**DRAFT**

**CONTRACT DE INCHIRIERE**

**Nr. ..................... din data de .............................**

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

Între

**Compania Naţională de Transport al Energiei Electrice Transelectrica SA,** societate administrată în sistem dualist, cu sediul în Bucureşti, B-dul Gen. Gh. Magheru, nr. 33, sector 1, telefon 021 303 56 11, fax 021 303 5610 (punct de lucru şi adresa de corespondenţă: Bucureşti, str. Olteni, nr. 2-4, sector 3) înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului din Bucureşti sub nr. J40/8060/2000, atribut fiscal RO, cod unic de înregistrare 13328043, cont IBAN RO54 RNCB 0072005800630001, deschis la BCR Filiala sector 1, reprezentată legal prin Directorat format din domnii ........................................................................................., în calitate de Chirias, pe de o parte

Şi

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

Fiecare fiind numită în mod individual Parte şi împreună Părţi.

Având în vedere ca Locatorul este unicul proprietar al imobilului situat în ......................................., identificat cu numărul cadastral ........................... şi înscris sub nr. 4081 şi 42428 în Cartea Funciară a .................................. (imobil denumit în continuare „Clădirea”), documentele ce atestă dreptul de proprietate al acestuia fiind: ......................................................................................................................

..................................................................................................................................................................

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

În baza Deciziei Directoratului nr. ..................../...................

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

De comun acord, Părţile consimţind, în mod liber, şi în cunoştinţă de cauză toate clauzele, natura juridică şi efectele Contractului, precum şi întinderea responsabilităţilor asumate, cunoscând şi înţelegând pe deplin toate aspectele legale, tehnice şi comerciale legate de încheierea, executare şi încetarea prezentului contract şi obligându-se reciproc în condiţiile şi termenii de mai jos.

**Art. 1 Obiectul Contractului**

**(1) „Servicii de închiriere a unui spaţiu într-o clădire de birouri, necesar funcţionării Companiei Naţionale de Transport al Energiei Electrice „Transelectrica” SA, după cum urmează:**

Locatorul închiriză iar Chiriaşul ia în locaţiune:

.........................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................................

(2) Spatiul închiriat este destinat desfăşurării activităţii curente a Chiriaşului (punct de lucru)

(3) Pentru evitarea oricărui dubiu, cauza juridică determinantă a obligaţiei Locatorului de a asigura Chiriaşului folosinţa Spaţiului Închiriat, conform dispoziţiilor prezentului Contract, o reprezinta plata de către Chiriaş, cu respectarea termenelor şi modalităţilor prevăzute în cuprinsul acestuia, a chiriei şi a Taxei pentru Mentenanţă.

(4) Chiriaşul ocupă Spaţiul Închiriat la data intrării în vigoare a Contractului, şi îl preia în starea existentă şi cu toate dotările aferente. Suprafaţa şi caracteristicile Spaţiului Închiriat au fost constatate prin ................................................................................................. În termen de ........... zile de la semnarea contractului, părţile vor proceda la încheierea unui Proces Verbal de predare primire, care să ateste elementele enunţate 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 predarii întregului spațiu amenajat și compartimentat conform cerintelor Caietului de sarcini și ofertei Locatorului, dar fără a depăși termenul asumat de Locator.

(6) Restituirea Spaţiului Închiriat, cu toate dotările aferente, se va face pe bază de proces verbal încheiat de către reprezentanţii autorizaţi ai părţilor, la sfârşitul perioadei de închiriere, în care va fi consemnată starea Spaţiului Închiriat la momentul restituirii, în urma unei inspecţii detaliate.

**Art. 2 Durata Contractului**

(1) Contractul este încheiat pentru o perioadă determinată de **60 luni („Termenul”)** care începe să curgă de la data de .......................... şi se împlineşte la data de ....................... Contractul poate fi denunţat de către Chiriaş după ................... luni de la încheierea acestuia, în condiţiile art. 8.

