

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

nr./

între:

..... cu sediul în, telefon ..., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr....., cod unic de înregistrare, reprezentată prin Administrator/..... -, 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 identificare fiscală 17016290, 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, cerințele minime din caietul de sarcini și aspectele stabilite în ședințele de negociere, în baza cărora a fost elaborată tema de proiectare, anexă a prezentului contract,

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 Definiția unor termeni

- părți - locatorul și locatarul, astfel cum sunt identificați în preambulul contractului;
- verificare intermediară - verificarea ce poate fi efectuată de locatar în cursul amenajării imobilului;
- verificare finală - verificarea efectuată de locatar, împreună cu locatorul, la finalul amenajării imobilului, cu ocazia predării - preluării în folosință a imobilului;
- instalații - vor fi definite toate instalațiile pentru care se asigură mentenanță, conform ofertei tehnice (apă, electricitate, gaz, etc.)
- sisteme - vor fi definite toate sistemele pentru care se asigură mentenanță, conform ofertei tehnice (video, antiincendiu, supraveghere video, control acces, încălzire, climatizare, ventilație, etc.)

Art. 2 Obiectul contractului

(1) Locatorul închiriază, iar locatarul preia în folosință imobilul situat în Brașov, Str., Municipiul Brașov, Județul Brașov, înscris în cartea funciară nr..... Brașov, format din teren în suprafață de m² și clădire, în suprafață construită de m² și suprafața desfășurată de, identificat conform planului de situație atașat, ce se constituie în Anexa nr. 1 la prezentul contract. Imobilul are o structură de Pentru utilizarea spațiilor de parcare și a căii de acces pietonal, locatarul preia în folosință (mențiuni speciale, dacă este cazul).

(2) Destinația imobilului închiriat este pentru funcționarea, în exclusivitate, în condiții corespunzătoare a Curții de Apel Brașov.

(3) Imobilul prevăzut la alin.(1) va putea face obiectul închirierii, numai după amenajarea acestuia, conform temei de proiectare și conform înțelegerii părților, astfel încât să poată deservi Curtea de Apel Brașov și activitatea specifică a acestei instanțe, în condițiile îndeplinirii tuturor cerințelor esențiale prevăzute de Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, a condițiilor și avizărilor prevăzute de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și de celelalte acte normative în vigoare în domeniu.

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 cu TVA, la cursul euro din ziua facturării.

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

(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 pe metru pătrat include:

- prețul folosinței spațiilor aferente clădirii cu toate dotările incluse;

- prețul folosinței curților interioare și exterioare aferente clădirii;
- prețul folosinței locurilor de parcare.

(6) Angajarea bugetară se realizează distinct, pentru fiecare exercițiu bugetar, respectiv pentru fiecare an calendaristic din perioada de valabilitate a prezentului contract. Pentru angajarea creditelor bugetare, se va estima prețul în lei la cursul euro din data de 1 ianuarie a exercițiilor bugetare următoare, iar pe parcursul anului se vor efectua corecțiile necesare, pe baza unor referate interne, astfel încât la data de 31 decembrie a fiecărui an, creditele bugetare angajate să fie egale cu plățile totale efectuate în cursul anului.

(7) În afara chiriei, locatarul va plăti utilitățile consumate (consum energie electrică, consum apă rece, apă menajeră și colectare ape pluviale, colectare și transport deșeuri), în baza consumului real înregistrat, în temeiul contractelor încheiate de locator cu furnizorii. Părțile se obligă să participe activ în identificarea și aplicarea soluțiilor optime de contractare a utilităților, pe baza unor consumuri estimate pentru primul an și pe baza datelor rezultate din monitorizarea consumurilor lunare, realizată de locatar, pentru anii următori.

(8) Locatarul nu va plăti chirie în avans și nu va suporta nicio cheltuială, în afara prețului chiriei totale pe lună și al utilităților.

(9) Orice schimbare a contului locatorului va fi notificată în scris locatarului, în timp util, altfel se va considera că plata este valabil făcută în contul indicat inițial. Ținând cont de obligația Curții de Apel Brașov, instituție publică, de a efectua plăți către societăți comerciale doar în conturi deschise la unitățile trezoreriei statului, locatarul are obligația de a deține și de a menține activ, pe perioada prezentului contract, un astfel de cont.

