

MODEL
Acord-cadru de închiriere

1. Preambul

În temeiul Procedurii interne, aprobată prin Decizia nr. / privind aprobarea procedurii pentru atribuirea contractului având ca obiect închirierea de imobile cu destinație depozit - arhivă, se încheie prezentul acord-cadru de închiriere între

....., în calitate de promitent-locatar.

și

....., în calitate de promitent-locator.

2. Definiții

2.1. În prezentul acord-cadru, precum și în cuprinsul contractelor subsecvente, următorii termeni vor fi interpretați astfel:

a) *acordul-cadru* - acordul încheiat în formă scrisă între una sau mai multe autorități contractante și unul ori mai mulți operatori economici care are ca obiect stabilirea termenilor și condițiilor care guvernează contractele ce urmează a fi atribuite într-o anumită perioadă, în special în ceea ce privește prețul și, după caz, cantitățile avute în vedere;

b) *contract subsecvent* - contract încheiat în baza acordului-cadru; contractul cu titlu oneros, asimilat, potrivit legii, actului administrativ, încheiat în scris între unul sau mai mulți operatori economici și una ori mai multe autorități contractante;

c) *promitent-locatar și promitent-locator* – părțile prezentului acord-cadru, așa cum sunt acestea numite în prezentul acord-cadru;

d) *servicii* - totalitatea activităților a căror prestare face obiectul prezentului acord-cadru și a contractelor subsecvente;

e) *forța majoră* - reprezintă o împrejurare de origine externă, cu caracter extraordinar, absolut imprezvizibilă și inevitabilă, care se află în afara controlului oricărei părți, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți;

f) *zi* - zi calendaristică; *an* - 365 de zile;

g) *Regulamentul General privind Protecția Datelor (GDPR)* - Regulamentul (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 de abrogare a Directivei 95/46/CE, publicat în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene L i 19 (4.5.2016) și aplicabil de la 25 mai 2018;

h) *date cu caracter personal* - orice informații privind o persoană fizică identificată sau identificabilă („persoană vizată”); o persoană fizică identificabilă este o persoană care poate fi identificată, direct sau indirect, în special prin referire la un element de identificare, cum ar fi un nume, un număr de identificare, date de localizare, un identificator Online, sau la

unul sau mai multe elemente specifice, proprii identității sale fizice, fiziologice, genetice, psihice, economice, culturale sau sociale;

i) *încălcarea securității datelor cu caracter personal* - o încălcare a securității care duce, în mod accidental sau ilegal, la distrugerea, pierderea, modificarea, sau divulgarea neautorizată a datelor cu caracter personal transmise, stocate sau prelucrate într-un alt mod, sau la accesul neautorizat la acestea.

3. Interpretare

3.1. În prezentul acord-cadru, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și vice versa, acolo unde acest lucru este permis de context.

3.2. Termenul “zi” sau “zile” sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

4. Scopul/obiectul acordului-cadru

4.1. Scopul/obiectul acordului-cadru îl reprezintă stabilirea termenilor și condițiilor care vor governa contractele subsecvente ce urmează a fi atribuite pe durata demlării prezentului acord cadru.

4.2. Contractele subsecvente ce urmează a fi atribuite pe perioada derulării prezentului acord cadru au ca obiect prestarea serviciilor de închiriere a **spațiul înscris în cartea funciară**, **identificat cu numărul cadastral**, **situat în**, **în suprafață de mp**, denumit în continuare “spațiul închiriat”.

4.3. Serviciile menționate la art. 4.2, se vor efectua în perioada convenită și în conformitate cu specificațiile din caietul de sarcini, cu propunerea tehnică și financiară, precum și cu obligațiile asumate prin prezentul acord-cadru.

5. Valoarea acordului-cadru

5.1. Valoarea maximă a acordului-cadru, calculată pentru prestarea serviciilor de închiriere, este lei fără TVA, la care se adaugă TVA în valoare de lei.

Valoarea totală a acordului-cadru este de lei inclusiv TVA.

5.2. Chiria totală lunară a spațiului care face obiectul închirierii este de lei fără TVA, la care se adaugă TVA în valoare de lei.

Costul total lunar al chiriei este de lei inclusive TVA.

5.3. Promitentul-locator va emite factura de chirie pentru luna în curs în primele 5 zile lucrătoare ale lunii următoare. Plata se va efectua în lei.

