

DRAFT

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

nr. din

În baza Raportului procedurii de negociere nr. din data și a Procesului verbal de negocier

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Compania Națională de Căi Ferate "CFR" – SA, înființată prin Hotărârea Guvernului nr.581/1998, cu sediul în București, b-dul Dinicu Golescu nr. 38, sector 1, înscrisă la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/9774/1998, cod unic nr. 11054529, reprezentată prin Sucursala Regională de Căi Ferate înscrisă la Registrul Comerțului sub numărul cod unic nr. cu sediul în.....Str..... nr..... județul, având contul nr..... deschis la Banca, reprezentată prin domnul, având funcția de Director, în calitate de **Locator**

și

....., cu sediul administrativ în Str. Nr. județul Cod de Identificare Fiscală Cont nr deschis la Trezoreria reprezentată legal prin domnul având funcția de în calitate de **Locatar**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Obiectul contractului îl reprezintă folosința:

- Bunul imobil în suprafață de mp poziția..... din planul de situație al stației situat de la km până la km pe partea stângă a liniei (linia directă a stației) și..... situat în Statia CF cu destinația (conform document de avizare nr. al Consiliului Tehnico Economic):

Art.2 Predarea – primirea obiectului închirierii se consemnează într-un proces-verbal, parte integrantă din prezentul contract, care se va încheia în termen de 15 zile lucrătoare de la data încheierii contractului. În caz de neprezentare a locatarului la sediul locatorului, în termenul de mai sus, contractul se reziliază de drept.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3 (1) Prezentul contract intră în vigoare la data semnării sale de către ambele părți (data înregistrării în Registrul Unic Înregistrare Contracte al Sucursalei Regionale de Căi Ferate).

(2) Terenul este închiriat pe o perioadă de ani de la data încheierii procesului-verbal de predare-primire a bunului, parte integrantă din contract.

(3) În cazul în care prezentul contract de închiriere va expira în perioada dintre 2 negocieri consecutive, se poate încheia act adițional de prelungire a perioadei de valabilitate a acestui contract, până la data primei negocieri organizate după expirarea contractului, la solicitarea locatarului.

IV. CHIRIA, MODALITĂȚI DE PLATĂ ȘI PENALITĂȚI

Art.4. (1) Tariful este lei/ mp/ lună fără TVA. Valoarea totală a chiriei datorată de locatar este delei/ lună fără T.V.A.

(2) Plata chiriei stipulată conform contractului nu este condiționată de obținerea autorizațiilor necesare desfășurării activității locatarului, care cad în sarcina acestuia.

(3) Chiria nu cuprinde și plata pentru utilități sau pentru asigurarea altor servicii în locația contractată. Pentru utilități și servicii, prezentul contract acordă dreptul de acces la utilități (în funcție de rezervele de capacități existente).

(5) Aceste contracte/ convenții pentru utilități vor deveni accesorii la prezentul contract.

Art.5. Prima factură emisă va conține și contravaloarea chiriei pentru perioada de timp cuprinsă între data procesului verbal de predare – primire și ultima zi a lunii în care se face facturarea, pe lângă contravaloarea chiriei pentru luna următoare. Această factură are termen de scadență data de 26 a lunii următoare emiterii facturii. Dacă data de 26 a lunii (data scadenței) este o zi nelucrătoare, factura va avea termen de plată prima zi lucrătoare care urmează acestei date.

Art.6. Factura reprezentând contravaloarea chiriei, începând cu a doua lună de închiriere, se emite de către locator în perioada 20–25 ale fiecărei luni pentru luna următoare și va fi achitată în termenul de scadență până în ziua de 26 a lunii pentru care se face facturarea. Dacă data de 26 a lunii și data scadenței facturii este o zi nelucrătoare, factura va fi emisă și respectiv va avea termen de plată, prima zi lucrătoare care urmează acestei date.

În cazul în care locatarul dorește să efectueze plata în numerar, aceasta se va efectua la caseria unității/ subunității celei mai apropiate de domiciliul/ sediul social al acestuia (indicată în același document anexă la factură).

