

Nr. \_\_\_\_\_

## MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

### PREAMBUL

Prezentul contract s-a încheiat ca urmare a finalizării procedurii de închiriere a unui spațiu pentru exercitarea atribuțiilor Agenției Naționale de Administrare a Bunurilor Indisponibilizate, procedură derulată în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului justiției nr. 3372/C/31.08.2016.

### 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Prezentul contract a fost încheiat între:

- a) **Denumire locator**, sediu, CUI/CIF, telefon, fax, e-mail, cont bancar Trezorerie, reprezentant legal, în calitate de Locatar;
- b) **Agencia Națională de Administrare a Bunurilor Indisponibilizate (ANABI)**, cu sediul în B-dul Regina Elisabeta nr. 3, etajele 3 și 5, București, sector 3, cod poștal 030015, telefon: 0372.573.000 și fax: 0372.271.435, email: anabi@just.ro, CUI nr. 36461480, cont bancar: RO85TREZ23A610100203004X, deschis la Trezoreria Sector 3, București - reprezentată legal prin Cornel Virgiliu CĂLINESCU, director general, în calitate de Locatar.

### 2. DEFINIȚII

În prezentul contract, următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a) *contract* - actul juridic care reprezintă acordul de voință al celor două părți, precum și toate documentele anexate;
- b) *locator și locatar* - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
- c) *prețul contractului* - prețul ce se plătește locatorului de către locatar, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate de locator prin contract;
- d) *act adițional* - document ce modifică prezentul contract;
- e) *daune-interese* - compensări sau despăgubiri bănești pe care o parte le poate cere celeilalte părți pentru repararea prejudiciilor cauzate prin neexecutarea ori executarea defectuoasă sau cu întârziere a obligațiilor contractuale;
- f) *forța majoră* - un eveniment extern (mai presus de voința și controlul părților), imprevizibil (nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului), invincibil (face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului) și inevitabil (nu se datorează greșelii sau culpei părților); sunt considerate asemenea evenimente: războaiele, revoluțiile, incendiile, inundațiile sau orice alte catastrofe naturale, restricțiile 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 dintre părți;
- g) *oferta* - documentația care cuprinde propunerea tehnică și propunerea financiară;
- h) *propunerea tehnică* - document al ofertei, elaborat pe baza cerințelor din caietul de sarcini, stabilite de autoritatea contractantă;
- i) *propunerea financiară* - document al ofertei prin care se furnizează informațiile cerute prin documentația de atribuire cu privire la preț, tarif, alte condiții financiare și comerciale;
- j) *caiet de sarcini* - document, reprezentând anexă a prezentului contract de servicii, întocmit de către beneficiar, care include definirea condițiilor, specificațiilor tehnice și, totodată,



indicațiile privind regulile de bază care trebuie respectate în elaborarea propunerii tehnice de către prestator;

k) *documentație de atribuire* - documentație ce cuprinde toate informațiile legate de obiectul contractului de achiziție publică și de procedura de atribuire a acestuia, inclusiv caietul de sarcini;

l) *durata contractului* - intervalul de timp în care prezentul contract operează valabil între părți, potrivit legii, ofertei și documentației de atribuire, de la data intrării sale în vigoare și până la îndeplinirea obligațiilor prevăzute în contract;

m) *rezilierea contractului* - desființarea contractului la cererea uneia dintre părți ca urmare a faptului că cealaltă parte nu și-a executat în mod culpabil obligațiile contractuale;

n) *standarde/condiții tehnice de calitate* - standardele, reglementările tehnice sau altele asemenea, prevăzute în caietul de sarcini;

o) *cazul fortuit* - eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs;

p) *zi* - zi calendaristică;

q) *an* - 365 de zile.

### **3. INTERPRETARE**

3.1. În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și invers, 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.

3.3. Contractul constituie întreaga și singura înțelegere între părți cu privire la obiectul acestuia și exclude orice alte comunicări, negocieri sau înțelegeri scrise sau verbale între părți, realizate în cursul executării contractului.

3.4. Niciun amendament sau altă derogare de la contract nu va avea efect decât dacă se consemnează într-un înscris datat care se referă expres la contract și este semnat de reprezentanții legali ai părților.

