

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. /

PĂRȚILE CONTRACTANTE

1., reprezentat de (directorul unității școlare) și contabil....., Cod fiscal : **CUI:**, Cont bancar - în calitate de LOCATOR pe de o parte și

S.C. //I.I.cu sediul în....., str. nr....., înregistrată la Registrul Comertului sub nr....., CUI:..... - reprezentată prin....., C.N.P:..... -administrator, în calitate de LOCATAR,

în baza HCL nr.....și a procesului-verbal de licitație nr..... .

OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.Obiectul contractului îl constituie închirierea spațiului aflat în administrarea.....(se va menționa unitatea de învățământ) situat în - în suprafață de mp, cu destinația.....

Art.2. Predarea – primirea suprafețelor închiriate este consemnată în procesul verbal anexa nr. 1 la contract (în care se va menționa starea fizică/tehnică a bunului închiriat,dotările, utilitățile de care dispune în momentul predării –primirii.).

DURATA CONTRACTULUI

Art. 3 Durata închirierii este de ani, până la cu posibilitatea prelungirii prin act adițional cu acordul părților. .

PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art.4.Prețul chiriei este de..... lei/mp/lună.

MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art.5.Plata chiriei se va face numerar/virament în contul deschis la.....

Art.6.Chiria va fi achitată până la data de 25 ale fiecărei luni pentru luna în curs pe baza facturii emise de Locator. Întârzierile se vor penaliza cu 0,01 % /zi de întârziere din suma datorată, calculate până la data efectivă a plății, urmând ca în cazul întârzierilor mai mari de 90 de zile să se procedeze la rezilierea contractului de închiriere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanțelor judecătorești .

DREPTURILE LOCATARULUI

Art.7. Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, spațiul care face obiectul contractului de închiriere.

DREPTURILE LOCATORULUI

Art.8. Să controleze modul cum este folosită și întreținută de către locatar suprafața închiriată și să ia măsurile care se impun în vederea unei bune întrețineri și folosiri judicioase a destinației spațiului.

OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.9.Locatorul se obligă:

- să predea suprafața închiriată în stare normală de folosință încheind proces verbal în acest sens;
- să emită facturile aferente sumelor datorate, conform contractului de închiriere;
- să efectueze lucrările care cad în sarcina proprietarului (lucrări de consolidare sau reparații capitale).

OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.10. Locatarul se obligă:

- să folosească spațiul închiriat conform clauzelor stabilite prin contract;
- sa plătească chiria și utilitățile la termenele și în condițiile prevăzute în contractul de închiriere;
- să comunice locatorului suprafața pe care o eliberează, cu cel puțin 20 de zile înainte de data eliberării și să o predea în stare de folosință și curățenie;

- să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații la spațiul închiriat și instalațiile acesteia;
- să depună declarația de impunere pentru impozitul aferent spațiului la Direcția de Venituri;
- să achite taxele locale stabilite de Codul Fiscal pentru spațiul ce-l utilizează;
- are obligația verificării și întreținerii mijloacelor și dotărilor de primă intervenție pentru apărarea împotriva incendiilor;
- are obligația obținerii autorizațiilor/avizelor de securitate la incendiu pentru desfășurarea activităților altele decât cele pentru care există astfel de avize/autorizații.

ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.11. a.) Prin denunțarea unilaterală de către locatar cu preaviz de 20 de zile.

b.) Prin reziliere dacă locatarul:

- are întârzieri mai mari de 90 zile la plata sumelor datorate locatorului în temeiul prezentului contract;
- exploatează spațiul închiriat, altfel decât stipulează contractul și legislația în vigoare;
- a pricinuit numeroase stricăciuni spațiului, clădirii în care este situat acesta, instalațiilor precum și oricăror bunuri aferente, dacă înstrăinează fără drept, părți ale acestora sau are un comportament care împiedică folosirea normală a spațiului;
- nu respectă clauzele contractuale.

