

Model

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

CAP. I: PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între: _____, persoana fizică/ juridică/ instituție/autoritate publică, cu sediul _____, str. _____ nr., județ/sector _____, cod fiscal: _____, nr. de înregistrare la Registrul Comerțului _____ telefon: _____, fax _____, cont bancar în lei nr. _____ deschis la Trezoreria/ banca _____, reprezentată legal prin _____, în calitate de LOCATOR,

Și

_____, cu sediul social în București, _____ nr., sc., et., ap., sector _____, telefon: _____, fax: _____, e-mail: _____, cont bancar _____, deschis la _____, nr. de înregistrare la Registrul Comerțului _____, cod unic de înregistrare _____, reprezentată legal de _____, în calitate de LOCATAR,

Dacă nu se prevede altfel în cuprinsul prezentului contract, următoarele noțiuni sunt înțelese de către ambele părți astfel:

- a) contract – reprezintă prezentul contract și toate Anexele sale.
- b) locator – persoana care dă în folosință bunul ce face obiectul locațiunii;
- c) locatar – chiriaș; persoană fizică sau juridică sau instituție, organizație etc. care primește folosința bunului;
- d) locațiune – operațiunea juridică prin care o persoană fizică/juridică, numită locator, pune la dispoziția altei persoane fizice/juridice, numită locatar, folosința unui bun individual determinat, pe o perioadă determinată de timp, în schimbul unei sume de bani numită chirie;
- e) bunul imobil închiriat –
- f) parte – persoana fizică/juridică care a participat la încheierea prezentului contract, personal sau prin reprezentant legal și față de care se produc efectele actului juridic;
- g) zi-zi calendaristică; an-365 de zile.
- h) forța majoră-un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerată forța majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți.

CAP. II: OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1. Locatorul se obligă să asigure locatarului folosința bunului imobil închiriat, respectiv a spațiului în suprafață totală de mp (format din: _____), situat _____, conform schiței, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 2.2. (1) Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat la data de

(2) Predarea-primirea bunului imobil închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare - primire care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante

menționându-se totodată starea fizică a spațiului închiriat, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii.

CAP. III: DESTINAȚIA

Art. 3.1. Bunul imobil închiriat este dat în folosința locatarului pentru a desfășura activități de birou și/sau alte activități autorizate care să nu pericliteze misiunea și statutul entității

Art. 3.2. Destinația avută în vedere de părți nu va putea fi schimbată, fără consimțământul scris al locatarului.

CAP. IV: DURATA CONTRACTULUI

Art. 4.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de ani, cu începere de la data de și până la data de, cu posibilitate de prelungire prin act adițional.

CAP. V: PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 5.1. Prețul închirierii este în cuantum de/lună.

Art. 5.2. (1) Plata chiriei se face lunar pe baza unei facturi fiscale emise de către locatar în lei, la cursul de referință euro-lei al BNR valabil la data facturii. Plata se face în termen de zile de la data primirii facturii.

(2) Neplata chiriei până la data stabilită constituie o încălcare a prezentului contract, iar locatarul datorează penalități de întârziere în cuantum de 0,03% din suma datorată pe fiecare zi de întârziere, calculate începând cu prima zi după scadență, până la data plății efective.

(3) Neplata chiriei și a utilităților pentru o perioadă de 3 luni consecutive atrage încetarea de drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens, precum și obligarea locatarului la plata accesoriilor. Locatarul poate renunța la efectele celor prevăzute în alin. (3), informându-l în acest sens pe locatar, care rămâne obligat în continuare la achitarea chiriei restante.

(4) Plata se va face prin transfer bancar (ordin de plată), în contul bancar al locatarului.

Art. 5.3. Prețul chiriei este fix și nu se va modifica pe toată durata de valabilitate a contractului.

Art. 5.4. Chiria nu include costurile pentru furnizarea de utilități aferente bunului imobil închiriat. Utilitățile vor fi facturate separat, și vor fi achitate de către locatar în termen de ... zile calendaristice de la data primirii facturii emise de către locatar, după caz. În caz contrar se vor percepe accesorii pe zi de întârziere în cuantumul prevăzut de către furnizorii de utilități.

CAP. VI: DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

VI.1. Drepturile locatarului

Art. 6.1. Locatarul are dreptul:

- a) să primească chiria în condițiile și la termenele stipulate în prezentul contract;
- b) să controleze executarea obligațiilor locatarului și să respecte condițiile închirierii, având dreptul să constate, lunar sau ori de câte ori este nevoie și fără a stânjeni folosința bunului imobil închiriat de către locatar, starea integrității bunului care face obiectul contractului și dacă acesta este folosit potrivit destinației stabilite.

