

Avizat,
MANAGER ECONOMIC
Manuela Cazacu

DIRECTOR
DIRECȚIA LEGISLAȚIE
Luminița Catrinel Rădulescu

CONSILIER ACHIZIȚII PUBLICE
Roxana Voinea

MODEL
CONTRACT SUBSECVENT SERVICII DE ÎNCHIRIERE
nr. /

LA ACORDUL-CADRU NR. /

În temeiul:

- Articolelor 20 alin. (3) și 30 alin. (2) din Legea nr. 304/2022 privind organizarea judiciară,
- Articolului 9 din Regulamentul privind organizarea și funcționarea administrativă a Înaltei Curți de Casație și Justiție, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului PREȘEDINTELUI Înaltei Curți de Casație și Justiție nr. _____ pentru aprobarea Normelor procedurale interne pentru atribuirea contractelor având ca obiect cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora,

se încheie prezentul contract subsecvent.

- **ÎNALTA CURTE DE CASAȚIE ȘI JUSTIȚIE**, cu sediul în București, Str. Batiștei nr.25, sector 2, telefon: 0213130545/ fax: 0213135952, e-mail [.....], cod fiscal 4340587, cont deschis la Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publică a Municipiului București:RO66TREZ23A610600203004X, reprezentată prin Președintele Înaltei Curți de Casație și Justiție judecător Corina Alina Corbu și Manuela Cazacu – manager economic, pe de o parte, în calitate de **Locatar**

și

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

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

ART. 1. OBIECTUL CONTRACTULUI SUBSECVENT

(1) Obiectul contractului subsecvent constă în închirierea unui bun imobil situat în, înscris în cartea funciară cu numărul cadastral/topo de la până la, format din spațiu de birouri în suprafața de mp (etajele), denumit în continuare “spațiul închiriat”, identificat conform schiței atașate ce se constituie ca Anexa nr. 1 la prezentul contract.

(2) Spațiul închiriat este destinat desfășurării activității unei secții din cadrul Înaltei Curți de Casație și Justiție, precum și activităților unor compartimente administrative (Departamentul economico-financiar și administrativ, Direcția resurse umane și organizare, Arhiva Generală) .

ART. 2. DURATA CONTRACTULUI SUBSECVENT

(1) Prezentul contract subsecvent intră în vigoare după semnarea lui de către părți și înregistrarea la sediul Locatarului.

(2) Prezentul contract subsecvent este valabil până la data de

ART. 3. PREȚUL CONTRACTULUI SUBSECVENT SI MODALITĂȚI DE PLATĂ

(1) Prin prezentul contract subsecvent Locatarul se obligă să plătească Locatarului de la data predării în folosință a spațiului închiriat prin Proces verbal de predare-primire pentru spațiul închiriat, o chirie totală lunară în sumă de euro/lună cu TVA (..... euro/mp cu TVA x mp, incluzând costul serviciilor și utilităților aferente spațiului închiriat). Valoarea estimată în lei a contractului este de lei / luna cu TVA inclus, calculat la cursul BNR din data, 1 euro = lei

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

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

(4) Pe întreaga perioadă a contractului subsecvent tariful chiriei lunare pe mp nu va putea fi majorat sau indexat.

(5) Locatarul nu va plăti chirie în avans.

ART. 4. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Obligațiile locatarului

(1) Să asigure Locatarului folosința netulburată și utilă a spațiului închiriat pe toată durata contractului subsecvent.

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

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

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

(5) Să predea Locatarului, la termenul convenit spațiul închiriat în stare normală de folosință, liber, amenajat în conformitate cu cerințele minime stabilite de prin documentația de atribuire, potrivit destinației prevăzute în contract.

Părțile vor agree soluțiile de compartimentare și amenajare a spațiului închiriat în termen de 10 zile de la data semnării prezentului contract, acestea urmând a deveni anexă la contract, parte integrantă din acesta.

(6) Să mențină spațiul închiriat în stare de a servi destinației pentru care a fost închiriat conform legislației în vigoare.