3.5. Dacă oricare dintre clauzele contractului este nulă, anulată, interzisă de lege, inaplicabilă, aceste împrejurări nu vor afecta validitatea și efectele oricărei alte clauze din contract, cu excepția cazurilor în care clauza sau partea anulată va conține o obligație esențială pentru validitatea și/sau executarea contractului.

3.6. Inacțiunea, întârzierea, toleranța manifestate de una dintre părți în punerea în aplicare a clauzelor contractului sau acordarea de amânări ori înlesniri către cealaltă parte, nu afectează și nu restrâng drepturile acelei părți rezultate din contract, renunțarea la un drept neputând fi prezumată în nicio situație.

3.7. Documentația de atribuire întocmită de autoritatea contractantă (locatar), precum și propunerea tehnică finală, respectiv propunerea financiară finală transmise de ofertant (locator) fac parte integrantă din prezentul contract.

3.8. În cazul în care pe parcursul executării contractului, se constată discrepanțe între documentația de atribuire și oferta depusă de locator, prevalează prevederile din documentația de atribuire.

3.9. Când termenele din contract se stabilesc pe zile, pentru determinarea începutului și sfârșitului acestora, nu se iau în calcul prima și ultima zi a termenului.

3.10. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului civil.

### **4. OBIECTUL CONTRACTULUI**

4.1. Locatorul închiriază, iar locatarul preia în chirie imobilul în suprafață totală de \_\_\_\_\_ mp, situat în adresa, înscris în cartea funciară \_\_\_\_\_ și având număr cadastral \_\_\_\_\_.

4.2. Localizarea exactă a spațiului închiriat este realizată în cuprinsul schiței de plan, ce constituie anexă la prezentul contract.



- 4.3. Spațiul închiriat are destinația de capacitate de stocare necesară depozitării bunurilor mobile indisponibilizate (art. 28 și art. 29 din Legea nr. 318/2015) aflate în portofoliul Agenției.
- 4.4. Predarea-primirea spațiului cu toate dotările aferente se face în termen de maximum 15 zile de la semnarea contractului, pe bază de proces-verbal.
- 4.5. Procesul-verbal de predare-primire se va întocmi numai dacă sunt realizate toate dotările și amenajările menționate în caietul de sarcini și în oferta tehnică asupra cărora părțile au convenit.
- 4.6. În situația în care, la data predării-primirii spațiului, se constată că dotările și/sau amenajările ori o parte din acestea nu au fost realizate, au fost realizate în mod necorespunzător sau nu corespund ofertei tehnice, se va face mențiune despre aceasta într-un proces-verbal, iar locatorul are obligația ca în termen de maximum 10 zile de la data constatării să procedeze la remedierea deficiențelor, ulterior părțile putând proceda la predarea, respectiv primirea spațiului, încheind în acest sens un proces-verbal final.

## **5. PREȚUL CONTRACTULUI**

- 5.1. Prin prezentul contract, locatarul se obligă să plătească locatorului după data punerii în posesie concretizată prin încheierea unui proces-verbal final de predare-primire, o chirie totală lunară de \_\_\_\_ lei/lună, sumă care este fără TVA, respectiv cu TVA dacă este cazul.
- 5.2. Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere, prețul chiriei totale lunare este ferm, neputând fi majorat sau indexat.
- 5.3. Locatarul nu va plăti chirie în avans, plata chiriei realizându-se lunar de către locatar, în baza facturii pentru luna trecută, emisă în primele 3 zile lucrătoare ale lunii următoare.
- 5.4. Plata chiriei se va face în lei, în termen de 30 de zile calendaristice de la data înregistrării facturii la registratura locatarului.
- 5.5. În afara chiriei, locatarul va plăti utilitățile, în baza consumului înregistrat prin contorizare separată pentru apă, respectiv pentru energie electrică, încălzire, precum și costurile privind serviciile de salubritate și colectare selectivă a deșeurilor.
- 5.6. Orice schimbare a contului locatorului va fi notificată în scris locatarului, astfel se va considera că plata este valabil făcută în contul indicat inițial.
- 5.7. Pentru perioada cuprinsă între data semnării contractului și predarea efectivă în folosință care se realizează la data semnării procesului-verbal final de predare-primire, nu se plătește chirie.
- 5.8. Facturile se comunică locatarului prin poștă cu confirmare de primire sau prin delegat direct la sediul din municipiul București, Bd. Regina Elisabeta, nr. 3, etajele 3 și 5, sector 3, cod poștal 030015. În caz de divergențe, dovada comunicării facturilor către locator o constituie, după caz, mandatul poștal sau ștampila aplicată de registratura locatarului pe document. Dacă data scadentă este o zi nelucrătoare, termenul de plată va fi prorogat până la prima zi lucrătoare următoare acesteia. Plata serviciilor se va efectua în lei.
- 5.9. Locatarul nu va efectua, iar locatorul nu va solicita, plăți în avans.
- 5.10. Dacă locatarul sesizează nereguli în factură sau prezentarea unor date eronate sau incomplete, va returna factura în original. Un nou termen de plată va curge de la comunicarea de către locator a noilor facturi, completate cu date corecte, potrivit normelor legale și contractului încheiat.

