



Nr. _____/_____

Nr. _____/_____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Părțile:

1. LOCATAR

și

2. LOCATOR

denumite în continuare, în mod individual, „Partea” și, în mod colectiv, „Părțile”, în temeiul dispozițiilor prevăzute de art.1777 și următoarele din Codul Civil, au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, în următoarele condiții:

Capitolul I

Termeni și definiții:

1.1. În prezentul contract următorii termeni de mai jos folosiți cu majusculă vor fi interpretați astfel:

- a) Contractul de închiriere, denumit în continuare „Contract” - prezentul contract de închiriere și anexele sale;
- b) Locatorul și Locatarul - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în partea introductivă a prezentului Contract;
- c) Prețul Contractului - chiria, în conformitate cu prevederile Contractului de Închiriere;
- d) Suprafața Totală Închiriabilă - suprafața spațiului închiriat astfel cum este menționată în Art. 1 alin. (1) de mai jos;
- e) Data Predării - data semnării de către părți a Procesului-verbal de Predare - Primire a Spațiului Închiriat;
- f) Forța Majoră - orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil 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, embargo, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerată forță 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;

- g) Zi - zi calendaristică; an - 365 de zile;
- h) Lună - lună calendaristică;
- i) Act Adițional - document negociat, agreeat și semnat de către ambele părți prin care se pot modifica clauzele contractuale.
- j) Termenul Legal de Plată – 30 zile de la data emiterii facturii, emiterea să se facă până pe data de 15 ale lunii pentru luna anterioară.
- k) Cazuri de urgență în sensul prezentului Contract reprezintă orice caz de forță majoră, caz fortuit, pericole iminente (de exemplu: incendiu, inundație, efracție etc) sau orice alte asemenea cazuri conform reglementărilor aplicabile sau care ar putea pune în pericol siguranța clădirii;

Capitolul II

Anexele Contractului:

- a) Proces-verbal de Predare - Primire a Spațiului (Anexa 1);

Capitolul III

Art. 1. Obiectul Contractului:

- (1) Locatorul închiriaza, iar Locatarul ia în chirie o clădire (denumită "Clădirea/Spațiul închiriat").
- (2) Suprafața exactă a Spațiului Închiriat se menționează în prezentul Contract.
- (3) Destinația imobilului închiriat este pentru desfășurarea activității curente a Poliției municipiului Alexandria din cadrul I.P.J. Teleorman. Aceasta poate fi modificată doar cu acordul prealabil scris al locatorului.
- (4) La data predării, părțile vor semna procesul-verbal de predare-primire prin care se va atesta că spațiul închiriat a fost preluat de către locatar. Semnarea echivalează cu acceptarea spațiului de către locatar fără obiecțiuni în considerarea specificațiilor tehnice și destinației clădirii de birouri și spațiului închiriat avute în vedere de locatar prin încheierea prezentului contract.
În scopul celor de mai sus, locatarul va desemna o comisie de predare-primire. Predarea spațiului se va face în termen de maxim 60 de zile de la data semnării contractului de închiriere.
- (5) În cazul în care locatarul refuză neîntemeiat să încheie procesul-verbal de predare primire, se va considera că data predării a avut loc și locatarul va avea toate obligațiile decurgând din contract, nefiind necesare orice alte formalități și/sau intervenția instanțelor.
- (6) Imobilul închiriat nu este grevat de niciun fel de sarcini care să împiedice închirierea, nu face obiectul vreunui litigiu care ar avea ca rezultat pierderea proprietății de către locator cu consecința afectării dreptului de închiriere al locatarului și nu a fost promis spre închiriere altor persoane fizice sau juridice.

(7) Imobilul de mai sus se predă în stare bună de folosință, fiind în stare corespunzătoare destinației pentru care a fost închiriat.

Art. 2. Durata Contractului

(1) Durata prezentului Contract de închiriere începe de la data de și până la data de, cu posibilitatea prelungirii termenului prin act adițional.

(2) Locatarul va datora chirie locatorului începând cu data de

(3) Niciuna dintre părți nu va avea dreptul la denunțarea unilaterală a contractului înainte de și ulterior, înainte de expirarea perioadelor stipulate în fiecare act adițional. Încălcarea prezentei clauze atrage obligația părții care denunță unilateral contractul la plata de daune-interese, respectiv plata totală a chiriei pe întreaga durată contractuală.

