**MODEL ORIENTATIV** **ACORD CADRU**

**nr. ............... data ..........................**

**Temei legal:**

Procedura de achizitie publica aplicata pentru atribuirea prezentului contract este Procedura Operationala PO-8.5.1-41/HR – editia nr. 1, revizia nr. 1/28.04.2025

**I. PĂRŢILE ACORDULUI CADRU**

**OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA HARGHITA,** cu sediul in Miercurea-Ciuc, P-ța Libertății nr. 5, codul fiscal 9709805, telefon 0266 371018, fax 02266 313611, cont IBAN RO87 TREZ 23G510103203004X, deschis la Trezoreria mun. Miercurea-Ciuc, reprezentata legal de Sorin –Nicolae TRUȚĂ - Director ,  în calitate de **LOCATAR**, pe de o parte

şi

**....................................................................,** cu sediul in ........................................................, codul fiscal ............................, telefon ......................................................., cont IBAN ................................................................, deschis la ..................................................., în calitate de LOCATOR, pe de altă parte, s-a incheiat prezentul ACORD - CADRU

**II. DEFINITII SI INTERPRETARE**

**2.1. Cladirea cu destinația de birouri și arhivă –** inseamna imobilul constand in constructie cu destinatie de birouri și arhivă,

**Data intrarii in vigoare** – inseamna data semnarii prezentului acord cadru si a contractului subscvent;

**Data predarii** – inseamna data la care Locatorul si Locatarul vor semna procesul verbal de predare – primire a spatiului supus inchirierii;

**An de locatiune** – inseamna 1 (un) an bugetar, incepand cu data de 01 ianuarie si terminand cu 31 decembrie;

**Luna** – inseamna fiecare luna calendaristica in cadrul duratei;

**Spatiu in locatie** – inseamna spatiul de folosinta exclusiva cu destinatie de birouri și arhivă sau accesorie acesteia, care include tot spatiul interior, fie ca este ocupat de proiectii, structurii sau coloane.

**III. OBIECTUL ACORDULUI - CADRU**

**3.1.**  Obiectul prezentului acord - cadru îl constituie stabilirea cadrului general aplicabil contractelor subsecvente ce urmeaza a fi incheiate in vederea inchirierii spatiului – sediu, in perioada/perioadele convenite, astfel cum au fost solicitate de catre Locatar, prin Documentatia de atribuire.

**IV. DURATA ACORDULUI - CADRU**

**4.1.** Prezentul acord – cadru intră în vigoare la data de ........... si se termina la data de ...........;

**4.2.** Valabilitatea prezentului acord - cadru este de 10 (zece) ani;

**4.3.** Partile convin faptul că locatorul nu poate să denunțe unilateral prezentul acord-cadru, până la expirarea duratei.

În cazul în care locatarul solicită pentru motive bine întemeiate, ca contractul să fie denunțat, această situație va fi notificată locatorului cu cel puțin 60 de zile anterior.

**V. DOCUMENTELE ACORDULUI CADRU**

**5.1.**  Documentele acordului - cadru sunt:

a) Documentele achiziției - Documentatia de atribuire și Procedura internă de achiziție PO-8.5.1-41/HR – editia nr. 1, revizia nr. 1/28.04.2025

**VI. PREŢUL UNITAR. MODALITATEA DE PLATĂ**

**6.1.** Chiria spatiului inchiriat este de............. lei/luna si reprezinta inchirierea unui spatiu cladire de birouri și arhivă situat in............., in suprafata utila totala de........... mp, compus din: suprafața de ............ mp spațiu de folosință cu destinație de birouri,......mp, spațiu de arhivă și ............mp căi de acces.

**6.2.**  Facturile vor conţine, în mod obligatoriu, elementele precizate în ultimele modificări ale legislaţiei fiscale. Primirea facturii de către Locatar va fi probată prin semnătură de primire.