(2) Contractul poate fi prelungit prin act adiţional între părţi. Perioada minimă de prelungire poate fi de ............. Intenţia de negociere în vederea reînnoirii Contractului se va notifica, în scris, va fi clară şi explicită în sensul de negociere, cu cel puţin 9 luni înainte de expirarea Termenului. Chiriaşul va avea un drept de preferinţă la încheierea unui nou contract de închiriere cu privire la Spaţiul Închiriat, prevederile art. 1828 din Codul Civil fiind aplicabile raporturilor contractuale dintre părţi.

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

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

**Art. 3 Preţul Contractului şi modalităţi de plată**

(1) Valoarea totală a contractului, pentru suprafaţa totală de ............... și .... locuri de parcare şi o durata de 60 de luni, este de ............................................euro.

(2) Chiriaşul se obligă să plătească lunar Locatorului echivalentul în lei a sumei de ...........................euro, care include şi chiria pentru locurile de parcare şi este compusă din:

1. Chiria lunară de ............................., calculată la suprafaţa închiriată ca Spaţiu de Birouri;
2. ............................................................................................................................................
3. ............................................................................................................................................

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

(4) Plata Chiriei şi a Taxei de Mentenanţă 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 Chiriaş.

(5) Chiriaşul va avea dreptul de a-şi compensa creanţele sale cu creanţele Locatorului, respectiv va avea dreptul să deducă din Chirie sau Taxa de Mentenanţă sau din orice sume datorate Locatorului conform prezentului Contract orice fel de sume care sunt sau vor fi datorate de către Locator Chiriaşului.

(6) Chiriaşul va plăti separat costurile aferente consumurilor proprii înregistrate pentru utilităţi (apă, energie electrică şi gaze), aceste cheltuieli suplimentare faţă de Chirie şi Taxa de Mentenanţă („Costul Utilităţilor”) plătindu-se de către Chiriaş în baza costurilor unitare din facturile emise de furnizorii de utilităţi, fără niciun alt cost suplimentar, astfel:

a) gazul se va plăti proporţional cu Spaţiul de Birouri;

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

c) energia electrică se va plăti conform consumului înregistrat ..............

(7) Chiriaşul face plata costului utilităţilor către Locator, în baza facturilor emise de către Locator conform facturilor furnizorilor de utilităţi şi comunicate Chiriaşului în copie;

(8) Chiriaşul va avea dreptul să negocieze cu furnizorii de Utilităţi şi, în cazul obţinerii unor condiţii contractuale mai avantajoase, Locatorul se obligă să încheie contract cu aceştia.

(9) Chiriașul nu va datora chiria anterior datei de 1 octombrie 2020, chiar dacă semnarea contractului și/sau operațiunea de mutare a Chiriașului au fost anterioare acestei date.

**Art. 4 Obligaţiile Părţilor**

**4.1 Obligaţiile Locatorului**

(1) Să asigure Chiriaşului folosinţa netulburată şi utilă a Spaţiului Închiriat şi a spaţiilor comune ale clădirii, interioare şi exterioare, necesare în scopul utilizării Spaţiului Închiriat, pe toată durata Contractului. În cazul nerespectării acestei obligaţii din culpa Locatorului şi, excluzând culpa Chiriaşului, nerespectare care are ca efect imposibilitatea totală sau parţială a Chiriaşului de a folosi Spaţiul Închiriat, Chiriaşul nu va datora Chiria şi Taxa de Mentenanţă, total sau parţial, pe perioada de timp în care este împiedicat să folosească Spaţiul Închiriat, exclusiv pentru partea afectată şi 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 parţială a Spaţiului Închiriat.

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

(3) Să garanteze Chiriaşul pentru viciile ascunse ale Spaţiului Închiriat şi instalaţiilor aferente, chiar dacă nu au fost cunoscute de Locator la momentul încheierii Contractului şi fără a ţine seama dacă ele existau dinainte sau sau au survenit în cursul locaţiunii, şi care fac imposibilă folosinţa parţială sau totală a Spaţiului Închiriat sau micşorează folosirea.

(4) Riscul pieirii totale sau parţiale a Spaţiului Închiriat este în sarcina exclusivă a Locatorului.

