

ROMÂNIA



CONSILIUL SUPERIOR AL MAGISTRATURII  
PLENUL

HOTĂRÂRE nr. 851

din 06 Decembrie 2007

Prin nota nr. 9362/DEA/2007 a Direcției Economice și Administrative, s-a înaintat Plenului Consiliului Superior al Magistraturii propunerea privind închirierea unui imobil pentru sediul Consiliului Superior al Magistraturii.

Analizând nota Direcției Economice și Administrative și văzând înscrisurile atașate, Plenul Consiliului Superior al Magistraturii reține următoarele:

Prin Hotărârea nr. 803/28.11.2007, s-a aprobat referatul de necesitate privind închirierea imobilului pentru sediul Consiliului Superior al Magistraturii și componența comisiei de negociere.

În vederea stabilirii clauzelor contractului de închiriere, membrii comisiei de negociere au convocat reprezentanții asociației de proprietari, ocazie cu care s-a încheiat procesul-verbal nr. 9361/DEA/29.11.2007.

Față de cele expuse;

În temeiul dispozițiilor Normelor procedurale interne pentru cumpărarea sau închirierea de imobile, prin orice mijloace financiare, aprobate prin Hotărârea nr. 474/26.06.2007 a Plenului Consiliului Superior al Magistraturii, prin vot direct și secret, cu majoritatea voturilor membrilor prezenți;

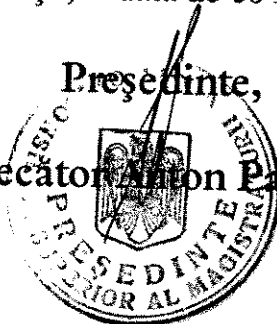
**PLENUL  
CONSILIULUI SUPERIOR AL MAGISTRATURII  
HOTĂRĂȘTE**

**Art.1** - Aprobă condițiile de închiriere stabilite prin procesul-verbal nr. 9361/DEA/29.11.2007, precum și a proiectului de contract, conform anexei (7 pagini), care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** - Prezenta hotărâre se comunică Direcției Economice și Administrative, pentru a fi pusă în aplicare, conform legii.

Dată în București, la data de 06 Decembrie 2007

**Președinte,  
Judecător Anton Pandrea**



## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

ÎNTRE:

**Consiliul Superior al Magistraturii**, cu sediul în București, str. Calea Plevnei, nr. 141B, sector 6, cod 060011, în calitate de Chiriaș pe de o parte (numit în continuare **Chiriaș**), reprezentat prin Judecător Corina Alina Corbu în calitate de Secretar General și Economist Rodica Zaharia Motoc în calitate de Director Economic

și

**S.C.** \_\_\_\_\_ cu sediul social în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_, Sector \_\_, înmatriculată în Oficiul Registrului Comerțului București sub nr. J \_\_/\_\_/\_\_\_\_\_, cod unic de înregistrare/cod fiscal \_\_\_\_\_, având cont bancar \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_, prin reprezentantul sau legal \_\_\_\_\_ legitimat cu \_\_\_\_\_ seria \_\_ nr. \_\_\_\_\_ eliberat de \_\_\_\_\_ la data de \_\_\_\_\_, în calitate de Proprietar pe de altă parte (numit în continuare **Proprietar**)

a intervenit următorul contract, în următoarele condiții :

### OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art.1 -** "Proprietarul" este proprietarul spațiului denumit în continuare "Proprietate", situat în imobilul de birouri din Calea Plevnei, nr.141B, bloc 4, tronson birouri, et. \_\_, București, identificat conform schiței și actelor de proprietate.

**Art.2 -** Proprietarul a obținut toate documentele și aprobările necesare închirierii legale a proprietății și se află în posesia documentelor scrise care să ateste faptul că el este proprietarul spațiului respectiv. Documentul ce atestă dreptul de proprietate al Proprietarului asupra proprietății este contractul de construire nr. 870, din 03.08.2004 și proces verbal de predare primire nr. 1161, din 25.07.2005.

**Art.3 -** Proprietatea are \_\_\_\_\_ mp utili și este închiriată cu destinația de birouri.



## DURATA CONTRACTULUI

**Art.4 -** Părțile contractante convin să încheie acest contract pe o perioadă de 12 luni, începând cu 01.01.2008 și terminându-se la 31.12.2008. Durata contractului se va prelungi, cu acordul scris al ambelor părți, în aceleași condiții.

## CHIRIA ȘI MODALITATEA DE PLATĂ A ACESTEIA

**Art.5 -** Chiria lunară a proprietății este în suma de 15,4 + TVA - EURO / mp util, respectiv suma de \_\_\_\_\_ EURO + TVA, la cursul BNR din ziua facturării.

**Art.6 -** Suplimentar, se va percepe un cost de administrare de 2,6 + TVA EURO/mp util, respectiv suma de \_\_\_\_\_ EURO + TVA,.

