



DOCUMENTUL DE REFERINȚĂ AL REȚELEI CFR - 2023

**ANEXA 28**    **CONTRACT CADRU PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIILOR  
DESTINATE EMITERII TITLURILOR DE CĂLĂTORIE**

Valabilitate: 11.12.2022 – 09.12.2023

Versiune: 12.0.0

Actualizare: 13.12.2021



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CAI FERATE CFR SA

## **Cuprins**

Cap. I.	PĂRȚILE CONTRACTANTE .....	3
Cap. II.	OBIECTUL CONTRACTULUI.....	3
Cap. III.	REALIZAREA LUCRĂRILOR DE AMENAJARE / CONSTRUCȚIILE PROVIZORII A LOCAȚIILOR	4
Cap. IV.	DURATA CONTRACTULUI.....	4
Cap. V.	CHIRIA, MODALITĂȚI DE PLATĂ ȘI PENALITĂȚI .....	5
Cap. VI.	OBLIGAȚIILE LOCATORULUI.....	6
Cap. VII.	OBLIGAȚIILE LOCATARULUI.....	6
Cap. VIII.	FORȚA MAJORĂ.....	8
Cap. IX.	ALTE OBLIGAȚII .....	8
Cap. X.	CLAUZE SPECIALE PRIVIND EVACUAREA ȘI INTERZICEREA FOLOSINȚEI BUNULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII DE CĂTRE LOCATOR ÎN SITUAȚIA ÎN CARE LOCATARUL NU ACHITĂ CHIRIA.....	9
Cap. XI.	ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI .....	9
Cap. XII.	LITIGII.....	11
Cap. XIII.	COMUNICĂRI .....	11
Cap. XIV.	DISPOZIȚII FINALE .....	11

NR. .... din .....

## **CONTRACT DE ÎNCHIRIERE CADRU**

**privind spațiile destinate amplasamentului adecvat pentru serviciile de emiteră a legitimațiilor de călătorie (automate de bilete) sau a birourilor de informații**

### **Cap. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Între **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 Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/9774/1998, cod unic nr. 11054529, reprezentată prin Sucursala Regională de C.F. .... înscrisă la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub numărul J/....., cod unic nr. ...., cu sediul în municipiul ....., str. .... nr. ...., sectorul/județul ....., având contul nr. ...., deschis la ....., reprezentată prin d-ul/d-na ....., având funcția de Director, în calitate de **LOCATOR**

și

**S.C.** ....., cu sediul în ....., județul ....., înscrisă la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J ....., cod unic ....., cont nr. ...., deschis la ....., reprezentată prin d-ul/d-na ....., având funcția de ..... în calitate de **LOCATAR**,

intervine, în baza procesului verbal de ..... nr. ...., din data de ....., prezentul contract de închiriere.

### **Cap. II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.1** Obiectul contractului îl reprezintă folosința spațiului/spațiilor în suprafață de ..... mp și/sau a terenului/terenurilor în suprafață de ..... mp, proprietatea **LOCATORULUI** situate în ....., poziția nr. .... din schița de sistematizare, conform destinației astfel: .....

**Art.2** Predarea – primirea obiectului închirierii se consemnează într-un proces-verbal, parte integrantă din prezentul contract, care se va încheia în termen de 10 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 plin drept, reținându-se garanția de bună execuție ca daune-interese.

### **Cap. III. REALIZAREA LUCRĂRILOR DE AMENAJARE / CONSTRUCȚIILE PROVIZORII A LOCAȚIILOR**

**Art. 3** Amenajările/construcțiile provizorii ce urmează a se realiza de către locatar ....., în valoare estimată de..... lei, constau în .....

**Art. 4** Amenajările/construcțiile provizorii se realizează pe bază de proiect de execuție, avizat/elaborat de un proiectant agreat de LOCATOR, cheltuielile fiind suportate de LOCATAR.