(5) Să declare şi să garanteze Chiriaşului că, în momentul semnării Contractului, nu există niciun fel de litigiu aflat pe rolul instanţelor de judecată sau arbitrale cu privire la dreptul de proprietate asupra Spaţiului Închiriat care să pericliteze derularea Contractului sau care să împiedice liniştita şi utila folosinţă a Spaţiului Închiriat.

(6) Să menţină Spaţiul Închiriat şi dotările aferente în stare de a servi la întrebuinţarea pentru care a fost închiriat, conform normelor legale în vigoare în România pentru clădiri de birouri.

(7) Să garanteze pe Chiriaş împotriva tulburărilor de fapt şi de drept provenite din fapta proprie şi împotriva tulburărilor de drept provenite din fapta terţilor.

(8) Să asigure accesul, inclusiv cu autoturismul, permanent, la Clădire, pentru personalul Chiriaşului, pe baza legitimaţiei de serviciu, precum şi a partenerilor Chiriaşui, pe bază de tabel nominal, comunicat de către Chiriaş.

(9) Să asigure următoarele servicii:

a) accesul la utilităţi;

b) încălzirea/climatizarea spaţiilor;

c) dotarea cu echipament de protecţie contra incendiilor şi întreţinerea acestuia;

d) funcţionarea reţelelor interioare/exterioare de apă, canalizare, electricitate şi gaze;

e) funcţionarea reţelelor de telefonie, fax, internet aferente Clădirii;

f) reparaţii şi întreţinerea clădirii (inclusiv a echipamentelor şi instalaţiilor din dotare);

g) curăţenia spaţiilor comune;

h) întreţinerea şi îngrijirea spaţiilor comune, inclusiv a căilor de acces etc.

10) Să asigure serviciile de mentenanţă pentru ...............

11) Să execute, pe cheltuiala sa, lucrările de întreţinere şi reparaţii privind spaţiul şi instalaţiile aferente, în ziua şi la ora stabilită de comun acord cu Chiriaşul, cu excepţia celor datorate folosirii necorespunzătoare a acestora de către Chiriaş sau de către partenerii acestuia.

(12) Să efectueze, pe cheltuiala sa, reparaţiile cauzate de apariţia vreunui caz de forţă majoră sau caz fortuit;

(13) Să exonereze pe Chiriaş de plata Chiriei şi Taxei de Mentenanţă în cazul în care Spaţiul Închiriat devine imposibil de utilizat total sau parţial, excluzând culpa Chiriaşului, după trecerea unei perioade de timp rezonabile în care Locatorul ar fi trebuit să înlăture cauza care face imposibilă utiizarea totală sau parţială a Spaţiului închiriat, dar nu mai mult de 5 zile, până la data la care Spaţiul Închiriat va fi readus la starea de dinaintea producerii evenimentului. Chiriaşul nu va datora Chiria şi Taxa de Mentenanţă, total sau parţial, în funcţie de imposibilitatea totală sau parţială de utilizare a Spaţiului Închiriat, pe perioada de timp în care este împiedicat să folosească Spaţiul Închiriat, Locatorul fiind obligat să suporte despăgubiri cauzate de imposibilitatea folosirii, total/parţial, a Spaţiului Închiriat.

(14) Să permită instalarea de către Chiriaş a semnelor, logo-urilor precum şi oricăror altor mijloace de reclamă, în exteriorul şi interiorul Spaţiului închiriat. Firmele/emblemele, logo-urile sau orice alte însemne publicitare pot fi amplasate de Chiriaş în Spaţiul Închiriat şi/sau pe pereţii exteriori ai Clădirii, în conformitate cu reglementările legale aplicabile şi cu reglementarile autorităţilor locale.

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

(16) Să menţină în stare normală de funcţionare, pe durata Contractului, toate dotările şi amenajările existente conform ofertei tehnice în Spaţiul Închiriat.