**6.3.**  Pretul chiriei lunare este ferm şi nu poate fi modificat pe toată durata acordului cadru.

**6.4.** Contravaloarea utilitatilor (apa, canalizare, energie electrica si termica, gunoi, etc.) nu este inclusa in pretul ofertat, acestea fiind facturate separat de catre furnizori si achitate de locatar, in functie de consumul lunar si preturile practicate de acestia.

**6.5.** Locatarul trebuie sa plateasca chiria lunara Locatorului, la finele fiecărei luni, pe intreaga durata a acordului cadru.

**6.6.** In caz ca din motive ce nu tin de culpa Locatarului, plata nu a putut fi efectuata in intervalul precizat la pct. 6.5, Locatarul se obliga sa plateasca catre Locator, intr-un termen maximal de 60 de zile calendaristice de la data stabilita, la finele fiecărei luni**.**

**6.7.**  Locatarul are obligatia de a efectua plata chiriei lunare catre Locator, pentru spatiul inchiriat, dupa cum urmeaza:

- prin virament, in contul Locatorului – ........................................................, deschis la .........................................................., in baza facturii transmise de Locator.

**6.8.** Toate platile se vor face in limita fondurilor bugetare aprobate.

**VII. CONDIŢII DE DERULARE A CONTRACTELOR SUBSECVENTE**

**7.1.**  Contractele subsecvente prezentului acord cadru se vor încheia pe fiecare an bugetar.

**7.2.** Locatarul îşi rezervă dreptul ca, în funcţie de fondurile alocate cu această destinaţie şi de necesităţile sale efective, să încheie contracte subsecvente, cu o altă frecvenţă faţă de cea menţionată la art.7.1.

**VIII.** **DATA PREDARII**

**8.1.**  Locatarul va intra in posesia spatiului inchiriat prin incheierea unui proces verbal de predare/primire, la data de...............

**8.2.** Anterior semnarii procesului verbal de predare/primire, Locatarul va inspecta spatiul, va constata amanuntit starea acestuia si va consimti asupra faptului ca luarea in posesie reprezinta dovada concludenta ca spatiul inchiriat se afla in bune si satisfacatoare conditii, acceptabile pentru Locatar din toate punctele de vedere.

**IX. CONDITII DE PREDARE - PRIMIRE**

**9.1.** Starea spatiilor:

**9.1.1.** Locatorul se obliga sa puna la dispozitia Locatarului spatiul de inchiriat, in baza procesului verbal de predare/primire semnat de ambele parti, conform art. 8.2.;

**9.2.**  Locatarul se obliga, ca la expirarea duratei sau la incetarea acordului cadru sa restituie Locatorului spatiul inchiriat, in baza unui proces verbal de predare/primire. Spatiul inchiriat se va restitui in buna stare de functionare, tinandu-se cont de uzura normala, cu eventualele imbunatatiri ce se vor efectua.

**X. OBLIGAŢIILE LOCATORULUI**

**10.1.** Locatorul se obliga se predea spatiul de inchiriat in intregime, cu toate accesoriile sale, in stare corespunzatoare folosintei pentru care a fost inchiriat, pe toata durata acordului cadru.

**10.2.** Locatorul se obliga sa declare si sa garanteze Locatarului ca nimeni nu are niciun drept, de niciun fel, asupra spatiului inchiriat si ca pana in prezent nu a mai inchiriat imobilul unei alte persoane fizice sau juridice, pentru intervalul de timp prevazut in prezentul acord cadru si nu o va face nici in viitor, pana la incetarea acestuia.

**XI. OBLIGAŢIILE LOCATARULUI**

**11.1.** Locatarul se obliga sa foloseasca spatiul inchiriat conform destinatiei prevazute in acordul cadru, iar la sfarsitul acestuia sa il restituie in buna stare de functionare

**11.****2.**  Locatarul se obliga sa plateasca chiria lunara stabilita prin prezentul acord cadru, la termene stabilite, in limita bugetelor aprobate.

**11.3.** Locatarul se obliga sa inregistreze prezentul Acord Cadru si Contractul subsecvent in cartea Funciara, in termen de 45 de zile de la data semnarii acestora.