În termen de 15 zile de la data predării-primirii bunului închiriat, agentul economic trebuie sa depuna la sediul Sucursalei Regionale CF proiectul de executie al amenajarilor/construcțiilor provizorii, insotite de un deviz de lucrari si o estimare a perioadei de realizare a lucrarilor GALAȚI

Obținerea aprobărilor prevăzute de actele normative în vigoare, necesare realizării amenajărilor/construcțiilor provizorii cad în sarcina LOCATARULUI.

În cazul în care amenajările /construcțiile provizorii se realizează în locații aflate în clădiri clasate ca monumente istorice/în zona de protecție a acestora este necesar ca proiectantul să respecte prevederile legislative în vigoare la proiectarea /execuția de lucrări la această categorie de clădiri.

**Art. 5** Executarea amenajărilor/construcțiilor provizorii se va realiza în cel mult 90 de zile de la data avizării/elaborării proiectului de către un proiectant autorizat, agreat de LOCATOR, dar nu mai târziu de ....., eșalonarea acestora pe perioade succesive de execuție urmând a se încadra în termenul de mai sus.

Nerealizarea totală sau parțială a amenajărilor/construcțiilor provizorii în termenul prevăzut constituie clauză de reziliere a prezentului contract, amenajările efectuate până în momentul rezilierii rămânând în proprietatea LOCATORULUI fara despagubiri.

Construcțiile provizorii efectuate de Locatari se vor ridica la expirarea termenului de valabilitate al contractului, pe cheltuiala acestora.

**Art. 6** Amenajările/construcțiile provizorii realizate de LOCATAR la bunul obiect al contractului de închiriere se amortizează în perioada de valabilitate a acestuia.

La finalizarea lucrărilor de amenajare se încheie un proces-verbal de recepție, însușit de ambele părți, iar valoarea amenajărilor se stabilește pe baza documentelor justificative din care să rezulte lucrările realizate la bunul imobil închiriat, din punct de vedere cantitativ și valoric, conform proiectului aprobat.

**Art. 7.** Amenajările/construcțiile provizorii efectuate pentru bunul închiriat rămân în proprietatea LOCATORULUI fără vreo obligație de plată a contravalorii lor în cazul încetării contractului de închiriere (indiferent din ce motiv).

### **Cap. IV. DURATA CONTRACTULUI**

**Art.8** Spațiul/terenul este închiriat pe o perioadă de ..... luni/ani de la data încheierii procesului-verbal de predare-primire a bunului....., până la data.....

În cazul în care prezentul contract de închiriere va expira în perioada dintre două licitații consecutive, se poate încheia act adițional de prelungire a perioadei de valabilitate a acestui contract, până la data primei licitații organizate dupa expirarea contractului.

## **Cap. V. CHIRIA, MODALITĂȚI DE PLATĂ ȘI PENALITĂȚI**

**Art. 9.** Chiria este ..... lei/mp/lună la care se adaugă TVA. Valoarea totală a chiriei datorată de LOCATAR pe lună este de ..... LEI/lună la care se va adăuga T.V.A. calculată conform prevederilor legale.

În perioada efectuării lucrărilor de amenajare LOCATARUL va plăti doar contravaloarea utilităților folosite pe o perioadă de timp stabilită conform art.5 cap.III.

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

Chiria nu cuprinde și plata pentru utilități sau pentru asigurarea altor servicii în locația închiriată. Pentru utilități și servicii, prezentul contract acordă dreptul de acces la utilități (funcție de rezervele de capacități existente), dar se vor încheia contracte separate cu prestatorii de servicii de pe raza sucursalei regionale de căi ferate.

**Art. 10.** Factura fiscală reprezentând contravaloarea primei chirii va fi emisă, la data procesului verbal de predare - primire a locației și se va achita în maximum 15 zile calendaristice de la data emiterii.

**Art. 11.** Factura fiscală 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 15 a lunii pentru care se face facturarea.

Dacă data de 15 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.

Contul în care va fi achitată factura, va fi comunicat printr-un act anexă la factură . 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.12** Facturile se ridică personal de către un delegat desemnat de LOCATAR de la sediul LOCATORULUI, sau în situația neprezentării până la data de 01 (întâi) a fiecărei luni, se expediază prin poștă cu confirmare de primire, taxele poștale cazând în sarcina LOCATARULUI.