Art.7. Facturile și orice alte documente ce decurg din prezentul contract și anexele la acesta, se comunică Locatarului astfel :

- prin poștă la adresa Str. Nr. Județul taxele poștale căzând în sarcina locatarului sau
- prin ridicarea documentelor/ facturilor de la sediul locatorului.

Indiferent de modalitatea de comunicare a acestora, facturile devin exigibile la data scadenței înscrisă pe factură.

Art.8. (1) Neplata în termen a chiriei atrage plata penalităților de pe zi întârziere calculate la suma datorată până la data achitării integrale a sumei restante.

(2) Penalitățile se calculează din ziua următoare datei scadenței. Totalul penalităților pentru întârzierea la plată poate depăși cuantumul sumei asupra căreia acestea sunt calculate.

(3) Când întârzierea plății chiriei depășește 30 de zile, locatorul poate sista oricare dintre utilitățile asigurate în baza contractelor/convențiilor de utilități, accesorii la acest contract.

(4) Chiria stabilită prin actul de adjudecare a obiectivului se va indexa anual, prin majorare, cu indicele de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică.

V. AJUSTAREA CHIRIEI

Art.9. Indexarea va opera din oficiu, fara a fi necesar un act aditional la contract si se va aplica la chiria aferenta lunii urmatoare implinirii a cate unui an de la incheierea contractului de inchiriere, pe intreaga durata de derulare a acestuia.

Locatorul va instiinta locatarul despre majorarea chiriei.

Locatarul ramane raspunzator de plata chiriei daca abandoneaza bunul inchiriat fara consimtamintul locatorului.

Daca pe parcursul derularii contractului de inchiriere se constata pe piata imobiliara crestere semnificative ale chiriilor care nu sunt acoperite de majorarea chiriei din contract prin aplicarea indicelui de inflatie comunicat de Institutul National de Statistica, noul tarif de inchiriere va fi stabilit de catre un evaluator autorizat ANEVAR.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.10. Locatorul se obligă:

a) să predea pe bază de proces-verbal de predare-primire, amplasamentul menționat la cap.II, art. I din prezentul contract, în termen de 15 zile lucrătoare de la data încheierii contractului;

b) să asigure contra cost, în limita posibilităților tehnice, furnizarea de utilități locatarului, numai pe perioada de valabilitate a contractului de închiriere, pe bază de contract - accesoriu la contractul de închiriere;

c) să urmărească derularea contractului și să verifice modul de respectare a clauzelor contractuale de către locatar;

d) să se abțină de la orice fapt care ar avea drept consecință tulburarea folosinței de către locatar a bunului care face obiectul contractului atâta timp cât locatarul își execută obligațiile contractuale;

e) să notifice locatarul cu 30 zile înainte să elibereze locația, când interesele de exploatare, modernizare a clădirilor sau spațiilor locatorului necesită eliberarea acestora.

f) în toate cazurile, locatorul își rezervă dreptul, pe perioada derulării contractului de închiriere, de a interveni în relația cu locatarul, pentru ca acesta să păstreze aspectul estetic/ starea de igienă a bunului imobil închiriat.

VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.11. Locatarul se obligă:

a) Să folosească bunul închiriat potrivit suprafeței și destinației prevăzută în contract, pe baza avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării activității, obținerea acestora căzând în sarcina locatarului;

b) Să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații curente, locatarul răspunzând de toate stricăciunile bunului închiriat și pierderile provocate locatarului pe perioada de valabilitate a contractului. Să asigure curățenia în interior și în jurul bunului închiriat;

c) Să asigure paza bunului, să respecte și să răspundă de aplicarea prevederilor legale în vigoare în ceea ce privește protecția socială, securitatea și sănătatea în muncă, precum și protecția mediului. Orice sancțiuni sau amenzi aplicate de organele abilitate, aferele spațiilor/ terenurilor închiriate, pentru nerespectarea prevederilor alineatului precedent cad în sarcina locatarului