**11.4.** Locatarul are obligatia sa preia Spatiul in Locatie si sa semneze procesul - verbal de predare-primire ce constituie Anexa 1 la Contract, la data de ...............

**11.5.** Locatarul se obliga sa respecte normele in vigoare privind prevenirea si stingerea incendiilor, asigurand instruirea corespunzatoare a personalului care isi desfasoara activitatea in Spatiului in Locatie. Locatarul va asigura, pentru Spatiul in Locatie, dotarea cu mijloace proprii de interventie in caz de incendiu conform legislatiei in domeniu. In cazul unui incendiu produs din culpa sa (a oricaruia dintre angajatii sau prepusii sai sub orice titlu), Locatarul va suporta toate costurile interventiei precum si contravaloarea pagubelor produse Locatorului sau tertilor**.**

**11.6.** Locatarul are obligatia respectarii prevederilor Legii nr. 319/2006 privind securitatea si sanatatea in munca. Orice accidente produse prin nerespectarea de catre Locatar (de catre oricare dintre angajatii sau prepusii sai sub orice titlu) angajeaza raspunderea exclusiva a Locatarului, acesta urmand sa suporte toate pagube cauzate Locatorului sau tertilor. Locatarul are obligatia sa asigure masuri privind paza bunurilor, valorilor ce le detine si protectiei persoanelor conform Legii 333/2003 si a HG 301/2012.

**11.7.** Locatarul se obliga sa nu renunte la ocuparea de fapt a intregului Spatiu in Locatie pe toata durata Acordului cadru.

**11.8.** Locatarul va semna in nume propriu contracte de prestari servicii de salubritate, furnizare gaze naturale si furnizare apa si canalizare, aferente Spatiului in Locatie.

**11.9.** Locatarul va fi raspunzator pentru toate actiunile, faptele sau omisiunile angajatilor, directorilor, agentilor, furnizorilor, antreprenorilor, contractorilor, invitatilor sai si ale oricaror persoane care actioneaza in numele Locatarului sau carora li se permite de catre Locatar accesul in Imobil si / sau in Spatiul in Locatie.

**XII. INCETAREA ACORDULUI CADRU**

**12.1.** Contractul inceteaza:

a) prin ajungerea la termenul prevazut in prezentul Acord cadru;

b) prin acordul partilor;

c) in situatia in care titlul Locatorului va fi desfiintat sau Locatorul va instraina spatiul inchiriat. In aceasta ultima situatie, noul proprietar va fi obligat sa respecte prezentul contract, in conditiile prevazute de art. 1811 Cod civil.

**12.2.** Acordul cadru și contractul subsecvent poate inceta prin reziliere:

1. Ca drept al Locatorului in caz de neexecutare sau executare necorespunzatoare de catre Locatar a oricareia dintre urmatoarele obligatii:

- *Incalcarea obligatiei de plata*. Neplata de catre Locatar a oricareia dintre: Chirie, Cheltuieli locative, penalitatile sau alte plati impuse Locatarului prin prezentul Contract, la data scadenta si in modul corespunzator.

1. Ca drept al Locatarului in caz de neexecutare sau executare necorespunzatoare de catre Locator a obligatiilor contractuale.
2. Conventionala, prin acordul ambelor parti.

Rezilierea convențională, realizată prin acordul ambelor părților, va fi notificată de partea care o solicită, ceileilate părți cu 90 de zile anterior datei la care se dorește rezilierea contractului.

***12.3.*** *Acordul cadru si contractul subsecvent inceteaza si in cazul in care lucrul a pierit in totalitate.*

**XIII. FORŢA MAJORĂ**

**13.1.**  Forţa majoră este constata de o autoritate competenta.

**13.2.**  In scopul acestei clauze „forta majora” inseamna orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil si inevitabil, astfel cum a fost definit de art. 1351, alin. 2 Cod civil.

**13.3.** Forţa majoră exonerează părţile de îndeplinirea obligaţiilor asumate prin prezentul acord cadru, pe toată perioada în care aceasta acţionează.

