

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. _____/____.____._____

CAP. I - Părțile contractante

Prezentul contract se încheie, astăzi - _____.____._____ - între :
_____ cu sediul în _____, în calitate de **LOCATOR**,
reprezentat/ă prin _____, în calitate de **LOCATOR**,
și
S.C. _____ cu sediul social în _____, înmatriculată
la Oficiul Registrului Comerțului _____ la nr. J____/____/____.____._____,
C.I.F. _____, cont _____ deschis la _____
reprezentată prin _____ în calitate de **LOCATAR**, în următoarele condiții :

CAP. II - Obiectul contractului

Art.1. Obiectul contractului îl constituie transmiterea dreptului de folosință a spațiului/terenului
_____, situat în _____, cu o suprafață totală de _____ m²,
(terenul/spațiul închiriat) în vederea _____.

Art.2. (1) Locatorul predă Locatarului terenul/spațiul închiriat la data de _____.____._____.

(2) Predarea-primirea 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/tehnică a bunului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii. După primirea în folosință a spațiului/terenului. 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/terenul închiriat ce face obiectul prezentului contract 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 urmărit procedura de schimbare a destinației bazei materiale 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 durata inițială a contractului de închiriere, pentru o singură dată.

CAP. V - Prețul contractului și modalitățile de plată

Art.7. (1) Prețul închirierii - chiria - este în cuantum de _____ lei/lună cu TVA.

(2) Chiria va fi achitată anticipat, până la data de 25 a lunii în curs, pentru luna următoare, pe baza facturii emise de Locator. În situația în care Locatorul omite să transmită factura pentru plata chiriei,

Locatarul are obligația să achite prețul închirierii până în ultima zi bancară a lunii curente, pentru luna viitoare.

Art.8. Locatarul va constitui și va menține pe toată perioada Contractului, în contul Locatorului o **garanție** în cuantum de _____ lei, echivalentul chiriei datorate pentru două luni.

Art.9. Plata chiriei se face prin transfer, în contul _____ deschis la _____ sau la casieria Locatorului.

Art.10. (1) Locatarul va achita costul utilităților (apă, energie electrică, termică, salubritate, etc.), pe baza Facturii emise de Locator, în termen de 15 zile de la primirea facturii, astfel :

- a) Pentru _____ *descrierea utilității* _____, cota procentuală de _____% din costul total lunar înregistrat de unitatea de învățământ;
- b) Pentru _____ *descrierea utilității* _____, cota procentuală de _____% din costul total lunar înregistrat de unitatea de învățământ;
- c) Pentru _____ *descrierea utilității* _____, cota procentuală de _____% din costul total lunar înregistrat de unitatea de învățământ;
- d) Pentru _____ *descrierea utilității* _____, cota procentuală de _____% din costul total lunar înregistrat de unitatea de învățământ.

(2) Acolo unde spațiul/terenul închiriat beneficiază de utilități contorizate separat, costul acestora va fi achitat conform indicațiilor aparatelor de măsurare.

Art.11. Neplata la termen a chiriei și a utilităților constituie o încălcare a prezentului contract și atrage penalități în cuantum de 0,15 % /zi de întârziere din suma datorată, calculate până la data efectivă a plății.

Art.12. Neplata chiriei și/sau a utilităților pentru o perioadă de 2 luni consecutiv atrage desființarea deplin drept a Contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prelabile și fără intervenția instanțelor judecătorești, precum și obligația chiriașului la plata de daune-interese.

CAP. VI - Obligațiile locatarului

Art.13. Locatorul are următoarele obligații :

1. să plătească chiria și utilitățile la termenele și în condițiile prevăzute în prezentul Contract;
2. în caz de neplată a chiriei 2 luni consecutiv sau 3 luni într-un an calendaristic îndreptățește proprietarul să rezilieze contractul din oficiu;
3. să respecte ordinea și curățenia în jurul spațiului închiriat;
4. să respecte obiectul de activitate pentru care s-a închiriat spațiul respectiv (destinația spațiului);
5. să nu subînchirieze/înstrăineze sub orice formă spațiul închiriat;
6. la expirarea termenului contractual să predea spațiul în starea în care l-a primit și liber de orice sarcini. În caz contrar, lucrările suplimentare vor fi suportate de chiriaș, inclusiv contravaloarea eventualelor distrugerii;
7. să suporte noile tarife în cazul apariției unor noi reglementări privind modificarea chiriei, în cadrul sau în afara termenului contractual;
8. să asigure toate măsurile privind prevenirea și stingerea incendiilor prevăzute de legislația în vigoare;
9. la semnarea contractului de închiriere, să plătească contravaloarea a 2 chirii, care vor constitui garanția, ce reprezintă contravaloarea pentru ultima perioadă a relației contractuale;
10. să nu aducă modificări constructive fără acordul proprietarului și fără autorizațiile prevăzute de lege;
11. să plătească taxa pe clădiri conform art. 249, alin. (3) din Legea nr. 571/2003 actualizată, cu privire la Codul fiscal.

CAP. VII - Încetarea contractului

Art.14. Prezentul contract va înceta :

1. la expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
2. prin acordul de voință a părților;
3. prin denunțare unilateral, anticipat și necondiționat de către proprietar în următoarele situații :
 - a) interesele publice o cer;

- b) schimbarea destinației spațiului, înstrăinarea, subînchirierea, asocierea cu persoane fizice sau juridice, precum și executarea de modificări constructive fără acordul proprietarului și obținerea avizelor și autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare;
- c) neplata chiriei 2 luni consecutiv sau 3 luni într-un an sau nerespectarea unei alte cauze contractuale;
- d) neobținerea de către chiriaș a avizelor, autorizațiilor și acordurilor prevăzute de lege pentru desfășurarea activității comerciale menționate în contract;
- e) spațiul a fost revendicat și redobândit de fostul proprietar.

Art.15. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților exprimat în scris, conform art. 6.

CAP.VIII - Forța majoră

Art.16. Forța majoră :

16.1 Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

16.2 Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinire a obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toata perioada în care aceasta acționează.

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

16.4 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție, în vederea limitării consecințelor.

16.5 Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 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 părți daune-interese.

CAP. IX - Dispoziții finale

Art.17. Prevederile prezentului contract sunt imperative, au putere de lege pentru părțile contractante, conform art. 1270 din Noul cod civil.

Art.18. Prezentul contract a fost încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR

DIRECTOR UNITATE DE ÎNVĂȚĂMÂNT,

CONTABIL ȘEF,

LOCATAR

DIRECTOR/ADMINISTRATOR,

CONTABIL,