d) Să nu blocheze căile de acces destinate fluxului de călători;

e) Să achite obligațiile financiare în condițiile prevăzute în contract și să suporte cheltuielile ocazionate de consumul utilităților (energie electrică, apă, gaz, etc.), aceste utilități urmând să fie plătite până la predarea efectivă a bunului pe bază de proces verbal încheiat cu locatorul;

f) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, la rezilierea acestuia sau la încetarea a contractului, să elibereze și să predea bunul închiriat în stare bună, cu toate investițiile și amenajările realizate pe perioada derulării contractului, fără despăgubiri, pe bază de proces-verbal încheiat cu locatorul;

g) Pentru utilități să încheie contracte/ convenții separat, pe o durată egală cu perioada de valabilitate a contractului de închiriere care au caracter accesoriu al acestui contract și să efectueze plata acestora în termenul prevăzut. Încetarea contractului principal de închiriere duce implicit și la încetarea contractelor/ convențiilor accesorii de furnizare utilități;

h) Să înștiințeze în scris locatorul cu cel puțin 60 de zile înainte, în cazul denunțării unilaterale a contractului;

i) Să nu cesioneze/ subînchirieze contractul de închiriere;

j) Să nu efectueze reclamă și publicitate pentru terți fără aprobarea expresă și prealabilă a locatarului;

k) Sunt interzise, fără aprobarea prealabilă scrisă a locatarului transformările de orice natură, construcții noi sau adaosuri la cele existente. În cazul nerespectării acestei clauze, construcțiile și adaosurile vor fi înlăturate la solicitarea locatarului, pe cheltuiala locatarului sau vor fi reținute de locator, locatarul nefiind îndreptățit să ceară despăgubiri;

l) În caz de distrugere a bunului care face obiectul închirierii, din culpa locatarului, acesta va plăti locatarului o despăgubire egală cu valoarea acestuia, reactualizată la momentul distrugerii și plata de daune-interese;

m) Să permită accesul locatarului în spațiile închiriate pentru verificarea modului de utilizare, conform destinației;

n) Locatarul răspunde de toate pagubele pricinuite de incendii asupra bunului închiriat, dacă nu va dovedi că acestea au provenit dintr-un caz fortuit;

o) Locatarul este obligat să apere bunul închiriat contra uzurpărilor și să înștiințeze locatarul în timp util de orice încercare de uzurpare. În caz de neînștiințare, locatarul va răspunde de prejudiciul suferit de locatar;

p) Să elibereze locația utilizată, când interesele de exploatare, modernizare a clădirilor sau spațiilor locatarului necesită eliberarea acestora, în termen de 5 zile după expirarea preavizului de 30 zile;

q) Să ridice la expirarea termenului de valabilitate al contractului, pe cheltuiala acestuia, construcțiile provizorii efectuate de acesta;

r) Să asigure liniștea publică în zona căii ferate. În cazul sesizării făcute de Poliția T.F. cu privire la tulburarea liniștii publice de către clienții locatarului, locatarul își va rezerva dreptul de a invoca încetarea de drept a contractului

s) Să respecte Hotărârile Consiliului Local de la nivelul autorităților locale cu privire la îndatoririle și responsabilitățile care îi revin pentru respectarea condițiilor de mediu.

t) Să comunice locatarului, în termen de 5 zile, orice modificare a contractului de societate și/ sau statutului și/ sau actului constitutiv, inclusiv sediul precum și nr. de telefon/ fax, sub sancțiunea neluării în seamă de către locatar, comunicările considerându-se legal făcute conform datelor din contract. Locatarul răspunde de exactitatea datelor puse la dispoziția locatarului la data încheierii contractului sau pe perioada derulării acestuia.

u) Să respecte ordinele și instrucțiunile specifice căii ferate cât și consecințele nerespectării acestora.

v) Să suporte pagubele înregistrate la Sucursala CF, Sucursala Regională de Telecomunicații și Sucursala Electrificare ca urmare a consecințelor unor eventuale explozii sau incendii produse de locatar, deteriorarea cablurilor și instalațiilor sau alte prejudicii de orice natură produse de către locatar în zona CFR sau zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice.

w) Să nu depoziteze deșeuri în zona cadastrală CFR sau în zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice.

x) Să nu efectueze nici un fel de lucrări care ar afecta stabilitatea infrastructurii CFR sau activitatea feroviară.