c) prin denunțarea unilaterală de către locator cu preaviz de 30 de zile în situația în care spațiul este necesar desfășurării unei activități publice de interes local în baza unei hotărâri a Consiliului Local sau a unor activități specifice procesului educativ și care nu au fost prevăzute la încheierea contractului, aprobate prin hotărâri ale Consiliului de administrație al unității de învățământ

d) la expirarea duratei contractului dacă nu s-a cerut prelungirea prin act adițional cu minim 30 de zile înainte de expirare;

e) prin retragere sau renunțare la închiriere dacă spațiul va fi revendicat în baza unor acte normative;

f) în cazul încetării dreptului de proprietate publică sau de administrare asupra bunului imobilului, de schimbare a regimului juridic sau în alte cazuri prevăzute de lege

RĂSPUNDERE CONTRACTUALĂ

Art.13. Orice modificări ulterioare a suprafețelor locative se pot face numai cu aprobarea prealabilă a locatarului.

Art. 14. Taxele comunale precum și plata utilităților consumate sunt în sarcina locatarului.

Contravaloarea utilităților pentru spațiile închiriate vor fi determinate în sistem paușal (după caz)

Art. 15. Locatarului i se interzice:

- a) - cesiunea contractului de închiriere unui terț;
- b)- locatarului îi este permisă încheierea unui contract de asociere cu privire la spațiul ce formează obiectul contractului de închiriere numai cu acordul prealabil –scris- al locatarului, fără schimbarea destinației;
- c) - în cazul în care locatarul desfășoară alte activități decât cele prevăzute în autorizația/avizul de securitate la incendiu a imobilului are obligația de a solicita un nou aviz /autorizație la incendiu de la autoritățile abilitate.

CLAUZE SPECIALE

Art.16.Prin acordul de voință părțile contractante convin să definească înțelesul noțiunilor de “UZ” și “NEUZ” în cadrul prezentului contract, după cum urmează:

– “UZUL” reprezintă folosirea (exploatarea) efectivă cu caracter de continuitate pe toată durata contractului a spațiului închiriat.

– “NEUZUL” reprezintă nefolosirea (neexploatarea) totală sau parțială a spațiului ori întreruperi ale folosinței (exploatării) mai mari de 60 zile în cursul unui an calendaristic.

Art.17. Nu constituie situații de „neuz” următoarele întreruperi în folosința (exploatarea) continuă a spațiului:

- concediul de odihnă al chiriașului sau personalului acestuia de cel mult 30 zile într-un an calendaristic;
- efectuarea unor lucrări de reamenajare, modernizare sau reparații de cel mult 60 zile într-un an calendaristic;
- afectarea spațiului urmare a unor evenimente diferite ca „forță majoră” (incendii, cutremure, etc.);
- utilizarea spațiului pentru situații speciale de către locatar conform legislației privind situațiile de urgență.

Situația de neuz se constată de către administratorul instituției de învățământ prin întocmirea unor procese – verbale de constatare.

Art.18. Neuzul de către chiriaș al spațiului, mai mari de 60 de zile, dă dreptul locatorului la rezilierea pe deplin drept a prezentului contract.

DISPOZIȚII

Art.19. Modificarea clauzelor contractuale se face cu acordul părților contractante prin acte adiționale.

Art.20. Prevederile prezentului contract se modifică de drept prin efectul apariției noilor acte normative.

Art.21. Condițiile contractului se negociază dacă apar modificări în forma și structura locatarului față de actul juridic de înființare.

Art.22. Prezentul contract se încheie în 2 exemplare, 1 pentru locator și 1 pentru locatar.

LOCATOR

LOCATAR

Director

Contabil șef

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE A SPAȚIULUI

Subsemnatul din partea unității contractante, cu sediul în Baia Mare, str. , LOCATOR
Și

.....
Al S.C., , LOCATAR,
în baza contractului de închiriere nr. / am procedat primul la predarea și secundul la primirea spațiului în suprafață de mp. situat pe

Cu ocazia predării-primirii, părțile convin asupra următoarelor mențiuni:

AM PREDAT

AM PRIMIT

LOCATOR

LOCATAR