

# CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

nr. .... / .....

între:

**Persoana fizică sau juridică** cu sediul în ..... nr. ...., Bl..... sc. ...., et. ...., ap....., jud....., cod IBAN ..... deschis la Trezoreria ..... , reprezentată prin ..... , având funcția de ..... și..... având funcția de ..... , în calitate de locatar,  
**și**

**Curtea de Apel Brașov**, cu sediul în Brașov, B-dul Eroilor nr.5, Jud. Brașov, telefon 026/8413741, fax 0268/475146, cod de înregistrare fiscală ....., cont IBAN .... deschis la Trezoreria Municipiului Brașov, reprezentată prin Președinte - Elena Barbu și Manager economic - Carmen Cernat, în calitate de locatar,

având în vedere rezultatele procedurii de închiriere a unui imobil necesar funcționării Curții de Apel Brașov,

în conformitate cu prevederile ordinului nr.3372/C/31.08.2016 al Ministerului Justiției pentru aprobarea Procedurii de închiriere a terenurilor, clădirilor existente ori a altor bunuri imobile,

a fost încheiat prezentul contract ce urmează a fi executat cu respectarea următoarelor clauze:

## Art. 1. Obiectul contractului

(1) Locatorul închiriază, iar locatarul preia în chirie un imobil situat în Brașov, Str..... nr ..... , înscris în cartea funciară cu numărul cadastral/topo de la ..... până la ..... , format din spațiu în suprafață utilă de .....mp (etajele), denumit în continuare "spațiul închiriat", cu destinație de sediu, identificat conform schiței atașate ce se constituie în Anexa nr. 1 la prezentul contract.

(2) Destinația spațiului închiriat este pentru funcționarea, în exclusivitate, în condiții corespunzătoare a Curții de Apel Brașov. Imobilul închiriat care formează obiectul prezentului contract va fi folosit în exclusivitate de Curtea de Apel Brașov.

(3) Predarea/primirea spațiului cu toate dotările aferente se va face în termen de maxim 120 zile de la data semnării contractului, pe bază de procese-verbale încheiate distinct, la începutul și sfârșitul perioadei de închiriere.

(4) Procesele-verbale prevăzute la alin.3 se constituie ca anexe ale prezentului contract.

(5) Procesul-verbal de predare-primire aferent începerii executării contractului va atesta faptul că sunt realizate toate dotările și amenajările din caietul de sarcini și oferta tehnică și asupra cărora părțile au convenit de comun acord.

(6) În situația în care nu sunt îndeplinite toate condițiile specificate în caietul de sarcini privind dotările și amenajările, se poate proceda la încheierea unui proces-verbal intermediar prin care vor fi evidențiate toate deficiențele constatate, urmând ca după remedierea neregulilor să se procedeze la încheierea procesului-verbal menționat la alin.5.

(6) Pentru perioada cuprinsă între data semnării contractului și predarea efectivă în folosință (data semnării procesului-verbal de predare-primire conform art.5), nu se plătește chirie.

## Art. 2. Durata contractului

(1) Durata prezentului contract de închiriere este de 5 ani, respectiv 60 de luni de la data semnării de către părți a procesului-verbal de predare-primire conform art.5.

(2) Contractul de închiriere poate fi prelungit prin act adițional semnat de ambele părți, pe o perioadă de încă 5 ani, respectiv 60 luni, în funcție de necesitatea de prelungire a duratei și de disponibilitatea fondurilor bugetare din partea locatarului.

(3) Intenția de prelungire a contractului de închiriere se va notifica în scris cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea duratei de închiriere, locatarul beneficiind de dreptul de preferință la închirierea spațiului.

## Art. 3. Prețul contractului și modalități de plată

(1) Prin prezentul contract locatarul se obligă să plătească locatorului, pentru folosința imobilului închiriat o chirie totală lunară în sumă de: ..... euro/lună fără TVA.

(2) Plata chiriei se va efectua lunar, conform legislației în vigoare, respectiv în termen de maxim 30 de zile calendaristice de la data înregistrării facturii, din alineat bugetar 20.30.04.

Factura fiscală se va emite de locator în termen de 5 zile lucrătoare de la data de întâi a lunii următoare celei pentru care se datorează chiria.

(3) Plata chiriei se va face în lei, la cursul de schimb oficial la BNR din data emiterii facturii.

(4) Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere prețul chiriei totale lunare este ferm, neputând fi majorat sau indexat.

(5) Prețul contractului exprimat sub forma chiriei totale lunare include:

- chiria aferentă spațiului cu toate dotările incluse;
- costurile legate de întreținerea clădirii, a instalațiilor și sistemelor tehnice din clădire, constând în reparații și întreținere permanentă;
- locuri de parcare ale unității.