VIII. FORȚA MAJORĂ

Art.12. Exceptând cazurile în care nu au prevăzut în mod expres altfel, nici una din părțile prezentului contract de închiriere nu va fi răspunzătoare pentru neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei din obligațiile care îi incumbă în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră constatată de autoritatea competentă. De asemenea se consideră forță majoră războiul și greva generală.

Partea care invocă evenimentul respectiv (calamități naturale, restricții legale etc.) este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acestuia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor respectivului eveniment.

Dacă în termen de 15 zile de la data producerii lui, respectivul eveniment nu încetează, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de drept a prezentului contract de închiriere, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune interese.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ ȘI ALTE SANCTIUNI

Art. 13. În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, locatorul îngreșează sau stânjenește în orice mod accesul locatarului la imobilului închiriat, va plăti acestuia daune-interese egale cu chiria ce trebuia plătită pe perioada cât durează îngreșarea sau stânjenirea respectivă.

Art. 14. Neplata facturilor de utilități în termen de 30 de zile de la scadență atrage rezilierea de drept a contractului, fără notificare și fără punere în întârziere, fără intervenția instanțelor judecătorești ori îndeplinirea vreunei alte formalități. De asemenea, în cazul în care neplata de către locatar a facturilor de utilități a atras debranșarea de la rețeaua de utilități a imobilului, acesta va fi obligat să suporte și cheltuielile cu rebranșarea, separat de celelalte sancțiuni stabilite de către părțile contractante.

Art. 15. Niciuna din părțile contractante nu răspunde de neîndeplinirea parțială sau neexecutarea vreuneia din obligațiile prezentului contract, dacă acea neîndeplinire parțială sau neexecutare s-a datorat apariției unui caz de forță majoră (calamități naturale, incendiu, stare de război, restricții legale, etc.).

Art.16. Locatarul se angajează să suporte, cota parte direct proporțional cu suprafețele utilizate, din cheltuielile înregistrate de locator pentru asigurarea serviciilor de pază și salubritate.

Art.17. Tacita relocațiune nu operează, depunerea sau primirea oricăror sume de bani în contul Locatorului nu pot avea ca efect prelungirea sau modificarea clauzelor acestuia.

Art.18. Locatarul este obligat fără altă formalitate, ca la expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul să elibereze în termen de 5 zile bunul închiriat. În același termen de 5 zile trebuie eliberat amplasamentul închiriat și în cazul rezilierii ori expirării termenului de preaviz de 30 zile acordat de locator.

După expirarea termenului de 5 zile prevăzut la alin.1, locatorul procedează, fără îndeplinirea altor formalități, la evacuarea locatarului, pe cheltuiala acestuia, locatorul fiind de drept în întârziere la expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul, conform art.1523 din Noul Cod Civil.

Art.19. Părțile se obligă să execute prezentul contract întocmai și cu bună credință. În conformitate cu prevederile art. 1523 din Noul Cod Civil, *"debitorul obligației de executat este de drept în întârziere la îndeplinirea termenelor stipulate în contract, fără a mai fi necesară o notificare specială în acest sens."*

Art.20. Locatarul datorează locatorului plata de daune interese pe perioada ocupării amplasamentului după expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul, ori la încetarea sau rezilierea contractului. Plata daunelor interese nu are ca efect tacita reînnoașare și nu afectează dreptul locatorului de a evacua locatarul potrivit art.18.

