră se dovedește cu certificate emis de autoritatea competentă.

(3) Dacă forța majoră persistă pe o perioadă de peste 30 de zile și face imposibilă continuarea Contractului, Părțile pot notifica încetarea de drept a Contractului, fără nici o altă formalitate și fără să poată pretinde daune-interese pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale din cauza forței majore.

Art. 15 Comunicări

1. Toate notificările, cererile și comunicările între Părți se vor face în **scris**, la adresele și datele de contact menționate în preambulul Contractului.
2. Modalități valabile de comunicare:
 - a) Scrisoare recomandată cu confirmare de primire;
 - b) E-mail cu solicitare și confirmare de primire;
 - c) Predare personală, cu semnătură de primire pe o copie;
 - d) Curier rapid cu confirmare de livrare.
3. Comunicarea se consideră primită:
 - a) La data confirmării de primire, în cazul scrisorii recomandate sau curierului;
 - b) La data confirmării de primire a e-mailului;
 - c) La data semnării de primire, în cazul predării personale;
 - d) A doua zi lucrătoare de la refuzul de primire sau de la retur ca „nedistribuit”, dacă refuzul sau returul este datorat destinatarului.
4. Părțile se obligă să comunice celeilalte Părți, în termen de **10 zile lucrătoare**, orice schimbare a datelor de contact (adresă poștală, e-mail, telefon). În lipsa acestei comunicări, notificările trimise la ultimele date cunoscute se consideră valabil îndeplinite.

Art. 16 Modificarea Contractului

(1) Pe toată perioada derulării Contractului, Părțile au dreptul de a conveni modificarea clauzelor acestuia, prin act adițional semnat de reprezentanții autorizați ai acestora. Orice propunere de modificare a vreunei dispoziții a prezentului Contract va fi notificată de către Partea care o propune celeilalte Părți, de regulă, cu 30 de zile înainte de data propusă pentru semnarea unui act adițional la Contract pentru reflectarea modificării respective.

(2) În condițiile în care modificarea Contractului se impune ca fiind un efect imperativ al modificărilor actelor normative care reprezintă temeiul juridic al Contractului sau intră în vigoare alte reglementări legale imperative în materie, Părțile se obligă să încheie un act adițional care va modifica în mod corespunzător Contractul, în raport de conținutul actelor normative.

Art. 17 Confidențialitate

(1) Părțile înțeleg și convin asupra faptului că prezentul Contract și informațiile legate de acesta, transmise în formă orală, scrisă, prin poștă electronică sau orice altă formă intangibilă sau tangibilă, vor fi considerate ca Informații confidențiale.

(2) Părțile nu vor multiplica, reproduce, dezvălui Informații confidențiale nici unei terțe părți și nici nu vor exploata sau utiliza Informațiile confidențiale în alte scopuri decât cele stabilite prin prezentul Contract, fără a avea consimțământul prealabil scris al celeilalte Părți, cu excepția situațiilor prevăzute expres de lege.

(3) Părțile vor da dovadă de aceeași grijă și discreție pentru a evita dezvăluirea, publicarea sau răspândirea datelor și rezultatelor legate de Contract ca și în cazul informațiilor similare proprii pe care nu dorește să le dezvăluie, să le publice sau să le răspândească.

(4) Locatorul va avea dreptul să dezvăluie Informațiile confidențiale strict necesare privind prezentul Contract oricaror agenți, brokeri, avocați, consultanți, parteneri, investitori sau cumpărători, precum și oricăror entități financiare (bănci, fonduri de investiții etc.) implicați într-o potențială afacere privind Clădirea, și numai cu obligația încheierii de către Locator și terțele părți prezentate mai sus a unor acorduri pentru protejarea Informațiilor Confidențiale.

Art. 18 Legea aplicabilă

Contractul se supune legislației române.

Art. 19 Soluționarea litigiilor

(1) Părțile convin ca toate neînțelegerile 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, Locatorul și Chiriașul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare Parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente.

Art.20 Garanția de bună execuție

(1) Garanția de bună execuție (GBE) se va constitui de către Locator și trebuie să fie irevocabilă, necondiționată, și plătită în întregime sau parțial la prima cerere justificată a Chiriașului, însoțită de declarația Chiriașului că sumele solicitate sunt datorate de către Locatorului.

(2) Garanția de bună execuție va fi în cuantum de 50.000 euro (sau echivalent în lei) și trebuie să fie valabilă pe durata realizării lucrărilor de compartimentare și amenajare, plus 7 zile (pentru realizarea și semnarea procesului verbal de predare - primire final).

(3) Garanția de bună execuție se constituie printr-un instrument de garantare emis de o instituție de credit din România sau din alt stat sau de o societate de asigurări, în condițiile legii, și devine anexă la contract.

(4) Garanția de bună execuție se va depune în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului .

(5) Chiriașul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care Locatorul nu își îndeplinește din culpa sa obligațiile asumate prin contract cu privire la amenajarea, compartimentarea și predarea Spațiului la termenele convenite.

(6) Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție Chiriașul are obligația de a notifica pretenția atât Locatorului, cât și emitentului instrumentului de garantare, precizând obligațiile care nu au fost respectate, precum și modul de calcul al prejudiciului.

(7) În situația executării garanției de bună execuție, parțial sau total, contractantul are obligația de a reîntregii garanția în cauză raportat la restul rămas de executat.

(8) Garanția de bună execuție se restituie, dacă nu au fost ridicate pretenții asupra ei, în termen de 7 zile de la semnarea procesului verbal final de predare - primire a Spațiului închiriat.

Art. 21 Dispoziții finale

(1) Părțile recunosc expres că prezentul Contract încheiat prin înscris sub semnătură privată, înregistrat la organele fiscale, constituie titlu executoriu pentru plata Chiriei de către Chiriaș, precum și pentru restituirea Spațiului închiriat la sfârșitul Termenului, conform prevederilor art. 1798 și 1809 alin. (3) din Codul Civil.

(2) În cazul în care vreo prevedere a prezentului Contract este considerată invalidă sau ilegală, sau nu poate fi executată în conformitate cu orice reglementare legală, toate celelalte prevederi ale Contractului vor rămâne în vigoare. În momentul stabilirii faptului că una dintre prevederi este invalidă, ilegală sau nu poate fi executată, Părțile vor negocia, cu bună credință, modificarea corespunzătoare a prezentului Contract, astfel încât respectiva prevedere să devină legală, valabilă și executorie și să reflecte intenția inițială a Părților, într-un mod reciproc acceptabil.

(3) Prevederile Contractului se vor completa cu prevederile Codului civil și cu orice alte acte normative care reglementează în materie de locațiune.

(4) Fac parte integrantă din prezentul Contract următoarele documente:

- a. Anexa nr. 1 –
- b. Anexa nr. 2 –
- c. Anexa nr. 3 –

Prezentul Contract s-a încheiat astăzi,, în 5 (cinci) exemplare originale, trei pentru Locator și două pentru Chiriaș.

CHIRIAȘ

LOCATOR

Compania Națională de Transport al Energiei
Electrice Transelectrica SA

.....