5.4. Promitentul-locatar se obligă sa plătească factura emisă, în baza documentelor justificative prevăzute în Caietul de sarcini, prin ordin de plata în contul locatorului deschis la Trezorerie, conform legislației în vigoare la data plății (respectiv, maxim 30 de zile calendaristice de la data transmiterii facturii prin portalul e-factura).

6. Ajustarea valorii acordului-cadru

6.1. Pentru serviciile ce fac obiectul prezentului acord cadru și care vor fi prestate de către promitentul - locator, plățile datorate de către promitentul-locatar sunt cele stabilite în Propunerea financiară a promitentului-locator, anexă la prezentul acord-cadru.

7. Durata acordului-cadru

7.1. Durata prezentului acord-cadru este de 48 (patruzecisiopt) luni, începând de la data predării efective a spațiului pe baza de process-verbal.

8. Documentele acordului-cadru

8.1. Documentele de referință ale acordului-cadru sunt:

- a) anexa nr. 1 - Caietul de sarcini, inclusiv clarificările și/sau măsurile de remediere aduse până la depunerea ofertelor ce privesc aspectele tehnice și financiare;
- b) anexa nr. 2 - Oferta, respectiv propunerea tehnică și propunerea financiară, inclusive clarificările din perioada de evaluare.

8.2. În cazul în care, pe parcursul îndeplinirii acordului-cadru se constată faptul că anumite elemente ale propunerii tehnice sunt inferioare cerințelor prevăzute în caietul de sarcini, prevalează prevederile caietului de sarcini.

9. Obligațiile promitentului-locator

9.1. Promitentul-locator se obligă să presteze serviciile care fac obiectul prezentului acord-cadru conform cerințelor caietului de sarcini, la standardele și/sau performanțele asumate prin propunerea tehnică.

9.2. Promitentul-locator se obligă ca în baza contractelor subsecvente de servicii încheiate cu promitentul-locatar, să presteze serviciile menționate la art. 4.2, în condițiile convenite în prezentul acord-cadru, cu respectarea cerințelor caietului de sarcini și asumate prin propunerea sa tehnică.

9.3. Promitentul-locator se obligă să încheie contracte subsecvente cu promitentul-locatar, ori de câte ori promitentul-locatar solicită acest lucru, în limita fondurilor bugetare disponibile.

9.4. Promitentul-locator se obligă să nu transfere nici total și nici parțial obligațiile asumate prin prezentul acord-cadru.

10. Obligațiile promitentului-locatar

10.1. Promitentul-locatar se obligă ca, în baza contractelor subsecvente atribuite promitentului locatar, să plătească serviciile de închiriere, în condițiile convenite în prezentul acord-cadru.

11. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor

11.1. În cazul neachitării de către Locatar a facturilor, Locatorul are dreptul de a solicita, ca penalități o sumă echivalentă cu un procent de 0,5% calculată la suma scadentă și neplătită, pentru fiecare zi de întârziere.

11.2. În condițiile nerespectării de către Locatar a obligațiilor asumate, Locatarul are dreptul de a plăti chiria diminuată cu un procent de 0,5% din valoarea facturii pentru fiecare zi calendaristică de neîndeplinire a obligațiilor asumate prin contractele subsecvente.

12. Încetarea acordului-cadru

12.1. Prezentul acord-cadru încetează de drept:

A. de drept:

- a) la expirarea termenului;
- b) în caz de forță majoră, în condițiile art. 14;
- c) în caz de desființare a titlului Locatorului;
- d) în cazul pronunțării unei hotărâri judecătorești care duce la imposibilitatea executării prezentului acord-cadru.

B. prin acordul scris al ambelor părți;

13. Amendamente

13.1. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii acordului-cadru și a contractelor subsecvente, de a conveni modificarea clauzelor acestora, prin act adițional.

14. Forța majoră

14.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

14.2. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul acord-cadru, pe toată perioada în care aceasta acționează.

14.3. Îndeplinirea acordului-cadru va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

14.4. Partea confractantă 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.

14.5. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 1 lună, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului acord cadru, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

14.6. Nu va reprezenta o încălcare a obligațiilor din acordul-cadru de închiriere de către oricare din părți situația în care executarea obligațiilor este împiedicată de împrejurări de forță majoră care apar după data semnării acestuia de către părți.

14.7. Locatarul nu va răspunde pentru daune-interese/penalități de întârziere dacă, și în măsura în care, întârzierea în executare sau altă neîndeplinire a obligațiilor din prezentul acord-cadru de închiriere este rezultatul unui eveniment de forță majoră. În mod similar, Locatarul nu va datora daune-interese/penalități de întârziere pentru plățile cu întârziere, pentru neexecutare sau pentru rezilierea de către Locator pentru neexecutare, dacă, și în măsura în care, întârzierea Locatarului sau altă neîndeplinire a obligațiilor sale este rezultatul forței majore.