Aceste daune sunt egale cu dublul chiriei lunare pentru fiecare lună până la eliberarea bunului care face obiectul închirierii. Plata daunelor interese nu afectează dreptul locatorului de a proceda la evacuare.

X. CLAUZE SPECIALE PRIVIND EVACUAREA ȘI INTERZICEREA FOLOSINȚEI BUNULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII DE CĂTRE LOCATOR ÎN SITUAȚIA ÎN CARE LOCATORUL NU ACHITĂ CHIRIA

Art.21. În situația în care locatarul va ocupa fără drept spațiul/ terenul ce face obiectul prezentului contract, locatorul va utiliza procedura de evacuare prevăzută de art. 1033–1048 din Noul Cod de Procedură Civilă.

Art.22. În cazul neplății chiriei/ utilităților/ altor servicii asigurate în locația închiriată pe o perioadă de mai mult de 90 de zile de la data scadenței facturii, locatarul se obligă să elibereze spațiul ocupat.

Art.23. Dacă în termen de 2 zile lucrătoare de la primirea notificării de reziliere a contractului, locatarul nu își îndeplinește obligația de eliberare a bunului care face obiectul închirierii, locatorul va proceda la notificarea acestuia prin intermediul executorului judecătoresc, notificare în care se va menționa că în situația în care locatarul nu se va prezenta la data, ora și locul precizate în notificare în vederea evacuării, se va proceda la evacuarea administrativă a acestuia în prezența a cel puțin unui martor care va semna procesul verbal de evacuare a mijloacelor fixe aflate în incinta bunului care face obiectul contractului, alături de reprezentanții locatorului.

Art.24. Bunurile locatarului, în situația în care nu este prezent la ora, data și locul stabilite prin notificarea de la art. 23, vor fi depozitate într-un loc închis, pentru care locatarul va plăti taxă de depozit la nivelul tarifelor locatorului până la ridicarea acestora. Locatarul va fi înștiințat despre locul de depozitare.

Art.25. În situația în care locatarul nu își ridică bunurile din locul de depozit într-o perioadă mai mare de 30 de zile, locatorul își rezervă dreptul de a scoate la vânzare publică bunurile, în vederea recuperării prejudiciului creat. Dacă prin vânzare s-au obținut sume în plus față de prejudiciul creat locatarului, locatorul are obligația de a vira diferența de bani într-un cont bancar la dispoziția locatarului.

Art.26. Locatarul datorează locatorului cu titlu de despăgubire, ca și clauză penală, plata unei sume de bani în cuantum de 2 ori chiria pe o lună, calculată pro rata temporis, pe perioada intervalului de la notificarea de reziliere și până la evacuarea efectivă a spațiului obiect al contractului.

Art.27. Clauzele prevăzute la acest capitol constituie pact comisoriu de gradul IV, având valoare de titlu executoriu fără intervenția instanței de judecată.

XI. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.28. Prezentul contract de închiriere încetează de drept, fără intervenția instanței de judecată, în următoarele cazuri:

- a) expirarea perioadei pentru care a fost încheiat;
- b) când în derularea contractului intervine o cauză de forță majoră constatată și invocată în condițiile art. 12 din contract :

De asemenea contractul încetează prin acordul de voință al părților. Partea care invocă încetarea contractului va notifica celeilalte părți cauza de încetare cu 5 zile înainte de data la care aceasta urmează să-si producă efectele.

Art.29. Rezilierea contractului poate opera de drept, fără intervenția instanței de judecată, începând cu data notificării prin scrisoare recomandată, fără a fi necesară o hotărâre judecatorească pronunțată în acest sens, în următoarele situații:

- a) modificarea, în tot sau în parte, a obiectului contractului de către locatar sau schimbarea destinației bunului fără acordul locatorului;
- b) nerealizarea de către locatar a obiectului de activitate al contractului în termen de 6 luni de la semnarea contractului de închiriere;
- c) nerespectarea obligațiilor contractuale;
- d) neprezentarea viitorului locatar pentru semnarea procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului, în termen de 15 zile de la semnarea contractului
- e) neachitarea obligațiilor financiare prevăzute în prezentul contract, inclusiv a celor prevăzute în contractele de utilități, accesorii acestui contract, în termen de 30 de zile de la data scadenței;
- f) neacceptarea indexării din oficiu a chiriei prin majorare cu indicele de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică
- g) în cazul în care una dintre părți este declarată în incapacitate de plată sau a intrat în procedură de lichidare ori faliment;
- h) denunțarea unilaterală a contractului de către una din părți cu o notificare prealabilă de 60 de zile;
- i) când interesele de exploatare, modernizarea clădirilor sau spațiilor locatorului necesită eliberarea acestora;
- j) în cazul în care locatarul cesionează, fără acordul locatorului sau folosește în comun spațiile ce formează obiectul contractului;

Prevederile acestui articol nu înlătură răspunderea locatorului care în mod culpabil a cauzat rezilierea prezentului contract. Rezilierea nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

Schimbarea de către locatar a destinației bunului care face obiectul închirierii, în tot sau în parte, fără acordul locatorului, se sancționează cu rezilierea contractului din vina exclusivă a locatarului și are drept consecință evacuarea necondiționată, pe cheltuielile sale și cu acoperirea prejudiciului de către acesta.

XII. LITIGII

Art.30. Eventualele litigii care pot interveni între părțile contractante se vor soluționa pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil soluționarea litigiilor se va face de către instanța competentă de la sediul locatorului.

Soluția amiabilă acceptată expres și în scris de către cele două părți va fi consemnată într-un act adițional, parte integrantă din contract.

XIII. MODALITĂȚI DE CORESPONDENȚĂ A PĂRȚILOR

Art.31. (1) Orice corespondență între părțile prezentului contract se va purta în scris, prin e-mail, fax, scrisoare recomandată cu confirmare de primire la următoarele adrese:

- adresa locator: : S.R.C.F. Craiova – Divizia Comercială,

- adresa locatar:, Str., Nr., județul

(2) Orice modificare a adresei oricăreia dintre părți va fi comunicată celeilalte părți în termen de o zi de la data modificării.

XIV.DISPOZIȚII FINALE

Art.32. Caietul de sarcini, Convenția privind securitatea și sănătatea în muncă, Convenția privind apărarea împotriva incendiilor, Convenția privind protecția mediului, procesul verbal de negociere, procesul verbal de predare-primire și acordul de prelucrare date cu caracter personal (conform Regulamentului (UE) 679/2016) fac parte integrantă din prezentul contract.

Art.33. Orice modificare survenită în timpul executării contractului cu privire la statutul juridic și sediul social al locatarului va fi adusă, de îndată, la cunoștința locatorului.

Art.34. Orice mențiuni, corecturi, modificări sau adăugiri vor fi făcute numai în scris, prin acte adiționale, încheiate conform reglementărilor legale în vigoare, cu excepția indexării anuale din oficiu, conform art. 9.

Părțile recunosc în ce privește drepturile și obligațiile reciproce ce izvorăsc din prezentul contract forța obligatorie și executorie a acestuia, inclusiv cu privire la predarea bunului care face obiectul închirierii de către locator.

Contractul a fost încheiat în 3 exemplare, din care două pentru locator și unul pentru locatar.

Locul încheierii data

LOCATOR,

LOCATAR,

C.N.C.F. "CFR" S.A. – S.R.C.F.

MUNICIPIUL

DIRECTOR,

PRIMAR,

.....

.....

ȘEF DIVIZIE ECONOMICĂ,

.....

VIZA CFP.

ȘEF OFICIU A.R.J.,

.....

ȘEF DIVIZIE COMERCIALĂ,

.....

ȘEF SERVICIU E.U.C.F.,

.....

ȘEF SERVICIU P.A.,

Emil Erdei

Responsabil cu dosarul contractului.

.....

Responsabil cu derularea contractului.

.....