(17) Să ia măsuri pentru repararea şi menţinerea în stare de siguranţă în exploatare şi funcţionalitate a Spaţiului Închiriat, pe toată durata Contractului. Să întreţină în bune condiţii spaţiile comune proprii Clădirii, interioare şi exterioare (instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii de încălzire centrală, centrale termice, instalaţii de colectare a deşeurilor, etc) şi să execute pe cheltuiala sa lucrările de întreţinere la elementele de care ţin structura de rezistenţă a construcţiei şi la instalaţiile devenite necesare ca urmare a uzurii normale a acestora, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la apariţia acestora/notificarea Chiriaşului. Ca excepţie, Chiriaşul poate accepta un termen mai mare de 5 zile lucrătoare în situaţia 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 rezistenţă vor dura în mod obiectiv mai mult decât termenul de 5 zile.

(18) Să despăgubească Chiriaşul pentru daune produse bunurilor acestuia din cauza elementelor de construcţie sau instalaţiilor aferente Spaţiului Închiriat, din motive neimputabile Chiriaşului.

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

(20) Locatorul are obligaţia să returneze Chiriaşului toate cardurile de acces care i-au fost puse la dispoziţie.

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

(22) Locatorul va notifica Chiriaşului orice pretenţii sau cerinţă a terţului în favoarea căruia a fost constituit un drept de ipotecă asupra Clădirii de natură să afecteze folosinţa liniştită şi netulburată a Spaţiului închiriat sau modul de derulare a prezentului Contract.

(23) In masura in care Locatorul nu comunica Chiriasului, printr-o notificare scrisa, iminenta pronuntarii unei hotarari judecatoresti definitive care ar putea perturba executarea contractului, Locatorul va fi obligat la plata unor despagubiri reprezentand daune interese ce nu pot depasi valoarea 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 incât, cel tarziu la data de 1 octombrie 2020, 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 cladirii și funcționării acesteia.

**4.2 Obligaţiile Chiriaşului**

(1) Să efectueze, în termenele stabilite şi în condiţiile prevăzute în Contract, plăţile pentru sumele la care s-a obligat.

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

(3) Să despăgubească Locatorul pentru daune produse Clădirii ca urmare a culpei sau neglijenţei propriilor angajaţi sau oricărei persoane aflate în Clădire cu acordul Chiriaşului, inclusiv pentru orice deteriorare sau prejudiciu adus clădirii sau oricarei alte părţi din Spaţiul Închiriat cauzate de sau rezultate din lipsa de profesionalism, neglijenţă, comportament intenţionat neadecvat, încălcarea Contractului sau nerespectarea cerinţelor legale.

(4) Să întrebuinţeze Spaţiul Închiriat cu diligenţă şi cu prudenţă, în conformitate cu destinaţia stabilită în Contract şi cu prevederile legale în vigoare.

(5) Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistenţă a construcţiei sau ale instalaţiilor;

(6) Să obţină acordul prealabil scris al Locatorului pentru toate lucrările de îmbunătăţire (amenajare şi/sau modernizare), denumite colectiv „Modificările”, ce se realizează în Spaţiul Închirat. Dacă Chiriaşul doreşte să monteze, să instaleze sau să aplice orice instalaţii sau echipamente care necesită o cantitate suplimentară de utilităţi, o astfel de extindere se va face pe cheltuiala Chiriaşului, în conformitate cu planurile şi specifcaţiile 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 ccătre Chiriaş.

(7) Să nu depăşească limita maximă pe nivel admisibilă în clădire de ...... kg/mp.

(8) Să respecte regulile referitoare la funcţionarea şi întreţinerea Spaţiului închiriat, elaborate de către Locator (Manualul Chiriaşului).

(9) Să respecte prevederile legale în vigoare din domeniile ISU şi SSM.

(10) Să nu plaseze sau să nu permită plasarea, să nu folosească sau să nu permită folosirea, să nu menţină sau să nu permită mentinerea în Spaţiul Închiriat şi să nu aducă sau să nu permită aducerea de substanţe periculoase, substanţe contaminante sau poluante, substanţe toxice sau deşeuri, materiale infecţioase, produse petroliere, azbest sau materiale care conţin azbest, cu excepţia cantităţilor nesemnificative conţinute de materiale de curăţare obişnuite şi a celor specifice activităţii proprii, la care Chiriaşul este îndreptăţit potrivit legii.