**13.3.**  Îndeplinirea acordului cadru va fi suspendată în perioada de acţiune a forţei majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părţilor până la apariţia acesteia.

**13.4.** Partea care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi, in termen de 5 zile de la aparitia respectivului caz de forta majora, producerea acesteia şi să ia orice măsuri care îi stau la dispoziţie în vederea limitării consecinţelor; aceeasi obligatie de notificare subzista si in cazul incetarii fortei majore.

**13.5.**  Dacă forţa majoră acţionează sau se estimează că va acţiona o perioadă mai mare de 3 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părţi încetarea de plin drept a prezentului acord cadru, fără ca vreuna din părţi să poată pretinde celeilalte daune-interese.

**XIV. CARACTERUL CONFIDENŢIAL AL ACORDULUI - CADRU**

**14.1.**  Fără a aduce atingere derulării şi execuţiei prezentului acord - cadru, Locatorul are obligaţia de a asigura garantarea protejării acelor informaţii pe care Locatarul le precizează ca fiind confidenţiale, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea acestor informaţii ar prejudicia interesele legitime ale acestuia.

**14.2.** Dispoziţiile art. 13.1 se aplică în mod corespunzător şi în cazul Locatarului.

**XV. SOLUTIONAREA LITIGIILOR**

**15.1.** Părţile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînţelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea acordului - cadru.

**15.2.**  Dacă după 15 zile de la începerea acestor tratative, părţile nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluţioneze de către instanţele judecătoreşti competente, conform dreptului comun.

**15.3.**  Documentaţia de atribuire, emisă de Locatar şi oferta emisă de Locator, vor servi interpretării clauzelor contractuale în caz de divergenţă.

**XVI. COMUNICĂRI**

**16.1.** Orice comunicare între părţi, referitoare la îndeplinirea prezentului acord - cadru, trebuie să fie transmisă în scris.

**16.2.**  Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât şi în momentul primirii.

**16.3.**  Comunicările între părţi se pot face şi prin telefon, fax sau e-mail, cu condiţia confirmării în scris a primirii comunicării.

**16.4.** În cazul în care comunicarea se face pe cale poştală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire şi se consideră primită la data menţionată pe confirmarea de la oficiul primitor.

**16.5.** Dacă confirmarea se transmite prin fax sau e-mail în zile nelucrătoare, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

**XVII. AMENDAMENTE**

**17.1.** Părţile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii acordului-cadru, de a conveni modificarea clauzelor contractuale, prin act adiţional.

**XVIII. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ ACORDUL - CADRU. LEGEA APLICABILĂ**

**ACORDULUI - CADRU**

**18.1.**  Limba care guvernează acordul - cadru este limba română.

**18.2.**  Acordul - cadru va fi interpretat conform legilor din România.

**XIX. ALTE CLAUZE**

**19.1.**  Termenele de îndeplinire a unor obligaţii contractuale de către părţile contractante, expiră în ultima zi a termenului. În cazul în care ultima zi ce constituie termenul de îndeplinire a unor obligaţii coincide cu o sărbătoare legală ori cu o zi nelucrătoare, atunci termenul se prelungeşte până în ziua imediat următoare zilei de sărbătoare legală sau zilei nelucrătoare.

**19.2** CLAUZA ANTI - MITA

Partile vor avea o conduita si vor realiza activitatile prevazute de prezentul Contract intr-o maniera conforma cu bunele practici de etica in afaceri si toate legile anti-mita aplicabile (nationale si internationale).

Nerespectarea prevederilor prezentei clauze este considerata o incalcare materiala grava a prevederilor prezentului Contract de catre parti.

**19.3** PRELUCRARE DATE CU CARACTER PERSONAL

Partile contractuale declara ca prelucreaza datele cu caracter personal ale persoanelor de contact, reprezentantilor legali sau conventionali, ale colaboratorilor, ale angajatilor si/sau ale altor persoane fizice („persoane vizate”) desemnate de catre partile contractuale in vederea desfasurarii prezentului Contract.