(4) În cazul în care locatarul dorește prelungirea termenului de închiriere după finalizarea prezentului contract, trebuie să anunțe locatorul cu 30 de zile înainte, în acest sens semnându-se acte adiționale în urma negocierilor.

Art. 3. Prețul Contractului:

(1) Prețul contractului este compus din valoarea chiriei lunare. Prețul este ferm pe toată durata contractului – lei fără TVA/luna.

(2) Prețul contractului nu include costurile cu utilitățile spațiului închiriat.

(3) Începând cu data predării,, locatarul va avea obligația în 30 zile să încheie în nume propriu, în baza contractului de închiriere, contracte de utilități(apă/canal, energie electrică, gaze, telefonie fixă, salubritate etc.) cu furnizorii.

(5) Locatarul va suporta și va plăti utilitățile aferente spațiului închiriat (apă, energie electrică, gaz, salubritate, etc).

Art. 4. Modalități de plată:

(1) Părțile convin că pentru scopul prezentului contract prețul nu este purtător de TVA.

(2) Plata lunară a prețului stabilit în contractul se va efectua în termen de 30 zile de la emiterea facturii la sediul locatarului pentru luna anterioară, prin achitarea în contul locatorului deschis la Trezorerie -

(3) Locatorul va transmite factura de chirie prin mijloace electronice(e-mail), pe adresa indicată de Locatar, în ziua emiterii; - se va emite factura până pe data de 15 ale lunii pentru luna anterioară.

(4) Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,1 % pe zi de întârziere.

Art. 5. Obligațiile Părților:

5.1. Obligațiile LOCATORULUI:

(1) Să predea locatarului, spațiul închiriat care face obiectul prezentului contract, împreună cu toate accesoriile sale.

(2) Să asigure locatarului folosința netulburată și utilă a spațiului închiriat pe toată durata contractului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica folosința netulburată și utilă a spațiului închiriat în termenii și condițiile prezentului contract, precum și să îl garanteze pe locatar de tulburările provenite din fapta terților (cu excepția tulburărilor cauzate prin fapta terților care nu pretind vreun drept asupra spațiului închiriat), asigurându-l pe LOCATAR de evicțiune. Locatorul nu va putea să închirieze bunul care face obiectul prezentului contract vreunui terț, pe toată durata de valabilitate a acestuia.

(3) Să îl asigure pe locatar și să îi garanteze acestuia că nimeni nu are niciun drept, de niciun fel, asupra spațiului închiriat și că nu l-a mai închiriat la nicio persoană fizică sau juridică, pentru durata închirierii prevăzută în prezentul contract, și nu o va face nici în viitor, până la încetarea acestui contract.

(4) Să îl garanteze pe locatar contra tuturor viciilor spațiului închiriat care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locațiunii. Locatorul nu răspunde pentru viciile spațiului închiriat care erau aparente la data încheierii contractului.

(5) Să mențină pe toată durata contractului valabilitatea poliței de asigurare a clădirii.

(6) Să asigure mentenanța și reviziile la următoarele:

- Centrala termică și pompe
- Instalații detecție și semnalizare incendiu
- Instalații stins incendiu-hidranți
- Instalații și tablouri electrice
- Iluminat exterior-fațadă

(7) Să declare și să garanteze locatarului, că în momentul semnării contractului nu există niciun fel de litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată sau instanței arbitrale cu privire la Imobilul ce face obiectul prezentului contract, care să împiedice derularea contractului de închiriere.

(8) Locatorul nu va fi răspunzător pentru nicio întrerupere a utilităților care nu este cauzată din culpa locatorului.

(9) Locatorul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite, potrivit art.1788, alin. (1) C. Civ. Astfel, acesta va efectua toate reparațiile capitale.

(10) Locatorul își asumă responsabilitatea să achite toate taxele pe care le are față de stat (*impozite pe clădiri, impozite pe terenuri, asigurări, etc.*) izvorâte din dreptul de proprietate asupra spațiului închiriat și stabilite de lege în sarcina sa, astfel încât să asigure o folosință corespunzătoare pentru locatar.

(11) Locatorul este obligat să mențină orice asigurări obligatorii cu privire la întreaga clădire, pe toată durata de valabilitate a prezentului contract.

(12) Locatorul va notifica în scris locatarul privind dobândirea etajului al 3-lea al clădirii.