(11) Să işi dea acordul pentru lucrări de construcţie realizate periodic de către Locator şi/sau de alţi chiriași cu ocazia amenajării spaţiilor închiriate de aceştia în Clădire, lucrări care nu vor împiedica accesul Chiriașului în Spaţiul Închiriat şi nu vor întrerupe utilizarea normală a Spaţiului Închiriat. Locatorul îşi asumă obligaţia de a-l informa pe Chiriaș anterior începerii lucrărilor menţionate.

(12) Să permită Locatorului accesul în Spaţiul Închiriat pentru a examina starea acestuia. Cu excepţia unei situaţii de urgenţă, Locatorul îl va notifica pe Chiriaș cu 2 zile calendaristice înainte de a-şi exercita dreptul de acces. După notificare sau în cazul unei situaţii de urgenţă, Locatorul poate intra în mod liber în Spaţiul Închiriat.

(13) Să comunice Locatorului orice avarie a Clădirii de care are cunoştinţă sau care este iminentă.

(14) La sfârşitul Termenului, Chiriașul va înapoia Spaţiul Închiriat Locatorului, în starea în care se află la momentul încetării Contractului, incluzând uzura normală de pe durata Termenului. Chiriașul se angajează:

* + 1. să înlăture toate însemnele, accesoriile Chiriașului, să elibereze Spaţiul Închiriat şi Clădirea de mobilierul, echipamentele, aparatura şi alte bunuri ce sunt în proprietatea Chiriașului şi să acopere eventualele daune cauzate de înlăturarea tuturor obiectelor din Spaţiul Închiriat din culpa Chiriaşului;
    2. să înlocuiască orice accesorii aferente Spaţiului Închiriat care sunt deteriorate sau lipsesc şi care îi aparţin Locatorului, cu excepţia uzurii normale;
    3. 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 îşi îndeplineşte obligaţia prevăzută la alin.(15), 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 sfârşitul Termenului, reprezentantul Chiriașului nu semnează procesul verbal de predare-primire, deși Spațiul nu mai este ocupat de către Chiriaș, Spaţiul Închiriat va fi considerat returnat 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 sfârşitului Termenului, dacă Părțile nu au agreat prelungirea acestuia conform prezentului Contract, să amplaseze anunţuri de vânzare sau reînchiriere a Spaţiului Închiriat și să permită tuturor persoanelor autorizate de către Locator sau reprezentanţilor/agenţilor Locatorului să vizioneze Spaţiul 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 Spaţiul Închiriat. Vizionarea va avea loc în spaţiile stabilite de comun acord de către Părţi.

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

(19) Chiriaşul va pune la dispoziţia Locatorului o garanţie, plătibilă în lei, pentru echivalentul sumei totale a Chiriei si Taxei pentru Mentenanta pe ...... luni, fără TVA, respectiv ............................................ ("Suma Garantată") pentru garantarea plăţii de către Chiriaş a Chiriei si Taxei pentru Mentenanta. Garanţia va fi reprezentată de o Scrisoare de Garanţie Bancară irevocabilă, necondiționată, şi plătibilă în întregime sau parţial 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 Garanţie Bancară va fi valabilă pentru tot Termenul Contractului. Originalul Scrisorii de Garanţie 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, în condiţiile 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) Garanţia poate fi executată, în limita prejudiciului creat, dacă Chiriaşul nu plăteşte Chiria şi Taxa pentru Mentenanţă, cu condiţia ca neexecutarea obligaţiilor de plată ale Chiriaşului să continue pentru o durată mai mare de 30 zile de la data scadenţei acestor obligaţii şi cu condiţia transmiterii unei notificari Chiriaşului de către Locator, cu 5 zile înainte de executare, cu precizarea obligaţiilor care nu au fost respectate.

(23) Scrisoarea de Garanţie Bancară se va restitui Chiriaşului în termen de 1 lună de la data încetarii Contractului, în cazul în care Chiriaşul achită la zi sumele datorate către Locator. În caz contrar, Locatorul este îndreptăţit să execute Scrisoarea de Garanţie Bancară pentru achitarea sumelor restante, în limita acestora.