(7) Să asigure următoarele servicii:

- a) utilitățile pentru spațiul închiriat;
- b) încălzirea/ climatizarea spațiilor închiriate și a spațiilor comune;
- c) dotarea cu echipament de protecție contra incendiilor și întreținerea acestuia;
- d) funcționarea rețelelor interioare/ exterioare de apă, canalizare, electricitate și gaze;
- e) funcționarea rețelelor de internet;
- f) reparații și întreținerea clădirii (inclusiv a echipamentelor și instalațiilor din dotare);

- g) salubritate, servicii de curățenie;
 - h) întreținerea și îngrijirea căilor de acces și a părților comune (după caz).
- (8) Să pună la dispoziția Locatarului, să întrețină și să asigure buna funcționare a infrastructurii existente, proprietatea sa, aferentă serviciilor de internet, telefonie și TV.
- (9) Să execute pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și reparații privind spațiul și instalațiile aferente, în ziua și la ora stabilită de comun acord cu Locatarul, cu excepția celor datorate folosirii necorespunzătoare a acestora de către Locatar.
- (10) Să efectueze pe cheltuiala sa reparațiile cauzate de apariția vreunui caz de forță majoră.
- (11) Să exoneraze pe Locatar de plata chiriei în cazul în care spațiul închiriat devine imposibil de utilizat, până la data la care spațiul închiriat va fi readus la starea de dinaintea producerii evenimentului.
- (12) Locatarul își asumă responsabilitatea deplină a plății tuturor taxelor și altor sarcini de natură fiscală izvorâte din dreptul de proprietate asupra spațiului închiriat, stabilite de lege în sarcina proprietarului.
- (13) Locatarul are obligația de a menține în perfectă stare de funcționare pe durata contractului, toate dotările și amenajările conform ofertei tehnice și caietului de sarcini pentru spațiul închiriat.
- (14) Locatarul poate proceda la restrângerea temporară a suprafețelor utilizate de către Locatar doar în situațiile de necesitate obiectivă impuse de efectuarea unor lucrări de reparații accidentale la bunul imobil închiriat.
- (15) Locatarul este obligat să aducă la cunoștința Locatarului orice fel de transformări de ordin organizațional, prin care sunt modificate statutul juridic, obiectul de activitate sau controlul asupra sa. În situația în care astfel de modificări nu sunt acceptate de către Locatar printr-un act adițional la prezentul contract, contractul este considerat reziliat de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.
- (16) Locatarul va pune la dispoziția Locatarului, cu titlu gratuit, un număr de 12 locuri de parcare în garașul imobilului.

4.2. Obligațiile Locatarului

- (1) Să întrebuințeze spațiul închiriat, ca un bun gospodăresc, în conformitate cu destinația rezultată din prezentul contract și cu prevederile legale în vigoare.
- (2) Să efectueze, în termenele 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
- (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 Locatarului spațiul în stare bună de folosință, mai puțin uzura normală.
- (6) Să informeze de îndată Locatarul asupra oricăror accidente sau degradări care se produc la spațiul închiriat.
- (7) Să permită personalului Locatarului accesul în spațiile tehnice adiacente suprafeței închiriate pentru efectuarea lucrărilor de mentenanță necesare, cu anunțarea în prealabil a Locatarului și în funcție de urgența impusă de situația de fapt.
- (8) Să efectueze pe cheltuiala proprie reparațiile locative a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a spațiului închiriat, conform art. 1788 alin. (2) din Codul civil (exemple: degradarea părții adiacente, aducerea în stare de neîntrebuințare a yalelor/clanțelor/altor tipuri de încuietori/prizelor/întrerupătoarelor, înlocuirea consumabilelor corpurilor de iluminat-neoane, degradarea pardoselii și a mochetei peste uzura normală ș.a.). Reparațiile pot fi efectuate de Locatar, la solicitarea și pe cheltuiala Locatarului, pe bază de deviz acceptat, sumele necesare urmând a fi evidențiate distinct de prețul chiriei, în facturile fiscale emise.
- (9) Să elibereze și să predea Locatarului spațiul închiriat în termen de 60 zile de la data încetării contractului.
- (10) Dacă Locatarul nu onorează facturile în termenul prevăzut la art. 3 alin. (2) și alin. (3) din motive neimputabile datorate nevirării fondurilor necesare de la bugetul de stat, locatarul nu are dreptul de a rezilia unilateral contractul și de a pretinde plata de daune-interese. Locatarul se obligă să achite

contravaloarea facturilor neachitate din motive neimputabile în termen de maxim 10 zile de la data virării fondurilor cu această destinație.

ART. 5. ASIGURĂRI

(1) Locatorul este obligat să prezinte polița de asigurare obligatorie a clădirii (pentru incendii, pagube provocate de inundații, cutremure cât și pentru alte riscuri).