VI.2. Obligațiile locatarului

Art. 6.2. Locatarul se obligă:

- a. să predea bunul imobil închiriat (împreună cu toate accesoriiile sale, dacă este cazul) în stare normală de folosință și conform destinației, pe bază de proces-verbal de predare-primire care face parte integrantă din prezentul contract;
- b. să asigure locatarului liniștită și utilă folosință a bunului imobil pe tot timpul închirierii, fiind răspunzător față de locatar pentru evicțiune și viciile ascunse ale bunului;

- c. să răspundă pentru evicțiune și viciile ascunse ale imobilului care îl împiedică pe locatar să folosească normal imobilul
- d. să depună toate diligențele pentru rezolvarea oricăror probleme apărute în derularea prezentului contract;
- e. să asigure locatarului accesul în bunul imobil închiriat.
- f. Pe toată perioada de închiriere, locatorul este obligat să dețină Autorizație de Securitate la Incendiu valabilă pentru imobil, să actualizeze documentația tehnică necesară obținerii unei noi Autorizații de Securitate la Incendiu, în situația în care autorizația existentă nu mai este valabilă precum și în situația în care, ca urmare a modificărilor efectuate (ex: recompartimentări etc.) trebuie obținută o nouă astfel de autorizație, să respecte dispozițiile legale prevăzute de Legea nr. 307/2006 cu modificările și completările ulterioare, să răspundă în fața autorităților competente de modul de îndeplinire a obligațiilor ce îi revin potrivit legii.
- g. Locatorul se obligă să efectueze conform dispozițiilor legale și Prescripțiilor tehnice ISCIR, reviziile tehnice la instalațiile / echipamentele proprii imobilului, dacă e cazul.
- h. Locatorul asigură efectuarea întreținerii prin verificări și revizii periodice conform reglementărilor în vigoare.
- i. să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de funcționalitate a imobilului și a instalațiilor proprii imobilului
- j. să execute la timp și în condiții optime reparațiile capitale la bunului imobil închiriat, inclusiv la instalațiile accesorii acestuia, conform prevederilor Codului Civil;
- k. să răspundă contravențional, civil sau penal pentru nerespectarea dispozițiilor din prezentul contract și pentru eventualele pagube aduse locatarului.

VI.3. Drepturile locatarului

Art. 6.3. Locatarul are dreptul:

- a) să primească bunul imobil închiriat spre a fi utilizat, conform destinației și în condițiile stabilite potrivit prezentului contract;
- b) să aibă acces la bunul imobil închiriat

VI.4. Obligațiile locatarului

Art. 6.4. Locatarul se obligă:

- a) să întrebuințeze pe toată durata închirierii bunul imobil închiriat ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparațiile normale (locative) care îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat cel puțin în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- c) să plătească chiria la termenul stipulat la art. 5.2.alin.1. din contract, precum și utilitățile aferente bunului imobil închiriat;
- e) să nu tulbure desfășurarea activităților specifice în cadrul entității;
- f) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- g) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat fără acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare;
- h) să restituie bunul imobil închiriat la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului cel puțin în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare -primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură;

- i) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului imobil închiriat de către persoanele aduse de acesta (locatar) în spațiu, precum angajați, colaboratori, parteneri, vizitatorii etc., deteriorări care se datorează culpei sale;
- j) să execute la timp și în condiții optime reparațiile curente (locative) de întreținere a bunului imobil închiriat, conform art.1802 Codului Civil;
- k) să nu ceseze contractul și să nu subînchirieze, total sau parțial, bunul imobil închiriat care constituie obiectul prezentului contract;
- l) să nu angajeze și/sau să permită desfășurarea unor activități ilegale în bunul imobil închiriat;
- m) să nu schimbe destinația sau specificul bunului imobil închiriat care face obiectul prezentului contract;
- n) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților proprii în cadrul bunului imobil închiriat, cu respectarea legislației în vigoare, dacă e cazul;
- o) să cunoască și să respecte reglementările de securitate și sănătate în muncă specifice legislației în vigoare și să ia măsurile necesare pentru evitarea accidentelor pe timpul desfășurării activității în bunul imobil închiriat, fiind pe deplin răspunzător.
- r) să răspundă contravențional, civil sau penal pentru nerespectarea dispozițiilor din prezentul contract și pentru eventualele pagube aduse locatorului.

CAP. VII: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ.

Art. 7.1. (1) Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund, potrivit prevederilor legale în vigoare.