**Art. 5. Asigurări**

(1) Locatorul este obligat să asigure imobilul, pe cheltuială proprie, împotriva pagubelor provocate de incendii, trăsnete, explozii, inundaţii, cutremure, fenomene atmosferice, apa de conductă, furt, avarii accidentale la instalaţiile şi echipamentele clădirii şi alte asemenea, precum şi pentru răspundere civilă faţă de chiriaşi şi faţă de terţi.

(2) Locatorul va încheia şi va pune la dispoziţia Chiriaşului fotocopia poliţelor de asigurare pentru Spaţiul închiriat şi pentru răspundere civilă faţă de chiriaşi şi faţă de terţi (răspundere civilă generală) şi le va menţine în vigoare pe toată durata Contractului.

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

(4) În cazul în care Spaţiul Închiriat sau orice parte importantă a acestuia sunt distruse sau deteriorate ca urmare a intervenţiei oricăruia dintre riscurile asigurate, independent de orice culpă a Chiriașului, astfel încât devine substanţial improprie ocupării şi/sau utilizării, Chiriaşul va fi exonerat de plata Chiriei şi Taxei pentru Mentenanță sau a unei cote proporţionale din Chiria şi Taxa pentru Mentenanță, în funcţie de natura şi întinderea prejudiciului, până în momentul în care Spaţiul Închiriat sau partea distrusă/deteriorată va fi refăcut(ă) şi va fi pregătit(ă) pentru reluarea folosirii şi/sau utilizării şi având dreptul la acoperirea costurilor angajate de o eventuală relocare şi la orice despăgubiri rezonabile pentru imposibilitatea folosirii, total/parţial, a Spaţiului Închiriat. Orice litigiu cu privire la mărimea acestui cote va fi deferit solutionării instanței.

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

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

**Art. 6. Răspunderea contractuală**

(1) În cazul în care Chiriaşul nu îşi indeplineşte obligaţiile referitoare la achitarea facturilor şi a celorlalte cheltuieli în termenul prevăzut la art. 3 alin. (4), Locatorul va calcula iar Chiriaşul va plăti dobanda penalizatoare, corespunzatoare ca procent all dobanzii şi penalităţi de întârziere datorate pentru neplata la termen a obligaţiilor către bugetul de stat, în vigoare la data calculării, aplicată asupra sumei scadente, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua urmatoare datei scadenţei până în ziua plăţii până la data plăţii. Plata dobânzilor menţionate se va efectua în baza unei facturi emise de catre Locator.

(2) În condiţiile nerespectării de către Locator a obligaţiilor prevăzute la art. 4.1., Chiriaşul va calcula iar Locatorul va plăti dobanda penalizatoare, corespunzătoare ca procent al dobânzii şi penalităţi de întârziere datorate pentru neplata la termen a obligaţiilor către bugetul de stat, în vigoare la data calculării, aplicată asupra sumei lunare platite de Chiriaş conform art. 3 alin (2), pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua următoare datei scadenţei până în ziua plăţii până la îndeplinirea obligaţiei. Plata dobânzilor menţionate se va efectua în baza unei facturi emise de către Chiriaş.

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

(4) Chiriaşul nu răspunde pentru incendiu şi/sau inundaţii provenite din fapta unui terţ sau provenite din instalaţiile/echipamentele proprii ale Spaţiului Închiriat, exceptând cazul în care culpa sau neglijența Chiriașului are legătură cu determinarea sau desfășurarea evenimentelor respective.

(5) Părţile convin în mod expres că dreptul de a obţine oricare dintre penalităţile menţionate în prezentul Contract nu va afecta dreptul celeilalte Părţi de a solicita executarea în natură sau reparaţia întregului prejudiciu suferit, dacă valoarea acestuia excede valoarea dobânzii penalizatoare, şi nu va constitui o renunţare la orice alte drepturi recunoscute potrivit legilor române. De asemenea, oriunde nu este exclus conform legii sau prezentului Contract, dreptul Părţii de a obţine executarea în natură sau repararea integrală a prejudiciului suferit se cumulează cu dreptul acesteia de a obţine dobânda penalizatoare prevăzută în Contract.