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

Art. 4 Intrarea în vigoare și durata contractului

(1) Prezentul contract intră în vigoare la data semnării lui de către ambele părți.

(2) Termenul de valabilitate al contractului se împlinește după 5 (cinci) ani, calculați de la data procesului-verbal de predare-primire încheiat conform art. 6 alin. (2).

(3) Contractul de închiriere poate fi prelungit, pentru o perioadă de încă 5 ani, respectiv 60 luni, prin act adițional semnat de ambele părți, în funcție de necesitățile părților și de aprobarea utilizării și disponibilitatea fondurilor bugetare din partea locatorului, cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 500/2002 a finanțelor publice.

(4) Intenția de prelungire a contractului de închiriere se va notifica în scris, de partea interesată, cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea duratei de închiriere.

(5) La împlinirea termenului de valabilitate, contractul încetează de drept, dacă părțile nu ajung la un acord privind prelungirea închirierii, cu excepția prevederilor art.3 alin.(11), art.8 alin.(6), ce vor rămâne în vigoare până la data eliberării imobilului.

Art. 5 Amenajarea imobilului

(1) Conform cerințelor prevăzute în caietul de sarcini, propunerea tehnică și în tema de proiectare elaborată în acest sens, anexele nr. 2-4 la contract, locatorul va amenaja imobilul ce va face obiectul închirierii, astfel încât acesta să corespundă exigențelor negociate de părți pe toată perioada procedurii de încredințare a contractului de închiriere

(2) Locatorul va amenaja imobilul pe propria sa cheltuială, fără a avea pretenții suplimentare de la locatar, altele decât chiria.

(3) În procesul de amenajare a imobilului, locatorul va urmări, întocmai, prevederile cuprinse în tema de proiectare, astfel cum aceasta a fost acceptată de ambele părți.

(4) Având în vedere destinația de sediu de instanță, ținând cont de detaliile prevăzute de Ghidul de proiectare a sediilor de instanțe pus la dispoziție de locatar, locatorul va aplica toate măsurile pentru obținerea unei construcții de calitate și pentru a realiza și menține, pe toată durata de existență a construcției, următoarele cerințe fundamentale aplicabile:

- a. Rezistență mecanică și stabilitate;
- b. Securitate la incendiu;
- c. Igienă, sănătate pentru ocupanți și protecția mediului înconjurător;
- d. Siguranță și accesibilitate în exploatare;
- e. Protecție împotriva zgomotului;
- f. Economie de energie și izolare termică.

(5) Procedurile de lucru și operațiunile îndeplinite în amenajarea imobilului vor fi realizate cu respectarea dispozițiilor legale, utilajele, echipamentele și materialele utilizate vor fi de calitate superioară,

astfel încât să asigure aspect solemn clădirii, rezistență în timp pentru utilizare îndelungată în condiții de trafic intens și întreținere ușoară. Resursele umane angajate de locator, pentru amenajare și, ulterior, pentru reparații și întreținere, vor avea cunoștințe și experiența profesională necesară și atestările profesionale impuse de lucrările efectuate: proiectanți, executanți, diriginte de șantier, ingineri, muncitori pentru lucrări specifice de construcții și amenajări interioare, electricieni, electroniști, instalatori, cadre tehnice cu pregătire în domeniul prevenirii și stingerii incendiilor, personal autorizat ISCIR pentru întreținere și reparare lifturi etc. În situația în care va contracta servicii și lucrări, prin intermediul unor operatori economici, locatorul are obligația de a se asigura că sunt îndeplinite condițiile de pregătire profesională și de a încheia contracte doar cu firme autorizate și/sau cu persoane fizice atestate.

(6) Din punct de vedere funcțional, imobilul va fi amenajat astfel încât să poată oferi și susține, pe tot parcursul anului, siguranță în exploatare, costuri cât mai reduse cu utilitățile și condiții optime de muncă (spațiu, temperatură, nivel de zgomot, iluminat, aerisire, căi de circulație verticale și orizontale) pentru personalul ce își desfășoară activitatea în cadrul instanței, precum și justițiabililor ori persoanelor private de libertate. Locatorul poartă răspunderea organizării și realizării lucrărilor de amenajare și, ulterior, a celor de reparare și întreținere, cu respectarea tuturor cerințelor legale, pe baza autorizărilor și avizelor specifice, necesare pentru o clădire publică, cu aglomerare de persoane, încadrată în categoria B, clasa II de importanță.