## **6. DURATA CONTRACTULUI**

- 6.1. Durata prezentului contract de închiriere este de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire, pe o perioadă de încă 5 ani, prin act adițional semnat de ambele părți.
- 6.2. Intenția locatarului de prelungire a contractului de închiriere se va notifica în scris cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea duratei de închiriere, locatarul beneficiind de dreptul de preferință la închirierea spațiului.



## **7. DOCUMENTELE AFERENTE CONTRACTULUI**

7.1. Documentele aferente prezentului contract sunt:

- a) Caietul de sarcini;
- b) Schița de plan cu localizarea exactă a spațiului închiriat;
- c) Oferta tehnică;
- d) Oferta financiară;
- e) Declarația de confidențialitate;
- f) Procesul-verbal de predare-primire.

## **8. CARACTERUL CONFIDENȚIAL**

8.1. Locatorul va trata toate documentele și informațiile referitoare la contract ca având caracter confidențial, cu excepția celor care, făcând parte din dosarul achiziției publice, așa cum acesta este definit în Legea nr. 98/2016, au caracter de informație publică.

8.2. Locatorul nu va divulga sau publica nicio informație cu privire la contract fără acordul prealabil scris al locatarului.

8.3. Locatorul/personalul locatorului (dacă e cazul) implicat în derularea contractului va da o **declarație de confidențialitate** prin care se obligă că nu va divulga în nicio situație nicio informație la care ar putea avea acces în legătură cu obiectul, datele contractului sau referitoare la bunurile depozitate în spațiul închiriat.

8.4. O parte contractantă va fi exonerată de răspundere pentru dezvăluirea de informații referitoare la contract dacă aceasta a fost obligată în mod legal să dezvăluie informația.

## **9. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI**

9.1. Locatarul are următoarele obligații față de locator:

- a) să ia în primire bunul dat în locațiune;
- b) să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;
- c) să folosească bunul cu prudență și diligență, potrivit destinației menționate în contract;
- d) să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune, restituirea urmând a fi consemnată printr-un proces-verbal de predare-primire.

9.2. În afară de obligațiile menționate la art. 9.1, locatarul mai este obligat:

- a) să nu modifice bunul, să nu îi schimbe destinația și să nu îl folosească în așa fel încât să îl prejudicieze pe locator, în caz contrar, acesta din urmă având dreptul la daune-interese;
- b) să îi notifice de îndată locatorului, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă;
- c) să suporte restrângerea necesară a locațiunii, dacă în timpul acesteia, bunul are nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul locațiunii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus; dacă totuși reparațiile durează mai mult de 10 zile, prețul locațiunii va fi scăzut proporțional cu timpul și cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit. Dacă reparațiile sunt de așa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuințarea convenită, locatarul poate rezilia contractul;
- d) să permită examinarea bunului de către locator, precum și de către cei care doresc să îl cumpere sau care, la încetarea contractului, doresc să îl ia în locațiune, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului;
- e) să răspundă pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, dacă se dovedește că degradarea se datorează relei-credințe a locatarului;
- f) să răspundă inclusiv pentru degradarea cauzată de angajații proprii, ca și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea sau accesul în spațiu.