**Art. 7. Încetarea Contractului**

(1) Contractul încetează de drept:

1. la expirarea Termenului, cu excepţia cazului în care acesta a fost prelungit prin acordul Părţilor;
2. prin acordul scris al ambelor Părţi;
3. în caz de forţă majoră, conform art. 10;
4. în cazul distrugerii în întregime a Cladirii sau a imposibilităţii folosirii în continuare conform destinaţiei din Contract, conform art. 1818 alin.(1) Cod Civil. Dacă imposibilitatea folosirii Clădirii este doar parţială, Chiriaşul poate opta între a obţine fie reducerea proporţională a Chiriei şi Taxei pentru Mentenaţă, fie rezilierea Contractului.
5. există o hotărâre judecătorească definitivă care împiedică executarea Contractului

(2) Contractul încetează prin reziliere de către Chiriaş, 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 instanţă judiciară sau de arbitraj, după caz cu plata de daune-interese pentru acoperirea unui eventual prejudiciu cauzat, stabilite pe cale judecătorească, la iniţiativa Chiriaşului, când:

1. 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.
2. Locatorul încalcă, din culpa sa, prezentul Contract şi nu remediază încălcarea respectivă în termen de 15 zile de la primirea notificării scrise a Chiriașului;
3. Furnizarea utilităţilor pentru Spaţiul Închiriat este oprită din vina exclusivă a Locatorului, iar această situaţie împiedică folosința Spațiului Închiriat iar împiedicarea respectivă continuă pe o perioadă ce depăşeşte 5 zile lucrătoare de la primirea notificării scrise în acest sens de la Chiriaș;
4. Locatorul îşi încalcă cu intenție obligaţiile din prezentul Contract în măsura în care limitează folosinţa de către Chiriaș a Spaţiului Închiriat şi 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 naştere la obligaţia 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 Mentenanță aferente perioadei de după încetarea Termenului, precum şi restituirea Scrisorii de Garanţie Bancară.

**Art. 8 Denunţarea**

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

**Art. 9. Cesiunea**

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

(2) Locatorul poate cesiona drepturile de creanţă nascute din Contract, cu notificarea Chiriaşului, cesiunea producand efecte faţă de acesta din momentul notificării iar obligaţiile născute ramânând în sarcina Părţilor, astfel cum au fost stipulate şi asumate iniţial.

(3) Chiriașul este de acord cu cesiunea tuturor sau a unei părţi a creanţelor Locatorului izvorâte din prezentul Contract, incluzând fără a se limita la: Chirie, Taxa pentru Mentenantă, orice alte plăţi derivând din Contract, precum şi dreptul la creanţele referitoare la garanţii, în favoarea unei bănci sau instituţii financiare care acordă finanţare/creditare Locatorului. În cazul unei astfel de cesiuni, Chiriașul se va obliga, într-o formă satisfăcătoare Locatorului şi/sau băncii sau instituţiei financiare respective, să transfere în mod irevocabil sumele care constituie obligaţii prezente şi viitoare ale Chiriașului faţă de Locator, la cerere scrisă, într-un cont bancar indicat de Locator sau de banca sau instituţia financiară respectivă.

**Art. 10. Forţa majoră**

(1) Forţa majoră exonerează de răspundere Părţile în cazul neexecutării parţiale sau totale a obligaţiilor asumate prin Contract, pe toată perioada în care aceasta acţionează.

(2) Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice celeilalte Părţi, în termen de 5 zile lucrătoare de la data intervenţiei evenimentului, prin fax/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. Forţa majoră se dovedeşte cu certificate emis de autoritatea competentă.

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

**Art. 11. Comunicări**

(1) Toate comunicările, notificările şi informările aferente derulării prezentului Contract vor fi considerate valabile dacă au fost făcute în scris şi expediate la adresele de corespondenţă comunicate de către Părţi.

(2) Expedierea notificărilor se va face sub semnătura reprezentanţilor autorizaţi, prin fax sau prin scrisoare recomandată, sub condiţia confirmării de primire.

(3) În cazul în care pe perioada derularii Contractului intervin schimbări referitoare la bancă, număr cont, persoane împuternicite, sediul social al unei Părţi, aceasta se obligă ca, în termen de 10 zile de la survenirea modificării, sa anunţe cealaltă Parte.