(2) Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri care să acopere integral paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

Art. 7.2. În cazul în care locatarul nu își onorează obligația de plată la termen a chiriei și/sau a contravalorii utilităților, se aplică prevederile art. 5.2. alin.2. și ale art. 5.4.

Art. 7.3. În cazul în care locatarul folosește bunul imobil închiriat contrar destinației stabilite de părți, prezentul contract se consideră desființat de plin drept, fără nici o altă formalitate prealabilă judiciară sau extrajudiciară. În acest din urmă caz, locatarul datorează locatorului daune interese –interese egale cu valoarea prejudiciului creat.

Art. 7.4. Locatorul nu este responsabil de bunul mers al activității desfășurate de către locatar și nu poate fi tras la răspundere pentru rezultatele obținute de către locatar în bunul imobil închiriat.

CAP. VIII: ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 8.1. (1) Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți, în mod culpabil și repetat (maxim de 3 ori), dă dreptul părții lezate de a considera contractul de drept reziliat.

(2) Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți, în mod culpabil și repetat (maxim de 3 ori) se va aduce la cunoștința părții în culpă prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

Art. 8.2. Contractul încetează prin:

- a) acordul scris al ambelor părți;
- b) încetare de drept în cazul imposibilității folosirii bunului;
- c) denunțarea unilaterală cu un preaviz de 30 de zile ;
- d) expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- e) reziliere.

Art. 8.3. Rezilierea sau încetarea contractului în condițiile convenite de părți nu va avea niciun efect asupra obligațiilor de plată deja scadente între părțile contractante.

Art. 8.4. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita

relocațiune nu operează.

Art. 8.5. (1) La data încetării de drept a contractului, locatarul este obligat să elibereze bunul imobil închiriat.

(2) În cazul expirării valabilității contractului, bunul imobil închiriat va fi eliberat în 30 zile calendaristice de la data expirării contractului, în caz contrar acesta va achita pentru fiecare zi de întârziere o despăgubire egală cu de trei ori chiria zilnică până la părăsirea bunului imobil închiriat.

CAP. IX: ÎMBUNĂTĂȚIRI

Art. 9.1. Orice îmbunătățiri, transformări de construcții sau instalații nu se vor putea face decât cu autorizația scrisă a locatorului și numai în condițiile prevăzute de lege.

CAP. X: CEDAREA ȘI SUBÎNCHIRIEREA

Art. 10.1. Locatarul nu își va putea ceda drepturile rezultând din prezentul contract și nici să procedeze la o subînchiriere, totală sau parțială și nici să le folosească în cadrul unui contract de asociere în participație.

CAP. XI: FORȚA MAJORĂ

Art. 11.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

Art. 11.2. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art. 11.3. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile și obligațiile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art. 11.4. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat, fără însă a depăși un termen de 7 zile, și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Art. 11.5. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 3 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

CAP. XII LITIGII

Art. 12.1. Părțile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

Art. 12.2. Dacă, în termen de 25 zile de la începerea acestor tratative, părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil neînțelegerile apărute, acestea vor fi supuse instanțelor judecătorești

competente din România. Partea interesată va putea sesiza numai instanța în raza căreia se afla sediul locatorului.

CAP. XIII: LIMBA CARE GUVERNEAZĂ CONTRACTUL

Art. 13.1. Limba care guvernează contractul este limba română.

CAP. XIV: COMUNICĂRI

Art. 14.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

Art. 14.2. Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

Art. 14.3. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, fax și/sau e-mail.

Art. 14.4. În situația în care o parte contractantă își schimbă datele de contact și/sau sediul este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți noile modificări în termen de 3 zile calendaristice de la data modificării.

CAP. XV LEGEA APLICABILĂ CONTRACTULUI

Art. 15.1. Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

CAP. XVI DISPOZIȚII FINALE

Art. 16.1. Răspunderea părților în cadrul prezentului contract este conform dispozițiilor Codului civil, completat de legislația în vigoare.

Art. 16.2. Dacă o dispoziție contractuală se dovedește a fi nulă, dar nu este de natură a afecta contractul în întregul lui, celelalte dispoziții contractuale rămân în vigoare

Art. 16.3. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional datat, semnat și ștampilat de ambele părți.

Art. 16.4. Schița bunului imobil închiriat, oferta tehnică/financiară, procesele-verbale de predare-primire, precum și toate actele adiționale care se vor încheia fac parte integrantă din prezentul contract.

Art. 16.5. Părțile au înțeles să încheie astăzi, ..., prezentul contract în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Locator

Locatar