**Art. 13.** Neplata în termen a chiriei atrage plata penalităților de 0,10% pe zi întârziere calculate la suma datorată până la data achitării integrale a sumei restante.

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

Când întârzierea plății chiriei depășește 30 zile, contractul poate fi reziliat de către LOCATOR. În cazul rezilierii, dreptul de utilizare a locației încetează și devin aplicabile prevederile cap. X din prezentul contract.

Renegocierea anuală a chiriei se va efectua prin indexarea din oficiu, prin majorare, a chiriei cu indicele de inflație corespunzător grupei de activități specifice contractului și comunicat de către Institutul Național de Statistică;

Chiria stabilită prin actul de adjudecare a obiectivului se va indexa anual, prin majorare, cu indicele de inflație corespunzător grupei de activități specifice contractului și comunicat de către Institutul Național de Statistică.

Indexarea va opera din oficiu, fără a fi necesar un act adițional la contract și se va aplica la chiria aferentă lunii următoare împlinirii a câte unui an de la încheierea contractului de închiriere, pe întreaga durată de derulare a acestuia.

Locatorul va înștiința Locatarul despre majorarea chiriei.

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

## Cap. VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

**Art.14** LOCATORUL se obligă:

- a) să predea pe bază de proces-verbal de predare-primire, amplasamentul menționat la cap.II, art.1 din prezentul contract, în termen de 15 zile de la data încheierii contractului;
- b) să execute lucrările de reparații care potrivit legii cad în sarcina sa;
- c) 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;
- d) să urmărească derularea contractului și să verifice modul de respectare a clauzelor contractuale de către LOCATAR;
- e) 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;
- f) să restituie integral LOCATARULUI, la sfârșitul perioadei contractuale, garanția de bună execuție constituită conform art.15 lit. n, în situația inexistenței unor debite neachitate de LOCATAR. În situația existenței unor debite restante LOCATORUL va reține din garanție această sumă.
- g) Restituirea garanției de bună execuție în situația în care locatarul nu poate obține de la autoritățile locale, autorizația de construire necesară pentru amplasarea pe teren a unor construcții provizorii, împrejmuiți de terenuri, din cauza faptului că CFR SA nu deține pentru bunul imobil închiriat, certificat de atestare a dreptului de proprietate, carte funciară, ci doar dovezi care atestă proprietatea (expropieri/monitoare oficiale, etc.).
- h) să notifice LOCATARULUI cu 30 zile înainte să elibereze locația, când interesele de exploatare, modernizare a clădirilor sau spațiilor locatarului necesită eliberarea acestora.
- i) în cazul lucrărilor de modernizare să se identifice posibilitatea relocării spațiilor/terenurilor aflate sub contracte de închiriere în vigoare, cu alte spații sau terenuri, pe perioada acestor lucrări cu aceeași destinație în incinta stațiilor respective, în funcție de disponibilitatea suprafețelor libere și neafectate de lucrări în baza criteriilor economice care au stat la baza încheierii contractelor inițiale, pentru persoanele fizice sau juridice care nu înregistrează datorii față de SRCF. Identificarea se face în baza propunerii diviziei care a inițiat contractul, avizată de Oficiul Juridic și Director Adjunct Economic cu respectarea tarifelor, a suprafețelor și perioadei de valabilitate aferente contractului și a tuturor clauzelor contractuale.