(13) Locatorul îi va pune la dispoziție locatarului spațiu pe pilonul existent în curtea interioară a sediului închiriat, în vederea montării antenelor de comunicații.

Art. 5.2. Obligațiile LOCATARULUI:

(1) Să ia în primire spațiul închiriat la data predării prin semnarea procesului-verbal de predare-primire, să întrebuițeze imobilul închiriat, locurile de parcare și orice alte părți din clădire cu prudență și diligență, potrivit destinației acestora și destinației spațiului închiriat stabilită prin contract și a prevederilor legale aplicabile.

(2) Locatarul va fi răspunzător față de locator pentru orice daune imputabile locatarului produse spațiului închiriat, clădirii sau oricărei părți a acestora provocate de către locatar și va notifica imediat locatorul cu privire la astfel de daune.

(3) Să plătească către locator toate sumele datorate în cuantumul, la termenele și în condițiile stabilite prin contract.

(4) Să nu execute modificări sau transformări ale spațiului fără acordul prealabil scris al locatorului și să folosească spațiul închiriat conform destinației din contract, respectiv „*spațiu de birouri*”.

(5) Locatarul se obligă să respecte prevederile legale în vigoare din domeniile I.S.U., igienico-sanitar și protecția muncii precum și:

a) să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea împotriva incendiilor, puse la dispoziție de proprietar;
b) să cunoască măsurile de apărare împotriva incendiilor, stabilite de avizele I.S.U.;
c) să nu efectueze modificări neautorizate și fără acordul scris și prealabil al proprietarului și al altor organe de specialitate potrivit legislației în vigoare; să aducă la cunoștință proprietarului, după caz, orice defecțiune tehnică ori altă situație care constituie pericol de incendiu.

(6) Potrivit art.1788, alin. (2) C. Civ. - Sunt în sarcina locatarului reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului. Astfel, locatarului îi revin sarcina întreținerii spațiului și sarcina efectuării lucrărilor de amenajare, cu acordul locatorului.

(7) Locatarul este obligat, sub sancțiunea plății de daune-interese, să îi notifice în scris locatorului, de îndată, cu informații clare și precise, necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă.

(8) Locatarul este obligat să permită examinarea spațiului închiriat de către locator, la intervale de timp rezonabile, cu respectarea legislației aplicabile în domeniul protecției informațiilor clasificate și a accesului în unitățile M.A.I. . În cazuri de urgență, accesul la spațiu va fi permis în orice moment, pe timp de zi și noapte, numai însoțit de un reprezentat al locatarului.

(9) Locatarul are obligația să elibereze și să predea locatorului spațiul închiriat în starea în care a fost preluat de la locator (inclusiv cu toate dotările), cu excepția uzurii normale, pe

bază de proces-verbal de predare-primire, la data încetării prezentului contract, indiferent de cauza sau momentul la care intervine încetarea, după caz. În cazul în care spațiul închiriat nu este predat în starea în care a fost preluat de la locator, locatarul va suporta toate costurile necesare pentru aducerea spațiului închiriat la starea inițială. Toate lucrările necesare vor fi menționate, în procesul-verbal de predare de la încetarea contractului.

(10) Pentru a elimina sau evita pericolele evidente, locatorul va avea dreptul de a realiza lucrările de remediere și modificările structurale și/sau care țin de instalațiile comune din cadrul spațiului pe baza unei notificări scrise către locatar specificând durata estimată a unor astfel de lucrări. În conformitate cu notificarea, locatarul va permite accesul în spațiul închiriat și nu va întârzia sau împiedica în mod nerezonabil efectuarea lucrărilor, în condițiile în care locatorul notifică locatarul cu privire la durata acestora. După efectuarea lucrărilor, locatorul va repune spațiul în starea anterioară.

(11) În cazul în care, locatarul nu eliberează spațiul închiriat în conformitate cu termenii și condițiile de mai sus, locatorul va avea dreptul să solicite locatarului, pe lângă plata unei chirii egale cu valoarea chiriei la momentul încetării contractului, daune-interese în acest sens, respectiv pentru fiecare zi de întârziere în valoare 0,1 % calculată la chiria lunară stabilită în contract.

(12) Fără a aduce atingere prevederilor de mai sus, locatarul va fi răspunzător pentru orice daune cauzate de utilizarea inadecvată a tuturor sistemelor și dotărilor, a instalațiilor de alimentare cu apă, canalizare, iluminare sau liniile de alimentare cu electricitate, instalațiile și sistemele sanitare, de încălzire și ventilație și ascensor.