**Art.7 -** Plata chiriei se va face lunar, între 10 și 15 ale lunii în curs pentru luna în curs, în contul \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_ pe numele Proprietarului, cu respectarea prevederilor art.5 și art.6.

**Art.8 -** Neplata chiriei la termenele prevăzute de art. 7, atrage obligarea Chiriașului la plata de daune-interese moratorii de 0,1% pe zi de întârziere, procent ce se va aplica asupra sumei neachitate la termen.

## Predarea și Starea Proprietății

**Art. 9-** Proprietarul va preda Proprietatea Chiriașului în stare corespunzătoare.

**Art.10 -** În cazul în care Chiriașul observă eventuale defecțiuni în primele 30 (treizeci) zile de la ocuparea Proprietății, care ar împiedica folosirea în bune condiții a acesteia, Proprietarul se angajează să le elimine, pe cheltuiala sa.

**Art.11 -** Chiriașul declară că are cunoștință despre starea Proprietății, având în vedere calitatea de chiriaș conform contractului de închiriere nr. 1274/SG/12.08.2005.



## **Transmiterea Dreptului de Folosința asupra Proprietății.**

**Art.12 -** Chiriașul are dreptul să transmită drepturile și obligațiile sale stipulate în prezentul contract oricărei persoane fizice sau juridice numai cu acordul Proprietarului.

## **Întreținerea Proprietății**

**Art.13 -** Proprietarul are dreptul să efectueze orice modificări structurale necesare întreținerii clădirii sau impuse prin legi referitoare la folosirea proprietății pentru scopul stipulat în contract. Proprietarul va face tot posibilul să minimalizeze inconveniențele provocate de acestea Chiriașului.

**Art.14 -** Chiriașul se obligă să suporte costul pentru eventualele daune sau stricăciuni aduse Proprietății și care se datorează culpei sale.

**Art.15 -** Chiriașul nu va aduce nici un fel de modificări structurale proprietății fără acordul prealabil, scris, al Proprietarului.

## **Inspectarea Proprietății închiriate**

**Art.16 -** Chiriașul îi va permite Proprietarului să efectueze inspectări ale proprietății cu acordul prealabil, scris, al Chiriașului cu 48 de ore înainte (nu mai des de o dată pe lună cu excepția unei urgențe).

## **Obligațiile Proprietarului**

**Art.17 -** Proprietarul este obligat să înregistreze veniturile aduse de chirie în evidentele contabile ale societății.

**Art.18 -** Proprietarul va plăti cheltuielile în legătură cu următoarele:

- a. protecția structurii,
- b. înlocuirea obiectelor de inventar și a mobilierului, echipamente ale proprietății și ale clădirii, deteriorate datorită unor calamități naturale sau altor defecțiuni care pot apărea indiferent de întrebuințarea corespunzătoare și cu atenție de către Chiriaș și care sunt cauza reparațiilor locative necesare la expirarea contractului
- c. repararea defecțiunilor survenite ca urmare a uzurii normale a instalației electrice, apei, gazelor, canalizării și a sistemelor de încălzire/ răcire din interiorul proprietății închiriate



**Art.19 -** Pe perioada derulării prezentului Contract de închiriere, Proprietarul este de acord să încheie și să mențină o poliță de asigurare a Proprietății, în propriul sau beneficiu. Asigurarea va fi validă și efectivă pentru o sumă care este de obicei practică pentru clădiri și proprietăți de mărime și folosință similare spațiului ce face obiectul prezentului contract. Proprietarul și Chiriașul sunt de acord să nu încalce deliberat și să nu permită să fie încălcate vreuna din polițele de asigurare.

### **Obligațiile Chiriașului**

**Art.20 -** Chiriașul va încheia, direct pe numele sau, contracte cu toți furnizorii de utilități.

Contractele cu furnizorii de utilități pentru spațiile comune, vor fi încheiate de către Asociația de Proprietari din imobil, cotele de participare la costurile comune, urmând a fi calculate transparent, raportat la spațiul ocupat, din total spațiu comun bloc.

**Art.21 -** Chiriașul va plăti cheltuielile în legătură cu următoarele:

- a. repararea defecțiunilor ca urmare a exploatării necorespunzătoare care apar la proprietatea închiriată și la echipamentele sale (inclusiv toate felurile de structuri, cabluri și obiecte de inventar), ca urmare a ocupării de către Chiriaș sau alte persoane a spațiului. Reparațiile care pot deveni necesare din uzura normală sunt excluse.
- b. cota aferentă din costul utilităților pentru spațiile comune
- c. costul de administrare a clădirii conform art. 6 și Anexa 2.
- d. costurile pentru telefon, internet, electricitate, radio, taxa radio și TV și televiziune prin cablu.

**Art.22 -** Chiriașul va folosi Proprietatea, obiectele de inventar, suprafețele comune și serviciile centrale ale clădirii cu grijă și fără a încălca drepturile și bunele interese ale celorlalți. Chiriașul trebuie să respecte toate instrucțiunile furnizate de către Proprietar pentru folosirea corespunzătoare a spațiului închiriat.