## Cap. VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

**Art.15** LOCATARUL se obligă:

- a) Să folosească bunul închiriat potrivit 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 LOCATORULUI 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 muncii, apărarea împotriva incendiilor 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;
- f) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, la rezilierea acestuia sau la încetarea de plin drept 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 contract separat, pe o durată egală cu perioada de valabilitate a contractului de închiriere și să efectueze plata acestora în termenul prevăzut. Locatarul se va prezenta în termen de 5 zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere pentru încheierea contractului de furnizare utilități.
- j) Să înștiințeze în scris LOCATORUL cu cel puțin 60 de zile înainte, în cazul denunțării unilaterale a contractului;
- i) Se interzice cesionarea contractului sau folosirea în comun a spațiilor obiect al contractului cu terțe persoane fizice sau juridice, fără aprobarea expresă și prealabilă a LOCATORULUI;
- j) Să nu efectueze reclamă și publicitate fără aprobarea expresă și prealabilă a LOCATORULUI;
- k) Sunt interzise, fără aprobarea prealabilă scrisă a LOCATORULUI transformările de orice natură, construcții noi sau adaosuri la cele existente. În cazul nerespectării acestei clauze, construcțiile și adaosurile vor fi înlăturate la solicitarea LOCATORULUI, 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 LOCATORULUI o despăgubire egală cu valoarea acestuia, reactualizată la momentul distrugerii, și plata de daune – interese;
- m) Să permită accesul LOCATORULUI în spațiile închiriate pentru verificarea modului de utilizare, conform destinației;
- n) Să constituie o garanție de bună execuție în valoare egală cu triplul chiriei lunare (valoarea chiriei, cu T.V.A. inclus) în termen de 5 zile de la adjudecarea licitației, ce se va reactualiza anual, odată cu majorarea chiriei, datorită renegocierii anuale a chiriei, sau ori de câte ori se modifică chiria, păstrându-se proporția corespunzătoare a trei chirii. În cazul nerespectării termenului de 60 de zile pentru denunțarea unilaterală de către LOCATAR a contractului, garanția de bună execuție se reține de LOCATOR;
- o) Să încheie ca și garanție a plății chiriei un contract de fidejusiune (conform anexei) în termen de 15 zile de la încheierea contractului.
- p) LOCATARUL răspunde de toate pagubele pricinuite de incendii asupra spațiului închiriat, dacă nu va dovedi că acestea au provenit dintr-un caz fortuit;
- q) LOCATARUL este obligat să apere bunul închiriat contra uzurpărilor și să înștiințeze LOCATORUL în timp util de orice încercare de uzurpare. În caz de neînștiințare, LOCATARUL va răspunde de prejudiciul suferit de LOCATOR;
- r) Să elibereze locația utilizată, când interesele de exploatare, modernizare a cladirilor sau spațiilor locatarului necesită eliberarea acestora, în termen de 5 zile după expirarea preavizului de 30 zile.
- s) 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, LOCATORUL își va rezerva dreptul de a invoca încetarea de drept a contractului;

t) să ridice la expirarea termenului de valabilitate al contractului, pe cheltuiala acestuia, construcțiile provizorii efectuate de acesta

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

## Cap. VIII. FORȚA MAJORĂ

**Art. 16** 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 plin drept a prezentului contract de închiriere, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune interese.

## Cap. IX. ALTE OBLIGAȚII

**Art.17** 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.18** 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.19** 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 prevăzute la alin.1, LOCATORUL procedează, fără îndeplinirea altor formalități, la evacuarea LOCATARULUI, pe cheltuiala acestuia, LOCATARUL fiind de drept în întârziere la expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul, conform art.1523 din Noul Cod Civil.

**Art.20** 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.21** 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 relocațiune și nu afectează dreptul LOCATORULUI de a evacua LOCATARUL potrivit art.19.

Aceste daune sunt egale cu dublul chiriei lunare și TVA aferent pentru fiecare lună până la eliberarea bunului care face obiectul închirierii. De asemenea LOCATARULUI i se va reține garanția de bună execuție. Plata daunelor interese nu afectează dreptul LOCATORULUI de a proceda la evacuare.



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

**Art.22** 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. 23** În cazul neplății chiriei pe o perioadă de mai mult de 30 de zile de la data scadenței facturii, LOCATARUL se obligă să elibereze spațiul ocupat.

**Art. 24** Dacă în termen de 2 zile lucrătoare de la primirea notificării de reziliere de plin drept 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 CFR.

**Art. 25** Bunurile LOCATARULUI, în situația în care nu este prezent la ora, data și locul stabilite prin notificarea de la art. 24, vor fi depozitate într-un loc închis, pentru care LOCATARUL va plăti taxă de depozit la nivelul tarifelor CFR până la ridicarea acestora. LOCATARUL va fi înștiințat despre locul de depozitare.