(7) Cerințele funcționale, includ, fără a se limita la acestea, următoarele:

- imobilul va fi predat în folosință cu certificat de performanță energetică, clasa A;
- imobilul va fi amenajat, astfel încât să asigure confortul personalului și justițiabililor din punct de vedere al combinației dintre temperatură, curenți de aer și umiditatea aerului, cu ferestre, uși și pereți separatori care asigură etanșeitate, izolare fonică și pierderi minime de energie;
- imobilul va beneficia de un sistem de încălzire propriu, dimensionat astfel încât să poată oferi condiții optime de muncă (temperatură în încăperi de 20-24°C iarna), cu posibilitatea reglării temperaturii în fiecare spațiu;
- imobilul va fi racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică, ce va avea o putere suficientă pentru a susține activitatea curentă a locatarului, pentru a asigura iluminatul de siguranță în sălile de ședință și în spațiile pentru persoanele private de libertate și pentru a susține cu echipament și circuit alternativ, continuitatea funcționării serverelor;
- imobilul va fi racordat la rețeaua de alimentare cu apă, la rețeaua de canalizare și va beneficia de un sistem de colectare a apelor meteorice;
- imobilul va fi dotat cu instalație interioară de hidranți, instalație interioară pentru detecție și alarmare în caz de incendiu, conform normelor PSI în vigoare și autorizare ISU;
- imobilul va fi amenajat cu un sistem de climatizare adecvat (pentru a asigura temperatura în încăperi de 22-25°C vara), cu posibilitatea reglării individuală a temperaturii la nivel de încăpere;
- amenajarea imobilului se va realiza cu instalații sanitare, corpuri de iluminat și instalații electrice de calitate foarte bună, astfel încât să poată fi asigurate, pentru toată perioada închirierii, condiții de muncă normale și protecție în caz de avarie;
- imobilul va fi compartimentat și amenajat astfel încât să beneficieze la nivel maxim de lumina naturală;
- amenajarea imobilului va avea în vedere, pe cât posibil, necesitatea asigurării ventilației naturale la nivelul fiecărei încăperi, iar în situațiile în care acest lucru nu este posibil se va asigura ventilație mecanică care să asigure un schimb activ de aer. Conform compartimentării agreate de părți, în situația în care sala de conferințe și seminarii nu va avea lumina și ventilație naturală, sistemul de ventilație mecanică trebuie să asigure condiții normale pentru situațiile în care în sală vor fi prezente simultan aproximativ 60 de persoane.

(8) Amenajarea imobilului va fi realizată în acord cu specificul activității locatarului și, în faza finală, va îndeplini toate exigențele necesare îndeplinirii actului de justiție, astfel:

- imobilul va fi amenajat în conformitate cu cerințele standard de securitate privind transportul, primirea, cazarea temporară și prezentarea în fața instanței a persoanelor private de libertate;
- imobilul va asigura cel puțin condițiile minime privind respectarea condiției umane și a drepturilor omului în ceea ce privește primirea, cazarea temporară și prezentarea în fața instanței a persoanelor private de libertate;
- amenajarea imobilului va trebui să fie efectuată astfel încât să asigure, pe cât posibil, integritatea construcției, instalațiilor și aparatelor față de orice acte de vandalism din partea persoanelor private de libertate ori a justițiabililor;
- imobilul va fi amenajat și compartimentat, conform temei de proiectare, astfel încât să asigure securitatea personalului ce își desfășoară activitatea în cadrul Curții de Apel Brașov;