**Art.23 -** Chiriașul nu va aduce și nu va păstra în spațiul închiriat nimic periculos, inflamabil, exploziv, nociv sau care necesită condiții speciale de depozitare.

**Art.24 -** Chiriașul are dreptul să instaleze firma companiei pe un totem în curtea exterioară, în conformitate cu toate regulamentele legale în vigoare.



## **Predarea spațiului închiriat la încetarea contractului**

**Art.25 -** Chiriașul va înapoia proprietatea către Proprietar, cel mai târziu în ziua încetării contractului de închiriere. Chiriașul are dreptul de a prelua echipamentul și mobilierul aduse în clădire pe costul său, mai puțin amenajările efectuate.

**Art.26 -** Chiriașul se obligă să predea proprietatea la expirarea termenului închirierii în bună stare, împreună cu amenajările, exceptând uzura normală.

## **Încetarea Contractului de Închiriere**

**Art.27 -** Contractul de închiriere încetează în următoarele condiții :

- a. la expirarea duratei sale, în cazul în care nu a fost prelungit expres;
- b. cu acordul ambelor părți;
- c. Proprietarul își rezervă dreptul de a rezilia imediat contractul în cazul în care Chiriașul nu își îndeplinește obligațiile de plată pe o perioadă ce depășește 30 de zile. În acest caz Proprietarul este îndreptățit să păstreze depozitul de garanție ca plată a chiriei pentru luna/lunile în cauză;
- d. În cazul în care Proprietarul nu își îndeplinește obligațiile legate de reparațiile proprietății necesitate de întreținere sau impuse prin lege, Chiriașul poate rezilia contractul după o perioadă de 10 zile de notificare în cazul în care Proprietarul nu a întreprins în bună credință obligațiile de a efectua reparațiile. Toate notificările trebuie trimise Proprietarului în scris, cu confirmare de primire ;
- e. În cazul în care Chiriașul reziliază contractul din cauza neîndeplinirii obligațiilor Proprietarului, Chiriașul este îndreptățit să primească de la Proprietar în termen de 10 (zece ) zile de la data rezilierii, depozitul de garanție ;
- f. În situația în care Chiriașul dorește să denunțe unilateral acest contract, el trebuie să notifice pe Proprietar cu cel puțin 60 zile înainte . Notificarea va fi făcută în scris, cu confirmare de primire ;
- g. dacă proprietatea a fost distrusă .

## **NOTIFICARI**

**Art.28 -** În cazul transmiterii unei notificări în scris de către oricare din părți, această notificare va fi transmisă Proprietarului pe următoarea adresă:

\_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_, Sector \_  
Notificarea scrisă ce urmează a fi trimisă Chiriașului, trebuie trimisă pe următoarea adresă:

București, Cal. Plevnei, nr. 141B, sector 6, cod 060011



## **FORTA MAJORA**

**Art.29 -** Nici una din părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații ce îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este ea definită de lege. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 2 zile de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile în vederea limitării consecințelor lui. Dacă în termen de 60 de zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune interese.

## **DREPTUL APLICABIL**

**Art.30 -** Prezentul contract este guvernat de dreptul român, aplicându-se prevederile Codului Civil Român.

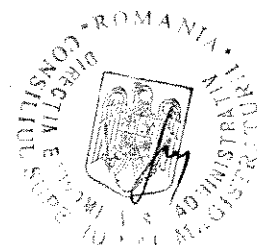
## **CLAUZE DIVERSE**

**Art.31 -** Chiriașul își rezerva dreptul să noteze prezentul contract în Cartea Funciara a imobilului pentru opozabilitate față de terți.

**Art.32 -** În cazul în care anumite clauze ale contractului intra în conflict cu legile în vigoare, sau devin inoperabile pe durata contractului, invaliditatea acestora nu va afecta validitatea contractului.

**Art.33 -** Toleranța arătată de Proprietar unor încălcări ale clauzelor contractului făcute de către Chiriaș, indiferent de frecvența sau durata acestora, nu îi îngreuește cu nimic Proprietarului dreptul de a rezilia contractul. Acest drept îi este rezervat și Chiriașului.

**Art.34 -** Modificarea prezentului contract, precum și prelungirea acestuia, se face numai prin Act adițional încheiat între părți.



**Art.35 -** Prezentul contract, reprezintă voința părților și înlătura orice alta înțelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara încheierii lui.  
Acest contract de închiriere a fost întocmit în 3 exemplare, câte unul de fiecare parte și unul pentru a fi depus la organele fiscale teritoriale.

**Data:** \_\_\_\_\_

**PROPRIETAR**

SC. \_\_\_\_\_

Nume \_\_\_\_\_

**CHIRIAȘ**

Secretar General  
Judecător Corina  
Alina Corbu

Director Economic  
Rodica Zaharia Motoc

Avizat  
Direcția Legislație,  
Documentare și Contencios