## **10. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

### **10.1. Locatarul are următoarele obligații față de locatar:**

- a) să predea bunul dat în locațiune și să asigure toate dotările și amenajările solicitate de locatar, conform precizărilor specificate în Caietul de sarcini, anexă la contract, în condițiile convenite în prezentul contract;
- b) să garanteze locatarul că nimeni nu are niciun drept, de niciun fel, asupra spațiului închiriat și că nu a mai închiriat acest imobil la nicio persoană fizică sau juridică, pentru intervalul de timp dintre data finalizării procedurii de achiziție și încheierea prezentului contract și nu va face nici în viitor, până la încetarea contractului;
- c) să garanteze locatarul că în momentul semnării contractului nu există niciun fel de acțiune în justiție/litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată, care să pericliteze derularea contractului de închiriere;
- d) să garanteze pe locatar de viciile ascunse ale spațiului închiriat și ale instalațiilor aferente care nu au putut fi cunoscute de locatar în momentul încheierii contractului și care fac improprie sau imposibilă folosința totală sau parțială a bunului imobil închiriat;
- e) să garanteze pe locatar împotriva tulburărilor de fapt și de drept provenite din fapta proprie și împotriva tulburărilor de drept provenite din fapta terților;
- f) să garanteze pe locatar, pe toata durata contractului împotriva pierderii totale sau parțiale a bunului imobil închiriat ori contra tulburării folosinței bunului;
- g) să mențină spațiul în stare de a fi folosit potrivit destinației pentru care a fost închiriat conform normelor legale în vigoare în România pentru clădiri de tip hală/depozit;
- h) să asigure accesul permanent la imobilul în care se află spațiul închiriat, pentru personalul locatarului, precum și pentru persoanele implicate în exercitarea atribuțiilor legale ale locatarului;
- i) să asigure paza permanentă pe perioada derulării locațiunii, dotări cum ar fi sistem de alarmă, sistem antiefracție sau facilități care să permită organizarea unui sistem integrat de pază și monitorizare (de ex. camere video, senzori de mișcare etc.), precum și mentenanța acestora;
- j) să asigure personalul minim necesar pentru pază, cu respectarea regimului de muncă, odihnă și protecția muncii, în vigoare la nivel național;
- k) să asigure resursele umane, materiale și orice alte asemenea, astfel încât să se asigure de derularea corespunzătoare a contractului;
- l) să răspundă și suporte riscul și eventualele pagube produse ca urmare a activității sale;
- m) să se asigure de corectitudinea și exactitatea datelor înscrise în facturi și se obligă să restituie atât eventualele sume încasate în plus, cât și foloasele realizate necuvenit, aferente acestora;

### **10.2. În afară de obligațiile menționate la art. 10.1, locatarul mai este obligat:**

- a) să se asigure că utilitățile consumate în spațiul oferit spre închiriere până la data predării efective către locatar sunt plătite la zi. Orice sume datorate ca și contravaloare a utilităților sau penalităților aferente acestora, pentru perioada anterioară predării spațiului locatarului sunt în sarcina locatarului și vor fi achitate de către acesta;
- b) să asigure utilitățile pentru spațiul închiriat (apă, energie electrică, termică, salubritate, colectare selectivă a deșeurilor);
- c) să efectueze orice reparații (inclusiv cele curente sau locative) și întreținerea clădirii și să asigure dotarea cu echipament de protecție contra incendiilor și întreținerea acestuia, funcționarea rețelelor interioare/exterioare de apă.
- d) să asigure dotarea imobilului cu sistem de avertizare la incendiu și rețea de hidranți funcționali în interior și exterior, iar căile de evacuare să respecte cerințele normativelor pentru prevenirea și stingerea incendiilor și cele ale normativelor/normelor antiseismice



