

Contract de închiriere

Nr. _____ / _____

CAP. I Părțile contractante

Prezentul contract se încheie astăzi, _____ între: _____ deschis la _____
cu sediul în _____, cont _____
_____, reprezentată prin _____, în calitate de LOCATOR,
si _____ cu sediul social în _____, înmatriculată la ORC _____ sub nr. _____
S.C. _____

J _____ // _____, având atribuit CIF _____, cont _____ deschis la _____
_____, reprezentată prin _____, în calitate de LOCATOR,
în următoarele condiții:

CAP. II Obiectul contractului

Art.1 Obiectul contractului îl constituie transmiterea dreptului de folosință a spațiului, situat în _____, cu o suprafață totală de _____ mp (denumit în continuare Spațiu închiriat), conform schiței anexate, în vederea _____

Art.2 (1) Locatorul predă Locatarului Spațiul închiriat la data de _____

(2) Predarea-predarea se va consemna în procesul-verbal de predare-primire care va fi încheiat, datat, semnat și stampilat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică/tehnică a bunului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii. După primirea în folosință a spațiului/bunului, Locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea bunului închiriat. Predarea- primirea se va efectua după constituirea garanției, conform art.8.

CAP. III Scopul contractului

Art.3 Spațiul închiriat este dat în folosință Locatarului pentru _____ (destinația pentru care a fost adjudecat, conform caietului de sarcini).

Art.4 Destinația bunului imobil nu poate fi schimbată (decât atunci când s-a urmat procedura de schimbare a destinației de către Locator și a fost prevăzut acest lucru în caietul de sarcini).

CAP. IV Durata contractului

Art.5 Prezentul contract se încheie pe o perioadă de _____ ani, începând cu data de _____ până la data de _____

Art.6 Partea interesată poate solicita în scris prelungirea contractului, cu un preaviz de 30 de zile înaintea expirării datei contractuale, pentru o perioadă ce nu poate depăși jumătate din durata inițială a contractului de închiriere.

CAP. V Prețul contractului și modalitățile de plată

Art.7 (1) Prețul închirierii - chiria este în cuantum de _____ lei / luna. În cazul în care chiria se stabilește în euro, val. chiriei se va achita în lei, la cursul BNR din ziua emiterii facturii.

(2) Chiria va fi achitată anticipat, în luna în curs pentru luna următoare, pe baza facturilor emise de către Locator. În situația în care Locatorul emite să transmită factura pentru plata chiriei, Locatarul are obligația să achite prețul închirierii până în ultima zi bancară a lunii curente pentru luna următoare.

Art.8 (1) Locatarul va constitui și va menține pe toată perioada contractului, în contul _____

Locatarului o garanție în cuantum de _____, echivalentul chiriei datorate pentru două luni. Garanția va fi achitată în lei și va fi constituită înaintea de predarea-primirea spațiului.

(2) Locatarul va putea executa sumele constituite drept garanție, fără nici o formalitate prealabilă, în cazul în care Locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

Art.9 Plata chiriei se face prin transfer, in contul deschis la....., sau la caseria Locatarului.

Art.10 (1) Locatarul va achita costul utilitatilor, unde este cazul (apa, energie electrica, energie termica, salubritate etc.), pe baza facturii emise de către Locator, in termen de **15 zile** de la primirea facturii, astfel :

(2) Acolo unde spațiul închiriat beneficiaza de utilitati contorizate separat, costul acestora va fi achitat conform indicațiilor aparatelor de masurare.

Art.11 Neplata la termen a chiriei si a utilitatilor constituie o incalcare a prezentului Contract si atrage penalitati in cuantum de 0,1 % / zi de întârziere din suma datorata, calculate pana la data efectiva a plății.

Art.12 Chiria si penalitatile de întârziere pot fi modificate potrivit actelor normative si hotararilor consiliului local ce intervin ulterior incheierii contractului, cu condiția notificării locatarului cu 30 de zile inainte de aplicarea noilor tarife care se refera la activitatea in speța.

Art.13 Neplata chiriei si/sau a utilitatilor o perioada de 2 luni consecutive atrage desființarea de drept a Contractului, fara alte formalitati prealabile si fara interventia instantelor judecătorești, precum si obligarea chiriașului la plata daune-interese, daca este cazul.

CAP.VI Drepturile si obligațiile Locatarului

Art.14 Locatarul are dreptul de a incasa chiria rezultata din închirierea spațiului, in condițiile si termenele stipulate in prezentul Contract.

Art.15 Locatarul are urmatoarele obligații:

- a) Sa predea Locatarului spațiul inchiriat, in stare normala de folosința, in conformitate cu dispozițiile prezentului Contract.
- b) Sa asigure folosința liniștita si utila a spațiului inchiriat pe toata durata Contractului.
- c) Sa garanteze pe Locatar împotriva tulburărilor de fapt si de drept provenite din fapta proprie si împotriva tulburărilor de drept provenite din fapta tertilor.

Art.16 Locatarul are dreptul de a controla executarea obligațiilor Locatarului si respectarea condițiilor închirierii, avand dreptul sa constate, ori de cate ori este nevoie, fara a stânjeni folosința spațiului de către Locatar, starea integritatii bunului care face obiectul contractului si daca acesta este folosit potrivit destinației ce rezulta din prezentul Contract.

Art.17 Locatarul are dreptul de a suspenda prin orice mijloace folosința acordata Locatarului in cazul in care acesta constata ca spațiul nu este folosit conform specificului/scopului pentru care a fost inchiriat sau locatarul desfasoara activitati care i-ar putea aduce prejudicii.