14.8. Cazul fortuit nu este exonerator de răspundere contractuală.

15. Clauze privind protecția datelor cu caracter personal

15.1. Părțile se angajează să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare privind protecția datelor cu caracter personal.

15.2. Părțile sunt conștiente de faptul că normele europene din Regulamentul 679/2016 se aplică oricărui operator de date sau împuternicit al acestuia aflat pe teritoriul Uniunii Europene și oricărei persoane care prelucrează date cu caracter personal ale persoanelor vizate situate în Uniunea Europeană sau care le furnizează servicii. Prin urmare, părțile confirmă respectarea deplină a următoarelor prevederi, inclusiv dar fără a se limita la:

- asigurarea măsurilor necesare respectării drepturilor persoanelor vizate privind ștergerea, corectarea sau transferul informațiilor personale;
- informarea în caz de încălcare a securității datelor cu caracter personal a autorității naționale de supraveghere competente, într-un interval maxim de 72 ore și, în cazul Locatarului, nu mai târziu de 24 ore de la momentul în care o astfel de încălcare a ajuns la cunoștința acestuia;
- îndeplinirea tuturor obligațiilor privind documentarea necesară conformării cu prevederile Regulamentului 679/2016 și a legislației interne în materie.

15.3. Părțile pot utiliza datele personale la care au acces în exercitarea funcției sau contractului strict în limita scopului prevăzut în contractul încheiat, acesta fiind baza legală a prelucrării; orice prelucrare suplimentară sau în alt scop va face obiectul unui acord separat

de prelucrare a datelor, încheiat între Părți. De asemenea, perioada de stocare a datelor personale prelucrate prin contract este limitată la perioada corespunzătoare realizării obiectului principal al contractului.

15.4. Datele cu caracter personal transmise între Părți nu pot deveni accesibile sau comunicate unor terțe părți neautorizate sau puse la dispoziție spre utilizare într-un alt mod.

15.5. Datele cu caracter personal vor fi prelucrate într-un mod care asigură securitatea lor adecvată, inclusiv protecția împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale, prin luarea de măsuri tehnice sau organizatorice corespunzătoare. Prin urmare, Părțile vor lua toate măsurile necesare, în ceea ce privește obligațiile asumate prin această clauză;

- vor împiedica persoanele neautorizate să obțină acces la sistemele de colectare a datelor cu care sunt prelucrate sau utilizate datele cu caracter personal;
- vor preveni utilizarea fără autorizație a sistemelor de prelucrare a datelor;
- se vor asigura că persoanele care au dreptul să utilizeze un sistem de prelucrare a datelor au acces numai la datele la care au drept de acces și că acestea nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în cursul prelucrării sau utilizării sau stocării ulterioare;
- se vor asigura că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în timpul transmiterii electronice sau transportului și că este posibil să verifice și să stabilească către care organisme se dorește să se efectueze transferul datelor cu caracter personal prin mijloace de transmitere a datelor;
- se vor asigura că pot verifica și stabili dacă și de către cine au fost introduse, modificate sau eliminate datele cu caracter personal în/din sistemele de prelucrare a datelor;
- se vor asigura că, în cazul unei acțiuni de prelucrare a datelor cu caracter personal, datele sunt prelucrate strict în conformitate cu prezentul contract încheiat între Părți;
- se vor asigura că datele cu caracter personal sunt protejate de distrugere sau pierdere accidentală;
- se vor asigura că datele colectate în scopuri diferite vor fi prelucrate separat.

16. Soluționarea litigiilor

16.1. Locatarul și Locatorul vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea prezentului acord-cadru.

6.2. Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative, Locatarul și Locatorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente din România.

19. Limba care guvernează acordul-cadru și contractele subsecvente

19.1. Limba care guvernează acordul-cadru și contractele subsecvente este limba română.

20. Legea aplicabilă acordului-cadru și contractelor subsecvente

20.1. Acordul-cadru și contractele subsecvente vor fi interpretate conform legilor din România.

21. Comunicări

21.1. (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului acord-cadru, trebuie să fie transmisă în scris.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.

21.2. Comunicările între părți se pot face și prin telefon, fax sau e-mail cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării. Responsabilii de acord-cadru sunt:

- din partea promitentului-locatar: _____ ;
- din partea promitentului-locator: _____ .