- a) să asigure mentenanța întregului spațiu, împreună cu toate dotările sale, precum și eventuale reînnoiri ale autorizațiilor;
- b) să asigure curățenia, întreținerea și îngrijirea părților comune, inclusiv a căilor de acces;
- c) 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 stricăciunilor cauzate de folosirea necorespunzătoare a acestora de către locatar;
- d) să efectueze pe cheltuiala sa reparațiile cauzate de apariția vreunui caz de forță majoră;
- e) să exonereze 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, situațiile ivite urmând să fie constatate de locatar și consemnate într-un proces-verbal semnat de ambele părți contractante;
- f) să își asume responsabilitatea deplină a plății tuturor taxelor și a altor sarcini de natură fiscală izvorâte din dreptul de proprietate asupra spațiului închiriat, stabilite de lege în sarcina proprietarului;
- g) să mențină în perfectă stare de funcționare pe durata contractului, toate dotările și amenajările conform ofertei tehnice și caietului de sarcini pentru spațiul închiriat;
- h) să efectueze toate formalitățile necesare notării contractului de închiriere la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în temeiul dispozițiilor art. 902 Codul civil, urmând să prezinte dovada îndeplinirii acestei obligații în termen de maximum 60 de zile de la data semnării prezentului contract;
- i) să notifice locatarul cu privire la orice modificare a sediului/punctului de lucru;
- j) să răspundă cererilor scrise ale locatarului pe care acesta i le adresează în legătură cu imobilul, în termen de 5 zile de la primirea acestora. În cazul în care nu răspunde în termenul prevăzut în prezenta clauză, locatorul poate fi tras la răspundere de către locatar, iar dacă lipsa răspunsului său ori refuzul de a coopera a cauzat prejudicii de orice natură locatarului, constatate și consemnate de acesta din urmă într-un proces-verbal, locatorul este obligat să repare aceste prejudicii;
- k) să informeze locatarul în legătură cu orice schimbare a regimului juridic sau a controlului proprietății, care nu va afecta în niciun fel drepturile locatarului în cadrul prezentului contract și nu va da dreptul noului proprietar să modifice contractul de închiriere;
- l) să notifice locatarului, într-un termen de cel puțin 90 de zile, orice intenție de transfer a proprietății, actul de înstrăinare a imobilului urmând să conțină clauze care să prevadă obligația dobânditorului imobilului de a respecta drepturile locatarului din prezentul contract de închiriere.

## **11. DREPTURILE LOCATORULUI CU PRIVIRE LA ÎMBUNĂTĂȚIRILE FĂCUTE DE LOCATAR**

**11.1.** Locatarul va putea efectua în spațiul închiriat lucrări de amenajare sau modernizare numai cu consimțământul scris al locatorului.

**11.2.** 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.

**11.3.** Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar.

## **12. INTERDICȚIA SUBLOCAȚIUNII ȘI A CESIUNII**

**12.1.** Pe toată durata derulării contractului de locațiune este interzisă atât sublocațiunea, cât și cesiunea.

**12.2.** Interdicția de a încheia o sublocațiune privește atât sublocațiunea totală, cât și pe cea parțială. Interdicția de a ceda locațiunea privește atât cesiunea totală, cât și pe cea parțială.



### **13. FORȚA MAJORĂ**

13.1. 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.

13.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 48 de ore de la data intervenției evenimentului, prin email, fax 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.

13.3. Dacă forța majoră persistă pe o perioadă de peste 20 de zile, oricare parte contractantă poate solicita rezilierea contractului, fără nici o altă formalitate și fără să poată pretinde daune-interese pentru neîndeplinirea obligației contractuale datorată forței majore pe perioada afectată.

13.4. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

### **14. MODIFICAREA CONTRACTULUI**

14.1. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului prin act adițional, ce va face parte integrantă din prezentul contract, numai în măsura în care această modificare nu presupune modificări substanțiale ale elementelor/condițiilor stabilite prin prezentul contract și/sau nu vizează modificarea unor elemente care au stat la baza întocmirii Caietului de sarcini, elemente care au fost esențiale în atribuirea prezentului contract și a căror modificare este de natură să creeze premisele încălcării prevederilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice sau Ordinul ministrului justiției nr. 3372/C/31.08.2016.

14.2. Partea care are inițiativa modificării și/sau completării Contractului transmite celeilalte părți, spre analiză, propunerile sale motivate. Orice modificare unilaterală este nulă.

14.3. Prevederile art. 14.1 nu se aplică în ceea ce privește obiectul și prețul contractului, pe perioada derulării prezentului contract.

### **15. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

15.1. Contractul de închiriere încetează de drept:

- a) la expirarea duratei de închiriere;
- b) prin acordul scris al ambelor părți;
- c) în caz de forță majoră conform art. 13.3.