ART. 6. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

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

ART. 7. ÎNCETAREA CONTRACTULUI SUBSECVENT

(1) Contractul subsecvent încetează în următoarele cazuri:

- a) La expirarea duratei contractului, dacă nu s-a convenit prelungirea acestuia prin act adițional, de către părțile contractante;
- b) Înainte de ajungerea contractului la termen, prin acordul scris al ambelor părți; în acest caz, încetarea nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părți;
- c) În caz de desființare a titlului Locatorului conform art. 1819 din Codul Civil;
- d) În situația avarierii imobilului în așa măsură încât să nu mai corespundă destinației prevăzute în prezentul contract.

(2) Contractul subsecvent încetează prin reziliere unilaterală, cu plata de daune-interese, la inițiativa Locatarului când Locatorul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător.

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

(4) În cazul în care în termen de 60 de zile de la semnarea contractului, Locatorul nu predă spațiul sau nu îl predă compartimentat și amenajat în varianta agreată de părți, Locatarul are dreptul de a denunța unilateral contractul, prin comunicarea unei *Declarații de denunțare unilaterală*, Locatorul aflându-se de drept în întârziere prin simplul fapt al nepredării spațiului sau al nepredării lui în condițiile stabilite, în termenul de 60 zile de la semnarea contractului. Încetarea contractului va interveni în termen de 15 zile de la comunicarea declarației de denunțare de către Locatar.

ART. 8. CESIUNEA

Cesionarea contractului subsecvent sau a unor părți din acesta este interzisă.

ART. 9. FORȚA MAJORĂ

(1) Forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.

(2) Forța majoră exonerează de răspundere părțile în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

(3) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celelalte părți, în termen de 5 zile lucrătoare de la data intervenției evenimentului, prin fax, poștă electronică sau scrisoare recomandată, existența și data de începere a evenimentului sau împrejurările considerate ca forță majoră, fiind obligată să ia toate măsurile posibile pentru limitarea consecințelor produse de un asemenea caz.

(4) Dacă forța majoră persistă pe o perioadă de peste 90 de zile, părțile pot solicita încetarea de drept a contractului, fără nici o altă formalitate și fără să poată pretinde daune-interese pentru neîndeplinirea obligației contractuale datorată forței majore pe perioada afectată.

ART. 10. COMUNICĂRI

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

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

ART. 11. LEGEA APLICABILĂ

Prezentul contract subsecvent 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.

ART. 13. PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

(1) Fiecare Parte se obligă să respecte legislația în vigoare cu privire la protecția datelor cu caracter personal în ceea ce privește angajații și reprezentanții celeilalte părți.

(2) Fiecare Parte, când prelucrează date cu caracter personal în legătură cu Contractul, se obligă să se conformeze legislației aplicabile privind protecția datelor cu caracter personal, Regulamentului nr. 679/2016, a Legii nr. 190 din 18 iulie 2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și oricărei norme privind protecția datelor cu caracter personal.

(3) Fiecare Parte, în măsura în care va divulga celeilalte Părți date cu caracter personal privind angajații sau reprezentanții săi în scopul executării Contractului, se va asigura că va divulga numai informațiile necesare scopului contractului.

(4) Fiecare Parte va solicita celeilalte Părți numai datele cu caracter personal necesare executării Contractului și, în măsura în care există alt scop pentru care se solicită datele cu caracter personal, va justifica această solicitare furnizând informațiile impuse de legislația aplicabilă, respectiv de art. 13-14 din Regulamentul nr. 679/2016 sau orice altă normă aplicabilă.

(5) Părțile convin ca fiecare Parte să determine, în mod independent, scopul/scopurile și mijloacele de prelucrare a datelor cu caracter personal în legătură cu Contractul.

(6) Fiecare Parte își asumă în mod independent responsabilitatea privind prelucrarea datelor cu caracter personal. Încălcarea de către o Parte a prevederilor prezentului contract, precum și a prevederilor Regulamentului nr. 679/2016 și a normelor privind protecția datelor cu caracter personal, nu poate fi apreciată ca o încălcare de către cealaltă Parte și nu poate genera răspunderea comună sau solidară față de persoana sau autoritatea care constată această încălcare.

ART. 14. 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) Prezentul contract rămâne valabil dacă locatorul vinde sau transferă proprietatea altei persoane fizice sau juridice.

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

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

Locatar,

Locator,

Înalta Curte de Casație și Justiție

PREȘEDINTE

Judecător

Corina Alina Corbu

MANAGER ECONOMIC

Manuela Cazacu

DIRECTOR

DIRECȚIA LEGISLAȚIE

Luminița Catrinel Rădulescu

CONSILIER ACHIZIȚII

Roxana Voinea

COMPARTIMENT JURIDIC