(6) În afara chiriei, locatarul va plăti utilitățile consumate, în baza consumului real înregistrat, în temeiul contractelor încheiate de locator cu furnizorii.

(7) Locatarul nu va plăti chirie în avans și nici o sumă în afara prețului chiriei totale pe lună.

(8) Orice schimbare a contului locatorului va fi notificată în scris locatorului, altfel se va considera că plata este valabil făcută în contul indicat inițial.

## **Art. 4. Obligațiile părților**

### **4.1. Obligațiile Locatorului**

(1) Să predea locatorului, în cadrul termenului stabilit, imobilul dat în locațiune, împreună cu toate accesoriile acestuia în stare corespunzătoare utilizării acestuia;

(2) Să mențină imobilul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;

(3) Să asigure locatorului liniștită și utila folosință a imobilului pe tot timpul închirierii;

(4) Să efectueze toate reparațiile ce sunt necesare pentru a menține imobilul în starea corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata închirierii;

(5) Să garanteze contra tuturor viciilor imobilului care împiedică sau restricționează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au intervenit în cursul închirierii;

(6) Liniștită și utila folosință a imobilului, în accepțiunea pct.4.1. alin.3 înseamnă:

a) asigurarea utilităților pentru spațiile de birouri închiriate și spațiile comune; locatorul declară că utilitățile consumate în spațiul oferit spre închiriere până la data predării efective către locatar sunt plătite la zi, orice sume datorate ca și contravaloare a utilităților sau penalităților aferente acestora, pentru perioada anterioară predării spațiului locatorului sunt în sarcina locatorului și vor fi achitate de către acesta.

b) asigurarea încălzirii/climatizării spațiilor de birouri închiriate și a spațiilor comune;

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

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

e) funcționarea rețelelor de telefonie, fax, internet;

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

g) curățenia spațiilor comune;

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

(7) Să execute lucrările de întreținere și reparații ce îi cad în sarcină în ziua și la ora stabilită de comun acord cu locatarul.

(8) Să asigure toate compartimentările și amenajările necesare solicitate de locatar în termen de maxim 120 de zile de la semnarea contractului.

(9) Să permită instalarea, de către locatar, în exteriorul și interiorul imobilului închiriat a însemnelor autorității judecătorești și ale instanței.

(10) Locatorul este pe deplin responsabil de plata tuturor taxelor și altor sarcini de natură fiscală izvorâte din dreptul de proprietate asupra spațiului închiriat, stabilite de lege în sarcina proprietarului.

(11) Să încheie și să dețină, pe întreaga perioadă de închiriere, o poliță de asigurare valabilă a spațiului închiriat contra oricărui risc și o poliță de asigurare de răspundere civilă a proprietarului față de Locatar.

(12) Să informeze locatarul în legătură cu orice schimbare a regimului juridic al imobilului ori modificări intervenite asupra dreptului de proprietate a locatorului.

(13) Să efectueze toate formalitățile necesare notării acestui contract la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară urmând să prezinte locatorului dovada îndeplinirii acestei obligații în termen de maxim 90 de zile de la data semnării prezentului contract.

(14) Să asigure locatarului asistența, informațiile și documentația ce privesc imobilul închiriat, necesare încheierii contractelor direct cu furnizorii de utilități.

(15) Să procedeze la înregistrarea contractului la organele fiscale competente.

(16) Locatorul își asumă obligația ca în termen de 15 zile de la data constatării neregulilor, la predarea-preluarea imobilului, să procedeze la remedierea deficiențelor, ulterior putându-se încheia procesul-verbal final de predare primire, conform art.1 alin.5.

#### *4.2. Obligațiile Locatarului*

(1) Să ia în primire imobilul închiriat.

(2) Să efectueze, în termenele stabilite și în condițiile prevăzute în contract, plățile pentru sumele la care s-a obligat ca urmare a închirierii spațiului. Plata se va face în contul de trezorerie indicat de locator.

(3) Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistență a construcției, sau ale instalațiilor.

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

(5) Să mențină spațiul închiriat în condiții corespunzătoare de folosință și să predea locatorului spațiul în stare bună de folosință, cu excepția uzurii sale normale.

(6) În cazul în care nu se optează pentru prelungirea contractului, să elibereze și să predea locatorului spațiul închiriat în termen de 120 de zile de la data încetării prezentului contract.

(7) Să întrebuințeze spațiul închiriat, în conformitate cu destinația rezultată din prezentul contract și cu prevederile legale în vigoare.

(8) Locatarul are obligația de a notifica locatorul asupra necesității efectuării reparațiilor ce sunt în sarcina acestuia.