Părțile au înțeles să încheie astăzi,, prezentul acord-cadru, la, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Promitent-Locatar

Promitent-Locator

Model
CONTRACT SUBSECVENT DE ÎNCHIRIERE
nr. /

În temeiul Acordului-cadru nr. se încheie prezentul contract subsecvent de închiriere între:

....., în calitate de **Locatar**, pe de o parte.

și

....., în calitate de **Locator**, pe de alt parte.

Art. 1. Obiectul contractului subsecvent

(1) **Locatorul închiază, iar Locatarul ia în chirie spațiul în suprafață de mp, situat în....., înscris în cartea funciară cu numărul cadastral, denumit în continuare "spațiu închiriat", cu asigurarea de către Locator a serviciilor menționate și descrise în Caietul de sarcini - Anexa nr. 1 la prezentul contract.**

(2) Destinația spațiului închiriat este pentru depozitare arhivă.

(3) Predarea/primirea spațiului închiriat, cu toate dotările aferente, conform Caietului de sarcini- Anexa nr. 1 la prezentul contract, se va face pe bază de proces verbal de predare-primire.

(4) Spațiul închiriat compartimentat, cu toate dotările aferente, se preia de către Locatar pe bază de proces verbal de predare-primire și se constituie ca Anexa nr. 4 la prezentul contract.

Art. 2. Durata contractului subsecvent

(1) Durata contractului subsecvent este de luni.

Efectele juridice ale prezentului contract se produc de la data semnării procesului verbal de predare primire de către ambele părți până la data de 31 decembrie inclusiv.

Art. 3. Prețul contractului subsecvent și modalități de plată

(1) Prin prezentul contract Locatarul se obligă să plătească Locatorului o **chirie totală lunară în sumă de lei, la care se adaugă TVA în valoare de lei.** Pe întreaga perioadă contractuală prețul chiriei totale lunare nu va putea fi majorat sau indexat.

(2) Locatorul va emite factura de chirie pentru luna în curs în primele 5 zile lucrătoare ale lunii următoare. Plata se va efectua în lei. De la momentul semnării contractului subsecvent de închiriere și până la predarea în folosință efectivă a spațiului, prin încheierea procesului-verbal de predare-primire, nu se va plăti chirie pe imobil, mentenanța aferenta acestuia și contravaloare utilităților. Plata costurile lunare de utilități (apă, energie electrică, încălzire/gaz) aferente spațiului închiriat se efectuează în aceleși condiții.

(3) Factura emisă de locator va fi plătită de locatar, în baza documentelor justificative prevăzute în Caietul de sarcini, prin ordin de plata în contul locatorului deschis la Trezorerie, conform legislației în vigoare la data plății (respectiv, maxim 30 de zile calendaristice de la data transmiterii facturii prin portalul e-factura).

(4) În afara chiriei, Locatarul va plăti costurile lunare de utilități (apă, energie electrică, încălzire/gaz) aferente spațiului închiriat pe baza copiilor conform cu originalul ale facturilor emise de prestatorii de servicii, furnizorii de utilități sau după caz a devizelor/notelor de calcul de consum (raportate la suprafața închiriată și numărul de personal) aferente tipului de utilitate furnizată. Costurile serviciilor menționate anterior vor fi indicate și facturate

separat; în cazul în care vor fi generate penalități de întârziere la plată ca urmare a netransmiterii facturilor de către Locator în timp util, Locatarul va fi exonerat de plata acestora, sau, după caz, a devizelor/notelor de calcul de consum (raportate la suprafața închiriată și numărul de personal) aferente tipului de utilitate furnizată, certificate de comisia de recepție a Locatarului.

În situația în care plata utilităților se efectuează pe baza copiilor facturilor, spațiul trebuie să aibă contoare separate astfel încât factura să poată fi emisă doar pentru consumul Locatarului.

(5) Nu se vor percepe plăți în avans.

Art. 4. Documentele contractului subsecvent

4.1 Documentele contractului subsecvent sunt:

- a) Acord-cadru;
- b) Caietul de sarcini, inclusiv clarificările transmise, dacă este cazul - Anexa nr. 1;
- c) Propunerea tehnică a Locatorului - Anexa nr. 2;
- d) Propunerea financiară a Locatorului - Anexa nr. 3;
- e) Proces verbal de predare primire a spațiului închiriat - Anexa nr. 4.