- pentru a menține un nivel optim al activității în cadrul instanței, compartimentarea imobilului va trebuie să fie în acord cu cerințele locatarului privind separările fluxurilor de circulație, în funcție de calitatea persoanelor implicate;
- amenajarea imobilului va fi conformă standardului de securitate al instanțelor și, sub acest aspect, va trebui să îndeplinească cerințele minime ale Jandarmeriei Române, privind paza entităților din cadrul autorității judecătorești;
- imobilul va fi dotat cu sistem de supraveghere video, atât la interior, cât și la exterior, amplasat în zonele și spațiile cu grad ridicat de risc, respectiv: sala pașilor pierduți, sălile de ședință, arhivele curente, spațiile pentru persoane private de libertate, holurile de la etajele superioare și subsol și perimetrul exterior al clădirii;
- securitatea imobilului va fi asigurată și de un sistem de control acces interior pe bază de cartelă;
- clădirea va fi amenajată astfel încât să asigure accesul instanței la serviciile de voce și transfer de date ale furnizorului și va cuprinde inclusiv rețeaua de cabluri necesară funcționării serviciilor de voce și transfer date interne;
- în zonele cu risc de acces nepermis, imobilul va fi dotat cu sistem de detecție a efracției.

(9) În ceea ce privește partea exterioară a clădirii, amenajarea se va efectua de așa natură încât să ofere un ambient compatibil cu obiectul de activitate al locatarului și să creeze o imagine solemnă, caracteristică actului de justiție, astfel:

- aspectul exterior al clădirii să fie amenajat cu materiale de calitate și într-o gamă de culori care să ofere un aspect îngrijit și solemn;
- suprafața adiacentă clădirii să fie amenajată ca spațiu verde care să creeze, alături de clădire, un ambient adecvat activității locatarului. Vegetația din spațiile verzi trebuie să nu creeze opacitate și nici posibilitatea ascunderii de obiecte, care ar putea amenința siguranța instanței.
- spațiul destinat parcurii autovehiculelor trebuie să fie amenajat corespunzător.

Art. 6 Predarea - primirea imobilului

(1) Pe parcursul perioadei de amenajare a imobilului, locatarul va putea verifica (verificare intermediară), ori de câte ori va considera necesar, stadiul lucrărilor și calitatea execuțiilor, cu înștiințarea prealabilă, cu cel puțin 2 ore înainte, a locatorului. La finalul fiecărei verificări, va fi încheiat un proces-verbal, semnat de reprezentanții ambelor părți, prin care vor fi evidențiate aspectele necorespunzătoare ale lucrărilor și va fi specificat termenul de remediere al neregulilor, dacă intervin astfel de situații.

(2) Predarea/primirea spațiului, amenajat în stadiul final, se va face în termen de maxim 150 zile de la data semnării contractului, pe baza unui proces verbal semnat de părți. Procesul verbal de predare-primire constituie parte a prezentului contract.

(3) Procesul-verbal de predare-primire, aferent începerii perioadei de închiriere, va atesta faptul că sunt realizate toate dotările și amenajările asupra cărora părțile au convenit și care au fost cuprinse în tema de proiectare.

(4) La data predării-primirii imobilului în folosință, locatorul are obligație de a prezenta locatarului autorizația de construcție valabilă, aferentă imobilului închiriat.

(5) Părțile vor semna, la data predării-primirii în folosință a construcției, un contract de mentenanță (întreținere în stare optimă de funcționare), pentru stabilirea termenelor și condițiilor în care locatorul va realiza reparațiile, reviziile și orice alte operațiuni necesare pentru întreținerea imobilului, instalațiilor și sistemelor aferente, de regulă în zile nelucrătoare și/sau în afara orelor 8,00-16,00 și cu afectarea minimă a activității instituției. Locatorul va lua măsuri pentru efectuarea reviziilor periodice ale instalațiilor, sistemelor, lifturilor, în perioada de vacanță judecătorească (iulie-august), pentru a evita afectarea activității.

De asemenea, contractul de mentenanță va cuprinde clauze referitoare la penalitățile aplicabile în situații de întârziere în efectuarea reparațiilor necesare, condițiile în care locatarul poate efectua intervenții, remedieri, reparații minime, exclusiv în cazurile în care acestea nu pot fi amânate fără afectarea activității instanței, pe cheltuiala locatorului.

Art. 7 Obligațiile locatorului

(1) Să predea locatarului, în cadrul termenului stabilit, imobilul dat în locațiune, împreună cu toate accesoriile acestuia în stare corespunzătoare utilizării acestuia conform scopului declarat.