(9) Locatarul va suporta restrângerea necesară a închirierii cauzată de reparațiile ce trebuie efectuate de către locator și nu suportă amânare până la sfârșitul perioadei contractuale. În această situație, dacă reparațiile urgente vor dura mai mult de 10 zile calendaristice, prețul închirierii va fi micșorat proporțional cu timpul și cu partea imobilului de care locatarul a fost lipsit.

(10) Să permită locatorului examinarea imobilului, la intervale de timp rezonabile, în raport cu destinația imobilului, fără ca prin aceasta să se cauzeze locatarului o stânjenire nejustificată a folosinței bunului.

(11) Locatarul va putea efectua în spațiul închiriat lucrări de amenajare și modernizare numai cu consimțământul scris al locatorului.

Orice amenajări, îmbunătățiri și instalații efectuate de locatar în spațiul închiriat, care sunt încorporate în structura spațiului ce reprezintă obiectul contractului și care nu pot fi recuperate, vor rămâne la încheierea contractului de închiriere, cu plata compensatorie, în proprietatea locatorului.

#### **Art. 5. Asigurări**

(1) Locatorul este obligat să asigure spațiul închiriat împotriva incendiilor, pagubelor provocate de inundații, cutremure și a altor riscuri diverse, prezenta clauză completându-se cu cele menționate la art.4, pct.4.1, alin. 11.

#### **Art. 6. Răspunderea contractuală**

(1) Nerespectarea, cu vinovăție (sub toate formele acesteia), de către părți a obligațiilor asumate prin prezentul contract dă dreptul părții lezate de a solicita rezilierea contractului și de a obține repararea integrală a prejudiciului.

(2) Executarea cu întârziere ori executarea defectuoasă a obligațiilor contractuale obligă partea vinovată la daune-interese moratorii, respectiv compensatorii către partea vătămată, calculate prin raportare atât la valoarea pierderii efectiv suferite de creditor (damnum emergens), cât și la valoarea câștigului nerealizat (lucrum cessans).

(3) Partea vinovată pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale se află de drept în întârziere cu privire la obligația de reparare a prejudiciului, începând cu data împlinirii termenelor de executare prevăzute în prezentul contract.

#### **Art.7. Forța majoră**

(1) Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

(2) Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

(3) Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

(4) Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

(5) Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 zile de la încetare.

(6) Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 30 zile, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

### **Art. 8. Încetarea contractului**

(1) Contractul de închiriere încetează de drept:

a) la împlinirea termenului de valabilitate dacă părțile nu convin prelungirea acestuia. Acordul părților trebuie expres manifestat cu cel puțin 30 de zile înainte de împlinirea termenului de valabilitate;

b) prin acordul scris al ambelor părți;

c) în caz de forță majoră.

(2) Părțile pot solicita unilateral încetarea contractului, în cazuri temeinic justificate, printr-o notificare adresată celeilalte părți cu cel puțin 120 zile înainte de data încetării.

(3) Contractul va înceta de drept în cazul în care una dintre părți pierde statutul și existența de persoană juridică.

(4) În cazul încetării contractului înainte de termenul stabilit, locatorul nu are dreptul de a pretinde nicio altă sumă în afara celor datorate de locatar pentru serviciile deja prestate și acceptate ca fiind în conformitate cu prevederile contractului.

(5) Contractul va putea fi reziliat de oricare dintre părți, printr-o notificare scrisă, în cazul în care cealaltă parte nu își îndeplinește, ori își îndeplinește defectuos obligațiile contractuale, făcând, astfel, imposibilă derularea în continuare a contractului. Rezilierea va opera la expirarea unui termen de 15 zile de la primirea notificării.

### **Art. 8. Cesiunea**

Cesionarea contractului sau a unor părți din acesta este interzisă.

### **Art. 9. Comunicări**

(1) Toate comunicările, notificările și informările aferente derulării prezentului contract, vor fi considerate valabile întocmit dacă au fost făcute în scris și expediate la adresele părților contractante.

(2) Expedierea notificărilor se va face personal sau sub semnătură, prin fax, prin scrisoare recomandată sub condiția confirmării de primire sau prin e-mail.

### **Art. 11. Legea aplicabilă**

Prezentul contract de închiriere se supune legislației românești.

### **Art. 12. 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, Locatarul și Locatorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente material.

### **Art. 13. Dispoziții finale**

(1) Părțile contractante au dreptul, pe perioada derulării contractului, de a conveni modificarea clauzelor acestuia, prin act adițional.

(2) Părțile se angajează să păstreze confidențialitatea asupra prevederilor prezentului contract, în condițiile legii.

(3) Anexele fac parte integrantă din cuprinsul contractului și reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre părți, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(4) Prezentul contract s-a încheiat astăzi, ....., în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.