Art. 5. Obligațiile părților

5.1. 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 niciun tert nu are niciun drept, de niciun fel, asupra spațiului închiriat și că până în prezent, nu a mai închiriat acest imobil la nicio persoană fizică sau juridică, pentru intervalul de timp prevăzut în prezentul contract, și nu o va face nici în viitor, până la încetarea acestui contract.

(3) Să răspundă pentru evicțiune și viciile ascunse ale spațiului închiriat și instalațiilor aferente care nu au putut fi cunoscute de Locatar în momentul încheierii contractului subsecvent și care fac imposibilă folosința parțială sau totală a bunului închiriat.

(4) Să garanteze Locatarului, pe toată durata contractului subsecvent împotriva pierderii totale sau parțiale a bunului închiriat.

(5) Să declare și să garanteze Locatarului că în momentul semnării contractului subsecvent 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 subsecvent de închiriere.

(6) Să predea Locatarului la termenul convenit spațiul închiriat în stare normală de folosință, liber (în conformitate cu cerințele minime stabilite de chiriaș/locatar), potrivit destinației prevăzute în contract.

(7) Să mențină spațiul închiriat în stare de a servi la întrebuințarea pentru care a fost închiriat conform normelor legale în vigoare în România pentru clădiri cu destinația de deposit arhivă.

(8) Să garanteze pe locatar împotriva tulburărilor de fapt și de drept provenite din fapta proprie și împotriva tulburărilor de drept provenite din fapta terților.

(9) Să asigure accesul, inclusiv cu automobilul, permanent, la imobil, pentru personalul Locatarului, pe baza legitimației de serviciu, precum și a colaboratorilor Locatarului, pe bază de tabel nominal, elaborat de către conducerea Locatarului;

(10) Să asigure următoarele servicii:

- a) asigurarea utilităților pentru spațiul închiriat;
- b) încălzirea/ climatizarea spațiului;

- c) dotarea cu echipament de protecție contra incendiilor și întreținerea acestuia;
- d) funcționarea rețelelor interioare/ exterioare de apă, canalizare, electricitate și gaze;
- e) funcționarea rețelelor de telefonie, fax, internet;
- f) reparații și întreținerea clădirii (inclusiv a echipamentelor și instalațiilor din dotare);
- g) salubritate;
- h) întreținerea și îngrijirea căilor de acces.

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

(12) Să efectueze pe cheltuiala sa reparațiile cauzate de apariția vreunui caz de forță majoră.

(13) 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.

(14) Să permită instalarea de către Locatar a semnelor, logo-urilor precum și oricăror altor mijloace de reclamă în exteriorul și interiorului spațiului închiriat, în limita spațiului disponibil, și cu condiția obținerii de către Locatar a tuturor autorizațiilor lor necesare (daca este cazul) conform prevederilor legale în vigoare.

(15) 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.

(16) Locatarul are obligația de a menține în perfectă stare de funcționare pe durata contractului subsecvent, toate dotările și amenajările conform ofertei tehnice și caietului de sarcini pentru spațiul închiriat.

(17) În situația în care Locatarul dorește să înstrăineze imobilul care face obiectul prezentului contract de închiriere, va notificata, în scris. Locatarul, cu cel puțin 90 zile calendaristice înainte de data înstrăinării.

5.2. 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 stabilite și în condițiile prevăzute în contract, plățile pentru sumele la care s-a obligat ca urmare a închirierii spațiului.

(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 PSL, 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.

(6) Să folosească spațiul închiriat conform destinației care rezultă din contract, respectiv spațiu cu destinația de arhivă.

(7) Să elibereze și să predea Locatarului spațiul închiriat la data încetării prezentului contract, pe bază de proces-verbal de predare-primire.

(8) Locatarul are obligația să respecte normele tehnice privind nivelul de încărcare admis al podelelor și tavanelor aferente spațiului închiriat și structurii și fațadei clădirii și privind orice alte echipamente sau instalații electrice care deservește spațiul închiriat și să nu întreprindă vreo acțiune care poate afecta încălzirea, aerul condiționat sau ventilația spațiului închiriat.

(9) Locatarul va lua în primire spațiul închiriat la data predării conform prezentului Contract de închiriere și va întrebuința spațiul închiriat cu prudența și *diligența* unui bun proprietar, potrivit destinației acestuia stabilită prin contract și în conformitate cu regulile proprietății, comunicate de către Locatar.

(10) Locatarul va fi răspunzător față de Locatar pentru orice daune cauzate imobilului închiriat, provocate de către Locatar, angajații, colaboratorii, agenții, contractorii săi sau vizitatorilor săi, și va notifica imediat Locatarul cu privire la aceste daune.