**Art. 26** 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 LOCATORULUI, LOCATORUL are obligația de a vira diferența de bani într-un cont bancar la dispoziția LOCATARULUI.

**Art.27** În situația în care LOCATARUL nu achită debitele restante reprezentând contravaloarea chiriei/penalităților, iar ca urmare a demersurilor de executare silită nu au fost identificate bunuri mobile sau imobile urmăribile prin executare silită și nu s-a reușit valorificarea construcției provizorii ridicată pe terenul CFR (valoarea construcției provizorii va fi stabilită de un evaluator autorizat ANEVAR), LOCATORUL poate adjuceca prin compensare (preluare în schimbul creanței datorate) construcția provizorie ridicată de către acesta pe terenul închiriat.

## **Cap. XI. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI**

**Art.29** Prezentul contract de închiriere încetează de plin 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. 16 din contract ;

De asemenea contractul încetează prin acordul de voință al părților. Partea care invocă încetarea contractului va notifica celeilalte parti cauza de încetare cu 15 zile inainte de data la care aceasta urmeaza sa-si produca efectele.

**Art.30** Rezilierea contractului operează de plin drept, fără intervenția instanței de judecată, începând cu data notificării prin scrisoare recomandată, fără a fi necesară o hotărâre judecătorească pronunțată în acest sens, în următoarele situații:

- a) nerealizarea, modificarea, în tot sau în parte, a obiectului contractului de către LOCATAR sau schimbarea destinației bunului fără acordul LOCATORULUI;
- b) nerespectarea obligațiilor contractuale;
- c) neprezentarea viitorului LOCATAR pentru semnarea procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului, în termen de 15 zile de la semnarea contractului, LOCATORUL reținând garanția de bună execuție ca daune-interese;
- d) necostituirea garanției de bună execuție conform art. 15 lit. n sau neîncheierea contractului de fidejusiune în termenul menționat în termenul menționat;
- e) neachitarea obligațiilor financiare în termen de 30 de zile de la data scadenței ;
- f) neacceptarea renegocierii anuale a chiriei, efectuată prin indexarea din oficiu a chiriei prin majorare cu indicele de inflație corespunzător grupei de activități specifice contractului și 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;
- k) nerealizarea amenajărilor în termenul prevăzut la capitolul III, amenajările efectuate până în momentul rezilierii rămânând în proprietatea Locatorului fără despăgubiri.
- l) neachitarea obligațiilor financiare pentru contractele de utilități, în termen de 30 de zile de la data scadenței; În cazul denunțării unilaterale sau a rezilierilor din culpa LOCATARULUI, LOCATORUL va reține garanția de bună execuție.

Prevederile acestui articol nu înlătură răspunderea LOCATARULUI 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 cheltuiala sa și cu acoperirea prejudiciului de către acesta.

Partea care invocă încetarea sau rezilierea contractului va notifica celeilalte parti cauza de incetare/reziliere cu 5 zile inainte de data la care urmeaza sa-si produca efectele.

## Cap. XII. LITIGII

**Art.31** Eventualele litigii ce 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.

## Cap. XIII. COMUNICĂRI

**Art. 32** (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris, cu confirmare de primire la adresele :

Pentru LOCATOR.....

Pentru LOCATAR.....

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

Comunicările între părți se pot face și prin telefon, telegramă, fax sau e-mail cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

## Cap. XIV. DISPOZIȚII FINALE

**Art.33** Caietul de sarcini, Convenția în situații de urgență și Convenția privind securitatea și sănătatea în muncă fac parte integrantă din contract.

**Art. 34** 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.35** Orice mențiuni, corecturi, modificări sau adăugiri vor fi făcute numai în scris, prin acte adiționale, încheiate conform reglementărilor legale în vigoare.

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 2 pentru Locator și unul pentru Locatar.

Locul încheierii ....., data .....

**LOCATOR**

**LOCATAR**

Compania Națională de Căi Ferate „CFR” SA  
Sucursala .....

S.C. ....

Director

Director / Administrator

Șef Divizie Comercială

Oficiul Juridic

Responsabil Contract