Art.18 In cazul suspendării dreptului de folosința acordat Locatarului, Locatarul va putea lua masura de blocare si/sau sigilare a cailor de acces in spațiul inchiriat. Locatarul nu va fi tinut răspunzător pentru nici un prejudiciu ce ar putea rezulta din masurile luate.

CAP.VII Drepturile si obligațiile Locatarului

Art.19 Locatarul are dreptul de a folosi spațiul închiriat si accesoriile acestuia, conform destinației stabilite potrivit prezentului Contract.

Art.20 Locatarul are următoarele obligații :

- a) Să întrebuințeze spațiul închiriat, obiectele de inventar (conform anexei), dotările și instalațiile aferente potrivit destinației, purtând răspunderea pentru toate pagubele aduse din culpa sa;
- b) Să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere a spațiului închiriat și a instalațiilor aferente, în vederea menținerii în stare de folosință;
- c) Să plătească chiria și utilitățile la termenele și în condițiile prevăzute în prezentul Contract;
- d) Să predea bunul la încetarea Contractului, în starea în care l-a închiriat, cu excepția uzurii obișnuite;
- e) Să nu efectueze lucrări prin care să schimbe destinația/specificul spațiului închiriat sau să intervină la elementele de construcții și instalații, decât cu acordul scris al Locatarului și cu respectarea legislației in vigoare;
- f) Să nu desfășoare alte activități decât cele ce rezultă din prezentul Contract;
- g) Să îl anunțe pe Locator despre apariția oricăror condiții care împiedică întrebuințarea spațiului conform scopului pentru care a fost închiriat;
- h) Să elibereze spațiul la data încetării contractului sau la cererea locatarului atunci când interesul public

- impune acest lucru;
- i) Să ia măsurile necesare pentru a nu afecta folosința spațiilor vecine cu spațiul închiriat, prin zgomot, blocarea accesului în zonele comune sau alte activități.
 - j) Să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor (inclusiv instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul închiriat);
 - k) Să nu ceseze contractul și să nu subînchirieze spațiul în tot sau în parte;
 - l) Să solicite aprobarea în scris a Locatarului pentru instalarea oricărei modalități de reclama care ar modifica design-ul spațiului închiriat.

CAP. VIII încetarea contractului

Art.21 Prezentul contract va înceta:

- a) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- b) Prin acordul de voință al părților;
- c) La momentul pieririi bunului sau a imposibilității utilizării acestuia conform destinației pentru care a fost închiriat, fără plata unei despăgubiri în sarcina Locatarului;
- d) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Locatar, făcută cu 30 de zile înainte de data la care încetarea urmează să producă efecte;
- e) În cazul încetării dreptului de proprietate publică sau de administrare asupra bunului imobil, de schimbare a regimului juridic sau în alte cazuri prevăzute de lege;
- f) În cazul reglementat de art. 12, dacă Locatarul anunță că nu acceptă noile condiții contractuale să nu se prezintă pentru încheierea actului adițional la termenul stabilit de Locatar. În acest caz, contractul încetează de drept, în termen de 30 de zile de la primirea informației de către Locatar, fără nici o altă formalitate și fără intervenția instanței.

Art. 22 La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocatiune nu operează, putând fi prelungit numai cu acordul părților exprimat în scris, conform art.6.

Art.23 (1) Neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una din părți la art. 16 lit.a)-c) și art. 20 lit.a)-c), e), f), k) da dreptul părții lezate să notifice rezilierea de drept a Contractului și să pretindă daune-interese, fără intervenția unei instanțe de judecată, prezenta clauză având valoarea unui pact comisoriu. Rezilierea nu va avea efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

(2) Creditorul obligației neexecutate poate solicita rezilierea unilaterală, pentru alte motive decât cele prevăzute la alin.(1), potrivit dreptului comun în materie.

CAP.IX Subînchirierea și cesiunea

Art.24 Subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea Contractului unui tert este strict interzis.

CAP. X Forța majora

Art.25 Părțile vor fi exonerate de răspundere pentru neindeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a prevederilor prezentului Contract ca urmare a unor condiții de forța majora.

Art.26 Partea afectata de un caz de forța majora are obligația de a anunța respectivul caz, in scris, celeilalte parti imediat ce a luat cunostinta de producerea acestuia.

Art.27 Forța majora se va proba prin documente eliberate de autoritatile si institutiile abilitate in acest sens, in cel mult 30 de zile de la data producerii cazului de forța majora.

Art.28 Partea afectata de un caz de forța majora are obligația de a anunța in scris celeilalte parti imediat ce a luat cunostinta de încetarea respectivului caz si de a relua imediat executarea prezentului Contract.

CAP. XI Litigii

Art.29 Eventualele litigii născute din închirierea, executarea, interpretarea sau modificarea prezentului contract, vor fi solutionate pe cale amiabila, prin mediere, in caz contrar de către instanțele judecătorești competente.

CAP.XII Dispozitii finale

Art.30 Legea aplicabila prezentului Contract este legea romana.

Art.31 Locatorul va putea modifica unilateral partea reglementara a Contractului. Orice modificare a părții convenționale a prezentului Contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele parti.

Art.32 Orice comunicare intre parti trebuie expediată la adresele mentionate in prezentul Contract, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau fax.

Art.33 După încetarea perioadei de închiriere, orice investitie sau modernizare adusa bunului închiriat, trece in condițiile legii, in domeniul public local, respectiv in administrarea Consiliului local al municipiului Deva, fara vreo pretentie materiala din partea Locatarului.

Art.34 Toate comisioanele si spezele bancare necesare executării Contractului se suporta de către Locatar.
Prezentul contract s-a încheiat astazi, _____ in 3 (trei) exemplare originale.

INIȚIATOR, PRIMAR ANTAL PETRU