Locatarul va efectua și achita costurile de reparație și întreținere ale oricărei părți a spațiului închiriat sau instalațiilor, dispozitivelor tehnice și oricăror alte dotări sau amenajări din cadrul spațiului închiriat care au fost deteriorate de Locatar, angajații, colaboratorii, contractorii sau vizitatorilor săi și care depășesc uzura normală, în plus față de reparațiile locative aferente spațiului închiriat suportate potrivit Art. 1788 (2) din Codul Civil.

(11) Să permită Locatarului vizitarea spațiului închiriat, în timpul programului de lucru, cu o notificare prealabilă de 5 zile din partea Locatarului.

12) Să asigure valabilitatea autorizațiilor specifice pe toată durata de derulare a contractului subsecvent.

Art. 6. Asigurări

(1) Locatarul este obligat să asigure spațiul închiriat împotriva incendiilor, pagubelor provocate de inundații, cutremurelor și a altor riscuri diverse.

Art. 7. Răspunderea contractuală

(1) În cazul neachitării de către Locatar a facturilor în termenul prevăzut la art. 3 alin. (3), Locatarul are dreptul de a solicita, ca penalități o sumă echivalentă cu un procent de 0,5% calculată la suma scadentă și neplătită, pentru fiecare zi de întârziere..

(2) În condițiile nerespectării de către Locatar a obligațiilor prevăzute la art. 5.1., Locatarul are dreptul de a plăti chiria diminuată cu un procent de 0,5% din valoarea facturii pentru fiecare zi calendaristică de neîndeplinire a obligațiilor asumate prin contractul subsecvent.

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

(4) Locatarul nu va fi ținut răspunzător pentru întreruperile serviciilor de mentenanță și/sau a utilităților care sunt cauzate de un eveniment de Forță Majoră sau care nu sunt cauzate din culpa Locatarului.

Art. 8. Încetarea contractului subsecvent

(1) Contractul subsecvent de închiriere încetează:

A. de drept:

a) la expirarea duratei de închiriere;

b) în caz de forță majoră conform art. 10;

c) în caz de desființare a titlului Locatarului;

d) în cazul pronunțării unei hotărâri judecătorești care duce la imposibilitatea executării prezentului contract subsecvent.

B. prin acordul scris al ambelor părți;

(2) Contractul subsecvent de închiriere încetează prin reziliere, cu plata de daune-interese, la inițiativa Locatarului, în baza unei notificări scrise transmisă de acesta Locatarului, cu 60 zile anterior datei de reziliere, în situația în care:

a) Locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract subsecvent sau și le îndeplinește în mod necorespunzător în cazul în care Locatarul nu remediază modul de

îndeplinire a obligațiilor contractuale în termen de 15 de zile de la data notificării în acest sens de către Locatar;

b) Locatorul se află în procedură de executare silită, faliment, dizolvare, închidere operațională, lichidare;

c) Locatorul este afectat de transformări de ordin organizațional, prin care sunt modificate statutul juridic, obiectul de activitate sau controlul asupra sa, cu excepția cazurilor în care astfel de modificări sunt acceptate printr-un act adițional la prezentul contract subsecvent;

d) Pieirea sau avarierea parțială a spațiului închiriat de așa manieră încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației prevăzute în prezentul contract subsecvent.

(3) Locatorul nu are dreptul de a pretinde, în aceste situații, nicio altă sumă în afara celor datorate de Locatar pentru serviciile deja prestate și acceptate de Locatar ca fiind în conformitate cu prevederile contractului subsecvent.

(4) În situația prevăzută la art. 8, alin. 2, lit. a) Locatarul va fi îndreptățit să ceară de la Locatar penalități de întârziere în cuantum de 0,5% din suma datorată, pentru fiecare zi rămasă de la data rezilierii contractului subsecvent până la data expirării contractului subsecvent.

(5) Contractul subsecvent de închiriere încetează prin reziliere, cu plata de daune-interese de către Locatar, la inițiativa Locatorului când Locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract subsecvent sau și le îndeplinește în mod necorespunzător.

(6) Locatorul nu are dreptul de a pretinde, în aceste situații, nicio altă sumă în afara celor datorate de Locatar pentru serviciile deja prestate și acceptate de Locatar ca fiind în conformitate cu prevederile contractului subsecvent.

(7) Sumele datorate de către Locatar cu titlul de daune-interese nu vor putea depăși prețul contractului subsecvent.