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

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

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

- a) asigurarea utilităților pentru imobilul închiriat;
- b) asigurarea încălzirii/climatizării/ventilării clădirii închiriate;
- c) dotarea cu echipament de protecție contra incendiilor și întreținerea acestuia;
- d) asigurarea funcționării rețelelor interioare/exteroare de apă, canalizare, electricitate și gaze;
- e) funcționarea rețelelor de voce și transfer date;
- f) întreținerea și repararea (inclusiv a instalațiilor și sistemelor din dotare);
- g) curățenia imobilului la predarea în folosință;
- h) asigurarea împotriva pretențiilor oricărui terți și a tulburării folosinței imobilului.

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

(6) 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;

(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, convenite de părți, în termen de 150 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 și trebuie să își îndeplinească toate obligațiile fiscale ce derivă din prezentul contract.

(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 locatarului.

(13) Să efectueze toate formalitățile necesare notării acestui contract la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară urmând să prezinte locatarului dovada îndeplinirii acestei obligații la momentul dării în folosință.

(14) După caz, să asigure locatarului asistența, informațiile și documentația ce privesc imobilul închiriat, necesare încheierii contractelor direct cu diverși furnizori (telefonie, internet, alte servicii necesare contractate de locatar).

(15) Să remedieze neregulile constatate cu ocazia verificărilor intermediare, prevăzute la art.6 alin.1, în termenul stabilit de părți.

(16) Locatorul are obligația de a amenaja imobilul oferit spre închiriere, conform propunerii tehnice, a temei de proiectare și a înțelegerii părților din procedura de negociere, fiind ținut, cu titlu general, de sarcinile stabilite la art.5.

(17) Locatorul răspunde de îndeplinirea tuturor cerințelor stabilite prin dispozițiile legale în vigoare în sarcina proprietarilor și/sau administratorilor construcțiilor și terenurilor.

Art. 8 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 locatar.

(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, specifice pentru utilizatorii clădirilor și instalațiilor.

(5) Să mențină spațiul închiriat în condiții corespunzătoare de folosință și să predea locatarului 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 locatarului spațiul închiriat în termen de de zile de la data încetării prezentului contract. Pentru această perioadă, locatarul nu datorează chirie. *(Termenul este acordat pentru organizarea mutării, în această perioadă nu se plătește chirie).*

(7) Să întrebuințeze spațiul închiriat ca un bun proprietar, 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 locatorului 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.

(12) 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. 9 Asigurări și garanții

(1) Locatorul este obligat să asigure clădirea împotriva incendiilor, pagubelor provocate de inundații, cutremure și a altor riscuri diverse.

(2) Locatorul garantează că materialele folosite la amenajarea imobilului sunt de bună calitate și că vor asigura o folosință netulburată, în condițiile unui uz normal pentru clădiri de utilitate publică, luând în considerare un flux zilnic de persoane compus din aproximativ 110 salariați și între 50 și 100 justițiabili.

(3) Locatarul are un drept de gaj general asupra chiriei datorate, dar încă neplătite locatorului, în situațiile în care locatorul nu își îndeplinește obligația de întreținere și reparație a imobilului, locatarul putând efectua reparațiile, pe seama locatorului și din chiria datorată acestuia.

Art.10 Protecția datelor cu caracter personal și confidențialitatea

(1) În contextul încheierii și executării contractului, părțile vor prelucra o serie de date cu caracter personal, respectiv:

a) datele cu caracter personal ale persoanelor de contact ale locatorului și ale angajaților locatorului, care sunt implicați în executarea prezentului contract;

b) datele cu caracter personal ale persoanelor de contact ale locatarului și ale angajaților locatarului, implicați în derularea prezentului contract;

(2) Părțile vor stabili în mod individual mijloacele și scopurile prelucrării datelor cu caracter personal.

(3) Locatorul (în calitate de operator de date) se va asigura că:

a) datele cu caracter personal ale persoanelor de contact ale locatarului și ale angajaților locatarului, implicați în derularea prezentului contract, vor fi dezvăluite către locator în scopul încheierii și executării prezentului contract, precum și în scopul transmiterii comunicărilor în legătură cu contractul și, în acest sens, va asigura informarea adecvată a persoanelor vizate și, după caz, se va asigura că exprimarea opțiunilor în ceea ce privește comunicările comerciale are la bază consimțământul persoanelor vizate, ale căror date cu caracter personal vor fi prelucrate de locator în scopul transmiterii comunicărilor;

b) datele cu caracter personal ale persoanelor de contact ale locatorului și ale angajaților locatorului vor fi prelucrate doar pentru scopul încheierii și executării contractului;

c) datele cu caracter personal sunt prelucrate cu respectarea tuturor obligațiilor ce revin acestuia în calitate de operator de date cu caracter personal, conform legislației aplicabile privind protecția datelor cu caracter personal.