(13) Să înștiințeze în timp util LOCATORUL de amenințarea evicțiunii, uzurpării și de orice măsură care ar putea aduce atingere dreptului de proprietate al acestuia.

(14) Locatarul se obligă să semneze, în termen de maxim 90 de zile, un act adițional de modificare a suprafețelor închiriate și a chiriei totale aferente conform Art. 1 (1) și Art. 3 din prezentul contract.

Art. 6. Răspunderea contractuală:

(1) Pentru creanțele certe, lichide și exigibile, constând în obligații de plată ale oricăreia dintre părți care rezultă din prevederile prezentului Contract, se vor datora dobânzi penalizatoare conform Legii nr. 72/2013 privind măsurile pentru combaterea întârzierii în executarea obligațiilor de plată a unor sume de bani rezultând din contracte încheiate între profesioniști și între aceștia și autorități contractante, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Cu privire la opozabilitatea contractului față de dobânditor (noul proprietar), în situația în care spațiul închiriat este înstrăinat, dreptul locatarului trebuie respectat de dobânditor (noul proprietar).

(3) Contractul angajează răspunderea locatorului și a succesorilor săi pe de o parte, iar pe de altă parte a locatarului și a succesorilor acestuia, în toate situațiile survenite pe durata

derulării contractului de închiriere cu privire la neîndeplinirea condițiilor prevăzute în acesta.

(4) Simpla împlinire a termenelor contractuale pentru îndeplinirea obligațiilor va produce toate efectele întârzierii de drept a locatarului, în conformitate cu prevederile art. 1523 (1) C. Civ. Pe cale de consecință, nicio notificare de remediere/întârziere și/sau altă formalitate similară nu va fi necesară, conform prevederilor art. 1523 alin. (1) din C. Civ.

Art. 7. Încetarea contractului:

(1) Contractul de închiriere încetează de drept:

- a) la expirarea duratei de închiriere;
- b) prin acordul scris al ambelor părți, cu o notificare prealabilă de 60 de zile a uneia dintre părți;
- c) în caz de forță majoră conform prevederilor art. 9 din prezentul contract.

(2) Fără a aduce atingere oricăror alte drepturi de reziliere conform legii, locatorul va avea dreptul sa rezilieze unilateral contractul prin transmiterea către locatar a unei notificări de încetare, fără a fi necesară altă formalitate prealabilă sau intervenția instanței, doar în unul dintre următoarele cazuri:

- (1) nepreluarea spațiului închiriat la data predării;
- (2) neplata prețului contractului și/sau a utilităților (inclusiv TVA) pe o perioadă mai mare de 60 zile calendaristice de la data scadenței;
- (3) Fără a aduce atingere oricăror alte drepturi de reziliere conform legii, locatarul va avea dreptul să rezilieze contractul în oricare dintre următoarele cazuri dacă acestea nu au fost remediate în termen de 30 de zile de la data notificării scrise transmise de către locatar către locator:
 - a. Locatarului nu i se asigura accesul în spațiu de la data predării și în termenul și pe perioada valabilității contractului, din culpa locatorului;
 - b. Spațiul nu mai poate fi utilizat conform destinației din motive ce țin de culpa exclusivă dovedită a locatorului;
 - c. Nepredarea spațiului închiriat la termenul stabilit prin prezentul contract;
 - d. Neefectuarea de către locator a reparațiilor majore care sunt în sarcina sa și care împiedică utilizarea spațiului închiriat conform prevederilor contractului.

Art. 8. Cesiunea/Subînchirierea/Dreptul de preferință

(1) Cesionarea contractului sau a unor părți din acesta de către locatar este interzisă.

(2) Subînchirierea integrală sau parțială a spațiului, în orice moment, nu va fi permisă locatarului fără acordul prealabil al locatorului.

Art. 9 . Forța majoră

(1) Forța majoră exonerează de răspundere părțile în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

(2) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 5 zile lucrătoare de la data intervenției evenimentului, pe orice cale scrisă, existența și data de începere a evenimentului sau împrejurările considerate ca forță majoră, fiind obligată să ia toate măsurile posibile pentru limitarea consecințelor produse de un asemenea caz.