**Art. 12. Modificarea Contractului**

(1) Pe perioada derulării Contractului, Părţile au dreptul de a conveni modificarea clauzelor acestuia, prin act aditional semnat de reprezentanţii autorizaţi ai acestora. Orice propunere de modificare a vreunei dispozitii a prezentului Contract va fi notificată de către Partea care o propune celeilalte Părți de regula cu 30 de zile înainte de data propusă pentru semnarea unui act aditional la Contract pentru reflectarea modificării respective.

(2) În condiţiile 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, Părţile se obligă să încheie un act adiţional care va modifica în mod corespunzător Contractul, în raport de conţinutul actelor normative.

**Art. 13. Confidenţialitate**

(1) Părţile înţeleg şi convin asupra faptului că prezentul Contract şi informaţiile legate de acesta, transmise în formă orală, scrisă, prin poştă electronică sau orice altă formă intangibilă sau tangibilă, vor fi considerate ca Informaţii confidenţiale.

(2) Părţile nu vor multiplica, reproduce, dezvălui Informaţii confidenţiale nici unei terţe părţi şi nici nu vor exploata sau utiliza Informaţiile confidenţiale în alte scopuri decât cele stabilite prin prezentul Contract, fără a avea consimţământul prealabil scris al celeilalte Părţi, cu excepţia situaţiilor prevăzute expres de lege.

(3) Părţile vor da dovadă de aceeaşi grijă şi discreţie pentru a evita dezvăluirea, publicarea sau răspândirea datelor si rezultatelor legate de Contract ca şi în cazul informaţiilor similare proprii pe care nu doreşte 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, şi numai cu obligaţia încheierii de către Locator şi terţele părţi prezentate mai sus a unor acorduri pentru protejarea Informaţiilor Confidenţiale.

**Art. 14. Legea aplicabilă**

Contractul se supune legislaţiei române.

**Art. 15. 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, Locatorul şi Chiriaşul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, fiecare Parte poate solicita ca disputa să se soluţioneze de către instanţele judecătoreşti competente.

**Art.16 Garanția de bună execuție**

(1) Garanția de bună execuție (GBE) se va constitui de către Locator și trebuie să fie irevocabilă, necondiționată, şi plătibilă în întregime sau parţial 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 valabila 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 instituţie de credit din România sau din alt stat sau de o societate de asigurări, în condiţiile legii, şi devine anexă la contract.

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

(5)Chiriașul are dreptul de a emite pretenţii asupra garanţiei de bună execuţie, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care Locatorul nu îşi îndeplineşte din culpa sa obligaţiile asumate prin contract cu privire la amenajarea, compartimentarea și predarea spațiului la termenele convenite.

(6)Anterior emiterii unei pretenţii asupra garanţiei de bună execuţie Chiriașul are obligaţia de a notifica pretenţia atât Locatorului, cât şi emitentului instrumentului de garantare, precizând obligaţiile care nu au fost respectate, precum şi modul de calcul al prejudiciului.

(7)În situaţia executării garanţiei de bună execuţie, parţial sau total, contractantul are obligaţia de a reîntregii garanţia 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. 17. Dispoziţii finale**

1. Părţile 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 şi pentru restituirea Spaţiului Închiriat la sfârşitul Termenului, conform prevederilor art. 1798 şi 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 Contractlui vor rămâne în vigoare. În momentul stabilirii faptului că una din prevederi este invalidă, ilegală sau nu poate fi executată, Părțile vor negocia, cu bună credință, modificarea corespunzatoare a prezentului Contract, astfel încât respectiva prevedere să devină legală, valabilă si executorie si să reflecte intenția inițială a Părților, într-un mod reciproc acceptabil.

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

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

1. Anexa nr. 1 – .................................;
2. Anexa nr. 2 – ...................................;
3. Anexa nr. 3 – .................................;

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

|  |  |
| --- | --- |
| CHIRIAŞ  Compania Naţională de Transport al Energiei Electrice Transelectrica SA | LOCATOR  ………………………………….. |
| ..........................  ..........................  ..........................  ..........................  .......................... | Administrator  …………………………………… |
|  |  |