15.2. Prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat, la cererea locatarului cu condiția notificării prealabile a locatorului, cu cel puțin 90 de zile înainte de data la care urmează să aibă loc rezilierea.

15.3. Contractul de închiriere încetează prin reziliere la inițiativa locatarului, cu plata de daune-interese în favoarea acestuia, atunci când:

- a) locatorul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător;
- b) locatorul se află în procedura de executare silită, faliment, reorganizare judiciară, dizolvare, închidere operațională, lichidare;
- c) locatorul este afectat de transformări de ordin organizațional, prin care sunt modificate statutul juridic, obiectul de activitate sau control asupra sa, cu excepția cazurilor în care astfel de modificări sunt acceptate printr-un act adițional la prezentul contract;

15.4. Locatorul nu are dreptul de a pretinde, în situațiile menționate la art. 15.3, nicio altă sumă în afara celor datorate de locatar pentru servicii deja prestate și acceptate de locatar ca fiind în conformitate cu prevederile contractului.

15.5. În situația în care, locatorul nu predă bunul locatarului în termenele menționate la art. 4, locatarul are dreptul de a invoca încetarea de drept a contractului, fără ca locatorul să aibă dreptul de la plata de daune-interese.



**15.6.** Contractul de închiriere încetează prin reziliere, la inițiativa locatorului când locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător.

## **16. ÎNCETAREA LOCAȚIUNII ÎN CAZ DE ÎNSTRĂINARE**

**16.1.** Locațiunea nu încetează în cazul înstrăinării bunului închiriat.

**16.2.** Locațiunea rămâne opozabilă dobânditorului până la împlinirea duratei locațiunii prevăzute în contract.

**16.3.** Dobânditorul bunului închiriat se subrogă în toate drepturile și obligațiile locatorului care izvorăsc din locațiune.

**16.4.** Locatorul inițial rămâne răspunzător pentru prejudiciile cauzate locatarului anterior înstrăinării.

## **17. PRELUNGIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

**16.1.** La expirarea termenului contractual, durata de valabilitate a contractului poate fi prelungită prin acordul părților, concretizat printr-un act adițional cu indicarea noii perioade de valabilitate, în conformitate cu Ordinul ministrului justiției nr. 3372/C/31.08.2016.

**16.2.** În acest sens, Partea care dorește prelungirea duratei de valabilitate a contractului, va notifica în scris intenția sa celeilalte Părți, cu cel puțin 6 luni înainte de data expirării termenului contractual, în vederea începerii negocierii.

## **18. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

**18.1.** 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.

**18.2.** 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 din România.

## **19. COMUNICĂRI**

**19.1.** 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.

**19.2.** Expedierea notificărilor se va face personal sau sub semnătură, prin e-mail, prin fax sau prin scrisoare recomandată.

**19.3.** Părțile se obligă să comunice în scris una alteia, în termen de maximum 3 zile de data producerii, orice modificare intervenită în datele de contact (de ex. schimbare sediu, număr telefon/fax, adresă de e-mail etc.)

**19.4.** În cazul în care comunicarea se transmite prin fax sau e-mail, ea se consideră primită în ziua transmiterii, potrivit confirmării. Dacă ziua primirii nu este o zi lucrătoare sau primirea se face în afara orelor de program, comunicarea se consideră transmisă în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

## **20. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ CONTRACTUL**

**20.1.** Limba care guvernează contractul este limba română.

## **21. LEGEA APLICABILĂ CONTRACTULUI**

**21.1.** Prezentul contract de închiriere se spune legislației românești.



### **23. DISPOZIȚII FINALE**

**23.1.** În cazul în care vreo prevedere a prezentului contract este considerată nelegală, fiind anulată sau anulabilă ori dacă nu poate fi executată în conformitate cu orice reglementare legală sau de ordine publică, toate celelalte prevederi ale contractului vor rămâne în deplină vigoare și efect.

**23.2.** În momentul stabilirii faptului că una din prevederi este nelegală 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 s-a încheiat astăzi \_\_\_\_\_, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**Locatar,**

**Locator,**

**AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A  
BUNURILOR INDISPONIBILIZATE**