(4) Locatarul (în calitate de operator de date) se va asigura că:

a) va prelucra datele cu caracter personal ale persoanelor de contact ale locatorului și ale angajaților locatorului, care sunt implicați în executarea prezentului contract, în scopul încheierii și executării contractului, precum și în scopul transmiterii de comunicări în legătură cu contractul;

b) datele cu caracter personal ale persoanelor vizate vor fi dezvăluite locatorului în scopul încheierii și executării contractului și, în acest sens, va asigura informarea adecvată a persoanelor vizate;

c) datele cu caracter personal sunt prelucrate cu respectarea tuturor obligațiilor ce revin acestuia în calitate de operator de date cu caracter personal, conform legislației aplicabile privind protecția datelor cu caracter personal;

d) datele cu caracter personal ale angajaților locatarului vor fi prelucrate de către acesta exclusiv în scopul executării contractului.

(5) Părțile, în calitate de operatori asociați în accepțiunea art.26 din Regulamentul (UE) 2016/679/27.04.2016, au obligația de a prelucra datele cu caracter personal, colectate în baza prezentului contract, în concordanță cu obligațiile stabilite prin Regulamentul (UE) 2016/679/27.04.2016, având obligația corelativă de informare a persoanelor vizate, astfel cum aceasta este reglementată la art.14 din regulament.

Art. 10 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.

(4) Prejudiciul cauzat locatarului, prin fapta ilicită a locatorului, poate fi acoperit, fără o notificare prealabilă în acest sens, prin reținerea sumei corespunzătoare din chiria datorată locatorului.

Art. 11 Forța majoră și cazul fortuit

(1) Forța majoră și cazul fortuit sunt constatate de o autoritate competentă.

(2) Forța majoră și cazul fortuit 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 sau a cazului fortuit, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

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

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

Art. 12 Încetarea contractului

(1) Contractul de închiriere încetează de drept:

a) la împlinirea termenului de valabilitate dacă părțile nu convin prelungirea acestuia, cu excepția prevederilor art.8 alin.6. Acordul părților, privind prelungirea contractului, 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 150 zile înainte de data încetării. Prevederile art.8 alin.6 se aplică în mod corespunzător.

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

(4) În cazul încetării contractului înainte de termenul stabilit, locatorul nu are dreptul de a pretinde, locatarului, nicio altă sumă, în afara chiriei datorate pentru perioada în curs, 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.

(6) În situația în care rezilierea este inițiată de către locator, rezilierea va opera la expirarea unui termen de 150 zile de la primirea notificării, dar nu mai târziu decât data de valabilitate a contractului, în acest caz, prevederile art.8 alin.6 aplicându-se în mod corespunzător.

(7) În situația în care rezilierea va fi inițiată de locatar, rezilierea va opera la expirarea unui termen de 30 zile de la primirea notificării, dar nu mai târziu decât data de valabilitate a contractului, în acest caz, prevederile art.8 alin.6 aplicându-se în mod corespunzător.

(8) Contractul va înceta de drept, în situația în care locatorul nu își îndeplinește obligațiile asumate, prin propunerea tehnică și tema de proiectare, în ceea ce privește amenajarea imobilului. Încetarea contractului va interveni la data refuzului locatorului de a remedia neregulile constatate de locatar prin verificările intermediare ori verificarea finală și nu va obliga locatarul sub nicio formă, în ceea ce privește amenajările efectuate de locator.

(9) Contractul va înceta de drept în situația în care, până la data de preluare în folosință, imobilul nu va putea fi funcțional, datorită lipsei avizelor și autorizațiilor necesare, conform legii.

Art. 13 Cesiunea

(1) Cesionarea contractului sau a unor părți din acesta este interzisă.

Art. 14 Comunicări

(1) Toate comunicările, notificările și informările aferente derulării prezentului contract, vor fi considerate valabile întocmite 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. 15 Legea aplicabilă

(1) Prezentul contract de închiriere se supune legislației din România.

Art. 16 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. 17 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.