Temeiul juridic al prelucrarii este reprezentat de art. 6 alin. 1 lit. b) din Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European si al Consiliului din 27.04.2016 privind protectia datelor cu caracter personal, respectiv: "prelucrarea este necesara pentru executarea unui contract la care persoana vizata este parte sau pentru a face demersuri la cererea persoanei vizate inainte de incheierea unui contract";

Scopurile pentru care partile contractuale prelucreaza datele cu caracter personal:

* indeplinirea obligatiilor legale ale partilor contractuale in contextul derularii relatiilor contractuale: gestiune administrativ-financiara; pastrarea/depozitarea (premergatoare arhivarii) si arhivarea documentelor; realizarea de audituri si investigatii interne; gestionarea controalelor efectuate de autoritati; implementarea masurilor de securitate a datelor cu caracter personal (inclusiv prin realizarea de copii de siguranta); alte obligatii legale aplicabile in functie de natura relatiei contractuale si/sau calitatea persoanelor vizate. Pentru ideplinirea scopurilor anterior mentionate, partile contractuale se vor baza, in masura in care este necesar, si pe interesul acestora legitim in desfasurarea obiectului lor de activitate;
* incheierea si desfasurarea contractului incheiat intre parti prin raportare la specificul relatiei contractuale;
* gestionarea reclamatiilor.

Datele care urmeaza a fi prelucrate sunt numele, prenume, functie detinuta in cadrul partii contractante, numar telefon, adresa de e-mail si orice alte date necesare pentru temeiurile si scopurile mai sus mentionate.

Datele cu caracter personal ale persoanelor vizate vor fi prelucrate de catre partile contractuale pe durata executarii prezentului contract, precum si ulterior in vederea indeplinirii obligatiilor legale, inclusiv obligatiile de arhivare. Dupa indeplinirea duratelor de arhivare, partile contractuale pot anonimiza datele, lipsindu-le astfel de caracterul personal, pentru a efectua in continuare diverse prelucrari statistice.

Partile contractuale vor prelucra datele cu caracter personal ale persoanelor vizate numai limitat la ceea ce este necesar in raport cu scopurile in care sunt prelucrate si pentru indeplinirea obligatiilor asumate prin Contract.

In masura in care oricare parte contractuala dezvaluie Datele cu Caracter Personal ale persoanelor vizate catre cealalta parte contractuala pentru sau in legatura cu Contractul, avand in vedere faptul ca partea care primeste datele cu caracter personal nu beneficiaza de modalitatea practica de a asigura in mod direct informarea acestor categorii de persoane, partea contractuala emitenta are obligatia sa informeze aceste persoane cu privire la Prelucrarea Datelor cu Caracter Personal, inclusiv in contextul drepturilor de audit ale partii care primeste datele cu caracter personal prevazute in Contract.

Partile contractuale vor lua masuri pentru ca aceasta dezvaluire sa se faca conform oricaror cerinte aplicabile, inclusiv cele privind informarea si obtinerea consimtamantului persoanelor vizate, daca e cazul, astfel incat ambele parti contractuale sa poata prelucra Datele cu Caracter Personal pentru scopurile prevazute in Contract, fara sa mai indeplineasca vreo formalitate. Partile contractuale vor respecta instructiunile ce pot fi trimise periodic in scris, in format electronic sau pe hartie, cu privire la informatiile ce trebuie furnizate respectivelor persoane fizice in scopul indeplinirii prevederilor prezentei clauze.

Fiecare dintre Parti va implementa masuri tehnice și organizatorice adecvate pentru a proteja datele personale ale persoanelor vizate impotriva prelucrarii neautorizate sau ilegale și impotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorarii accidentale și care ofera un nivel de securitate corespunzator.

Partile se vor asigura ca accesul la datele cu caracter personal ale persoanelor vizate este limitat la personalul implicat in desfasurarea contractului si/sau persoanele imputernicite in mod special de catre fiecare dintre ele.

**19.4.** Prezentul acord - cadru s-a întocmit şi semnat, astăzi ........, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă, toate având aceeaşi valoare juridică.

**LOCATOR, LOCATAR,**