(3) Dacă forța majoră persistă pe o perioadă de peste 90 de zile, părțile pot solicita încetarea de drept a contractului, fără nici o altă formalitate și fără să poată pretinde daune-interese pentru neîndeplinirea obligației contractuale datorată forței majore pe perioada afectată.

(4) De asemenea, locatorul nu va fi răspunzător, în nici un fel, pentru neîndeplinirea oricărei obligații din contract sau decurgând din acesta datorată unui caz fortuit astfel cum este reglementat de legislația aplicabilă.

Art. 10. Comunicări

(1) Toate comunicările, notificările și informările aferente derulării prezentului contract de închiriere, vor fi considerate valabil întocmite dacă au fost făcute în scris și expediate la adresa de corespondență a părților contractante sau prin e-mail.

(2) - pentru **Locatar**.....

- pentru **Locator**.....

(3) Expedierea notificărilor se va face personal sub semnătură, prin orice cale scrisă sub condiția confirmării de primire.

(4) Orice modificare a adreselor se va comunica în termen de 10 zile lucrătoare celeilalte părți, sub sancțiunea inopozabilității acesteia față de cealaltă parte.

Art. 11. Legea aplicabilă

Prezentul contract de închiriere se supune legislației românești.

Art. 12. Soluționarea litigiilor

(1) Părțile convin ca toate neînțelegerile privind valabilitatea contractului privind interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă, în termen de 30 zile lucrătoare de la intervenirea acestora.

(2) Părțile vor adopta pe toată durata valabilității prezentului Contract o atitudine pozitivă și activă, una față de cealaltă, prin aceasta înțelegându-se inclusiv obligația reciprocă de informare continuă, corectă și completă cu privire la obiectul colaborării. Părțile vor interpreta cu bună credință clauzele prezentului contract de închiriere și vor

încerca să soluționeze pe cale amiabilă orice diferențe privind interpretarea, executarea sau încetarea contractului.

(3) Dacă după acest termen, locatarul și locatorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o dispută contractuală, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente.

Art. 13. Dispoziții finale

(1) Părțile contractante au dreptul, pe perioada derulării contractului de a conveni modificarea clauzelor acestuia, prin act adițional agreeat, scris și semnat de ambele părți, fără a avea impact asupra prețului unitar al chiriei stabilit inițial.

(2) Părțile se angajează să păstreze confidențialitatea asupra prevederilor prezentului contract, în condițiile legii.

(3) Locatarul va putea efectua în spațiul închiriat lucrări de amenajare și modernizare numai cu acordul scris și prealabil al locatorului. Orice amenajări, îmbunătățiri și instalații efectuate de locatar în spațiul închiriat, care sunt încorporate în structura de bază a acestuia și care nu pot fi recuperate, fără deteriorarea sau modificarea spațiului, la încheierea contractului vor rămâne, fără plată compensatorie, în proprietatea locatorului.

(4) Acest contract de închiriere rămâne valabil dacă locatorul vinde sau transferă proprietatea altei persoane fizice sau juridice, după caz.

(5) Fiecare parte va fi răspunzătoare pentru propriile sale costuri ocazionate în legătură cu încheierea prezentului contract.

(6) Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Prezentul contract intră în vigoare la data de, dată de la care își va produce efectele juridice și a fost încheiat în 2 (două) exemplare originale, cu aceeași putere juridică, unul pentru locator și unul pentru locatar.

LOCATAR

LOCATOR

.....

.....

ANEXA 1
PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Ca urmare a D.Z.U. nr._____/_____, privind numirea comisiei pentru preluarea spațiului cu dotările și amenajările corespunzătoare Cerințelor Chiriașului aprobate prin contractul de închiriere, pentru imobilul situat în _____ destinat închirierii pentru I.P.J. TELEORMAN - Poliția Municipiului Alexandria, _____ conform contractului de închiriere nr._____, Comisia a efectuat inventarul atașat prezentului Proces verbal de predare-primire.

În urma analizei efectuate la fața locului Comisia a constatat următoarele:

1. Starea exterioară a clădirii (pereți, geamuri, acoperiș)

2. Starea interioară a clădirii (pereți, tavane, uși)

3. Starea instalațiilor electrice

4. Starea instalațiilor de încălzire, climatizare

5. Starea dotărilor:

6. Alte constatări

7. Utilități

8. Locatorul va pune la dispoziția Locatarului Cartea tehnică a clădirii spre consultare, la cerere.

Încheiat astăzi _____, în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATAR

.....

LOCATOR

.....