(8) Locatarul va elibera spațiul închiriat la data încetării contractului subsecvent de închiriere din orice motiv, și va returna, pe bază de proces-verbal, spațiul închiriat în starea în care l-a preluat conform Procesului verbal de Predare-Primire (cu excepția uzurii normale), cu toate cheile, cartele de acces și dotările aferente, va înlătura toate bunurile proprietate a Locatarului sau montate de acesta, va repara orice daune provocate spațiului închiriat, și va înlocui toate amenajările deteriorate sau lipsă ale Locatorului cu unele de cel puțin aceeași calitate și valoare, uzura normală fiind acceptată.

Art. 9. Cesiunea

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

Art. 10. 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 subsecvent 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) Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 1 lună, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

(6) Nu va reprezenta o încălcare a obligațiilor din contractul de închiriere de către oricare din părți situația în care executarea obligațiilor este împiedicată de împrejurări de forță majoră care apar după data semnării contractului subsecvent de închiriere de către părți.

(7) Locatarul nu va răspunde pentru daune-interese/penalități de întârziere dacă, și în măsura în care, întârzierea în executare sau altă neîndeplinire a obligațiilor din prezentul contract de închiriere este rezultatul unui eveniment de forță majoră. În mod similar, Locatarul nu va datora daune-interese/penalități de întârziere pentru plățile cu întârziere, pentru neexecutare sau pentru rezilierea de către Locator pentru neexecutare, dacă, și în măsura în care, întârzierea Locatarului sau altă neîndeplinire a obligațiilor sale este rezultatul forței majore.

(8) Cazul fortuit nu este exonerator de răspundere contractuală.

Art. 11. Recepție

Recepția serviciilor prestate se va face la *locația* spațiului închiriat, menționată la art. 1 alin.

(1) și va consta în semnarea, fără obiecțiuni, a Procesului verbal de recepție a serviciilor prestate. În cazul în care Locatarul identifica în mod obiectiv neconformități ale serviciilor furnizate de către Locator conform prezentului contract și, prin urmare, nu realizează recepția serviciilor prin semnarea, fără obiecțiuni, a procesului verbal de recepție a serviciilor prevăzute la art. 5 pct. 5.1 alin. (10), sau nu certifica devizele de consum aferente tipului de utilitate furnizată, va notifica în acest sens Locatorul, arătând detaliat neconformitățile constatate în vederea remedierii acestora într-un termen rezonabil, dar nu mai mult de ... zile (în funcție de complexitate).

Art. 12. Comunicări

(1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract subsecvent, trebuie să fie transmisă în scris.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.

(3) Comunicările între părți se pot face și prin fax sau e-mail ori prin telefon, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării. Responsabilii de contract sunt:

- din partea Locatarului: _____ ;

- din partea Locatormului: _____ .

Art. 13. Legea aplicabilă

(1) Contractul subsecvent va fi interpretat conform legilor din România.

Art. 14. Soluționarea litigiilor

(1) Locatarul și Locatorul vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea conti-actului subsecvent.

(2) Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative, Locatarul și Locatorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente din România.

15. Clauze privind protecția datelor cu caracter personal

(1) Părțile se angajează să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare privind protecția datelor cu caracter personal.

(2) Părțile sunt conștiente de faptul că normele europene din Regulamentul 679/2016 se aplică oricărui operator de date sau împuternicit al acestuia aflat pe teritoriul Uniunii Europene și oricărei persoane care prelucrează date cu caracter personal ale persoanelor

vizate situate în Uniunea Europeană sau caile le furnizează servicii. Prin urmare. Părțile confirmă respectarea deplină a următoarelor prevederi, inclusiv dar fără a se limita la:

- asigurarea măsurilor necesare respectării drepturilor persoanelor vizate privind ștergerea, corectarea sau transferul informațiilor personale;
- informarea în caz de încălcare a securității datelor cu caracter personal a autorității naționale de supraveghere competente, într-un interval maxim de 72 ore și, în cazul Locatorului, nu mai târziu de 24 ore de la momentul în care o astfel de încălcare a ajuns la cunoștința acestuia;
- îndeplinirea tuturor obligațiilor privind documentarea necesară conformării cu prevederile Regulamentului 679/2016 și a legislației interne în materie.

(3) Părțile pot utiliza datele personale la care au acces în exercitarea funcției sau contractului subsecvent strict în limita scopului prevăzut în contractul încheiat, acesta fiind baza legală a prelucrării; orice prelucrare suplimentară sau în alt scop va face obiectul unui acord separat de prelucrare a datelor, încheiat între Părți. De asemenea, perioada de stocare a datelor personale prelucrate prin contract este limitată la perioada corespunzătoare realizării obiectului principal al contractului subsecvent.

(4) Datele cu caracter personal transmise între Părți nu pot deveni accesibile sau comunicate unor terțe părți neautorizate sau puse la dispoziție spre utilizare într-un alt mod.

(5) Datele cu caracter personal vor fi prelucrate într-un mod care asigură securitatea lor adecvată, inclusiv protecția împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale, prin luarea de măsuri tehnice sau organizatorice corespunzătoare. Prin urmare. Părțile vor lua toate măsurile necesare, în ceea ce privește obligațiile asumate prin această clauză:

- vor împiedica persoanele neautorizate să obțină acces la sistemele de colectare a datelor cu care sunt prelucrate sau utilizate datele cu caracter personal;
- vor preveni utilizarea fără autorizație a sistemelor de prelucrare a datelor;
- se vor asigura că persoanele care au dreptul să utilizeze un sistem de prelucrare a datelor au acces numai la datele la care au drept de acces și că acestea nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în cursul prelucrării sau utilizării sau stocării ulterioare;
- se vor asigura că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în timpul transmiterii electronice sau transportului și că este posibil să verifice și să stabilească către care organisme se dorește să se efectueze transferul datelor cu caracter personal prin mijloace de transmitere a datelor;
- se vor asigura că pot verifica și stabili dacă și de către cine au fost introduse, modificate sau eliminate datele cu caracter personal în/din sistemele de prelucrare a datelor;
- se vor asigura că, în cazul unei acțiuni de prelucrare a datelor cu caracter personal, datele sunt prelucrate strict în conformitate cu prezentul contract subsecvent încheiat între Părți;
- se vor asigura că datele cu caracter personal sunt protejate de distrugere sau pierdere accidentală;
- se vor asigura că datele colectate în scopuri diferite vor fi prelucrate separat.

Art. 16. Dispoziții finale

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

(2) 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 subsecvent și care nu pot fi recuperate, vor rămâne la încetarea contractului subsecvent de închiriere, fără plata compensatorie, în proprietatea Locatorului.

(3) Prezentul contract subsecvent rămâne valabil dacă Locatorul vinde sau transferă proprietatea altei persoane fizice sau juridice.

(4) În cazul în care vreo prevedere a prezentului contract subsecvent este considerată invalid sau ilegală, sau nu poate fi executată în conformitate cu orice reglementare legală sau de ordine publică, toate celelalte prevederi ale prezentului contract subsecvent vor rămâne în deplină vigoare și efect. În momentul stabilirii faptului că una din prevederi este invalidă, ilegală sau nu poate fi executată, părțile vor negocia, cu bună credință, modificarea în cât mai mică măsură a prezentului contract, astfel, încât respectiva prevedere să devină legală, valabilă și executorie și să reflecte cât mai fidel posibil intenția inițială a Părților, într-un mod reciproc acceptabil.

Prezentul contract subsecvent s-a încheiat astăzi,, în 2 (două) exemplare originale având aceeași valoare juridică, unul pentru Locator și unul pentru Locatar.

Locatar,

Locator

Anexa or. 4 la contractul de închiriere nr.

PROCES VERBAL de PREDARE-PRIMIRE

Pentru preluarea spațiului cu dotările și amenajările corespunzătoare Caietului de sarcini și Propunerii tehnice, pentru imobilul situat în, destinat închirierii de către, conform contractului subsecvent de închiriere nr.....

Comisia a efectuat Inventarul (Anexa 1) atașată prezentului Proces verbal de predare-primire.

În urma analizei efectuate la fața locului, Comisia de recepție a constatat următoarele:

1. Starea exterioară a clădirii (pereți, geamuri, acoperiș)

2. Starea interioară a clădirii (pereți, tavane, uși)

3. Starea instalațiilor electrice

4. Starea instalațiilor de climatizare

5. Starea altor dotărilor, după caz

6. Alte constatări: index energie, gaze și apa

Dacă exista lipsuri atunci Locatorul va remedia inconveniente apărute în maxim zile.

După expirarea termenului menționat mai sus, Comisia de predare-primire va constata remedierea inconvenientelor și va întocmi Procesul verbal de predare-primire final.

Locatorul va pune la dispoziția Locatarului Cartea tehnică a clădirii (sau copie), precum și copia Autorizațiilor solicitate conform Caietului de sarcini.

Încheiat astăzi , în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATAR:

LOCATOR: