

MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. /

PREAMBUL

Prezentul contract s-a încheiat ca urmare a finalizării procedurii de închiriere a unui spațiu pentru utilizarea ca sediu al Serviciului de Probațiune Iași, procedură internă derulată de Direcția Națională de Probațiune conform Ordinului ministrului justiției nr. 3372/C/31.08.2016.

PĂRȚILE CONTRACTANTE

a) PF/PFA/SRL/SA....., în calitate de locatar, având domiciliul/sediul în ..., str. ..., nr. ..., cod fiscal, cont trezorerie....cod poștal ..., tel. ..., fax ..., e-mail ..., reprezentată de, în calitate de ...;

și

b) Direcția Națională de Probațiune (DNP), în calitate de locatar, cu sediul în str. Apolodor, nr. 17, sector 5, București, România, telefon 037.204.12.93, email dp@just.ro, cod fiscal RO32967779, reprezentată prin Evelina-Denisa OUESLATI, în calitate de ordonator terțiar de credite, având funcția de director general

ART. 1 - DEFINIȚII

În prezentul contract, următorii termeni vor fi interpretați astfel:

a) *contract* - actul juridic care reprezintă acordul de voință al celor două părți, precum și toate documentele anexate;

b) *locatar și locatar* - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;

c) *prețul contractului* - prețul ce se plătește locatorului de către locatar, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate de locatar prin contract;

d) *daune-interese* - compensări sau despăgubiri bănești pe care o parte le poate cere celeilalte părți pentru repararea prejudiciilor cauzate prin neexecutarea ori executarea defectuoasă sau cu întârziere a obligațiilor contractuale;

e) *forța majoră* - un eveniment extern (mai presus de voința și controlul părților), imprevizibil (nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului), invincibil (face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului) și inevitabil (nu se datorează greșelii sau culpei părților); sunt considerate asemenea evenimente: războaiele, revoluțiile, incendiile, inundațiile sau orice alte catastrofe naturale, restricțiile apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia dintre părți;

f) *zi* - zi calendaristică; *an* - 365 de zile.

ART. 4 - DURATA CONTRACTULUI

- (1) Durata prezentului contract de închiriere este de 60 de luni (5 ani), cu posibilitatea de prelungire prin act adițional semnat de ambele părți.
- (2) Intenția locatarului de prelungire a contractului de închiriere se va notifica în scris cu cel puțin 3 luni înainte de expirarea duratei de închiriere, locatarul beneficiind de dreptul de preferință la închirierea spațiului.
- (3) După predarea-primirea efectivă în folosință a spațiului către locatar, acesta beneficiază de o perioadă de grație, cu titlu gratuit, de ___ de zile, pentru relocarea personalului și a bunurilor din patrimoniul propriu.
- (4) La încheierea relațiilor contractuale, locatarul beneficiază de o perioadă de grație, cu titlu gratuit, de ___ de zile, pentru relocarea personalului și a bunurilor din patrimoniul propriu.

ART. 5 - PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

- (1) Prin prezentul contract, locatarul se obligă să plătească locatorului după data punerii în posesie concretizată prin încheierea unui proces-verbal final de predare-primire, o chirie totală lunară de lei/lună, sumă care este purtătoare/nepurtătoare de TVA.
- (2) Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere, prețul chiriei totale lunare este ferm, neputând fi majorat sau indexat.
- (3) Locatarul nu va plăti chirie în avans, plata chiriei realizându-se lunar de către locatar, în baza facturii pentru luna trecută, emisă în primele 2 zile lucrătoare ale lunii următoare.
- (4) Plata chiriei se va face în lei, în termen de 30 de zile calendaristice de la data primirii facturii de către locatar.
- (5) În afara chiriei, locatarul va plăti utilitățile, în baza consumului înregistrat prin contorizare separată pentru apă caldă și rece, respectiv pentru energia electrică.
- (6) În condițiile imposibilității contorizării separate a rețelei de gaz, costurile de încălzire se suportă de către locatar, în calitate de unic utilizator al clădirii, potrivit consumului înregistrat de contorul proprietarului. În situația în care în clădire, locatorul sau alți locatari vor utiliza spațiile de la celelalte niveluri, se va proceda la delimitarea costurilor de încălzire, proporțional cu suprafața ocupată de locatar în clădire, potrivit unei formule de calcul agreate de locator și locatar.
- (7) Orice schimbare a contului locatorului va fi notificată în scris locatarului, altfel se va considera că plata este valabil făcută în contul indicat inițial.
- (8) Pentru perioada cuprinsă între data semnării contractului și predarea efectivă în folosință care se realizează la data semnării procesului-verbal final de predare-primire, nu se plătește chirie.
- (9) Pentru perioada de grație de ___ zile menționată la art. 4 alin. (3) și (4) din contract, nu se datorează chirie.

ART. 6 - OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

- (1) Locatarul are următoarele obligații față de locator:
 - a) să ia în primire bunul dat în locațiune;
 - b) să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;
 - c) să folosească bunul cu prudență și diligență potrivit destinației menționate în contract;
 - d) să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune, restituirea urmând a fi consemnată într-un proces-verbal de predare-primire.
- (2) În afară de obligațiile menționate la alin. (1), locatarul mai este obligat:
 - a) să nu modifice bunul, să nu îi schimbe destinația și să nu îl folosească în așa fel încât să îl

protecție contra incendiilor, mijloace de stingere și întreținerea acestora, funcționarea rețelelor interioare/ exterioare de apă, canalizare, electricitate și gaze, precum și funcționarea rețelei LAN;

d) să asigure curățenia, întreținerea și îngrijirea părților comune, inclusiv a căilor de acces;

e) să execute pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și reparații privind spațiul, instalațiile și bunurile aferente, în ziua și la ora stabilită de comun acord cu locatarul, cu excepția stricăciunilor cauzate de folosirea necorespunzătoare a acestora de către locatar;

f) să efectueze pe cheltuiala sa reparațiile cauzate de apariția vreunui caz de forță majoră.

g) să exonereze pe locatar de plata chiriei în cazul în care spațiul închiriat devine imposibil de utilizat până la data la care spațiul închiriat va fi readus la starea de dinaintea producerii evenimentului, situațiile ivite urmând să fie constatate de locatar și consemnate într-un proces - verbal semnat de ambele părți contractante.

h) să permită instalarea de către locatar în exteriorul și interiorul imobilului închiriat însemnele Direcției Naționale de Probațiune și a altor elemente de publicitate/vizibilitate care au legătură cu activitatea DNP.

i) să își asume responsabilitatea deplină a plății tuturor taxelor și a altor sarcini de natură fiscală izvorâte din dreptul de proprietate asupra spațiului închiriat, stabilite de lege în sarcina proprietarului.

j) să mențină în perfectă stare de funcționare pe durata contractului, toate dotările și amenajările conform ofertei tehnice finale și caietului de sarcini pentru spațiul închiriat.

k) să încheie și să dețină pe întreaga perioadă de închiriere o poliță de asigurare a spațiului închiriat contra oricărui risc și o poliță de asigurare de răspundere civilă a proprietarului față de locatar. Locatorul, în calitate de proprietar se angajează să-și îndeplinească obligațiile specificate în polițele de asigurare, să achite primele de asigurare la scadență și să asigure reînnoirea și valabilitatea poliței de asigurare pe durata închirierii și dacă este cazul, în cursul perioadelor pentru care a fost prelungit prezentul contract.

l) să efectueze toate formalitățile necesare notării contractului de închiriere la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în temeiul dispozițiilor art. 902 Codul civil, urmând să prezinte locatarului dovada îndeplinirii acestei obligații în termen de maximum 60 de zile de la data semnării prezentului contract.

m) să răspundă cererilor scrise ale locatarului pe care acesta i le adresează în legătură cu imobilul, în termen de 5 zile de la primirea acestora. În cazul în care nu răspunde în termenul prevăzut în prezenta clauză, locatorul poate fi tras la răspundere de către locatar, iar dacă lipsa răspunsului său ori refuzul de a coopera a cauzat prejudicii de orice natură locatarului, constatate și cosemnate de acesta din urmă într-un proces-verbal, locatorul este obligat să repare aceste prejudicii.

n) să informeze locatarul în legătură cu orice schimbare a regimului juridic sau a controlului proprietății, care nu va afecta în niciun fel drepturile locatarului în cadrul prezentului contract și nu va da dreptul proprietarului să modifice contractul de închiriere.

o) să notifice locatarului orice intenție de transfer a proprietății, actul de înstrăinare a imobilului urmând să conțină clauze care să prevadă obligația dobânditorului imobilului de a respecta drepturile locatarului din prezentul contract de închiriere.

ART. 8 - DREPTURILE LOCATORULUI CU PRIVIRE LA ÎMBUNĂTĂȚIRILE FĂCUTE DE LOCATAR

(1) Locatarul va putea efectua în spațiul închiriat lucrări de amenajare și modernizare numai cu consimțământul scris al locatorului.

(2) Orice amenajări, îmbunătățiri și instalații efectuate de locatar în spațiul închiriat, care sunt încorporate în structura spațiului ce reprezintă obiectul contractului și care nu pot fi

(5) Contractul de închiriere încetează prin reziliere, la inițiativa locatorului când locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător.

ART. 12 - TACITA RELOCAȚIUNE

(1) Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi.

(2) Ulterior intervenirii tacitei relocațiuni, locatarul are obligația de a plăti în continuare chiria și utilitățile în condițiile prezentului contract, dacă printr-o convenție a părților nu se prevede altfel.

ART. 13 - ÎNCETAREA LOCAȚIUNII ÎN CAZ DE ÎNSTRĂINARE

(1) Locațiunea nu încetează în cazul înstrăinării bunului închiriat.

(2) Locațiunea rămâne opozabilă dobânditorului până la împlinirea duratei locațiunii prevăzute în contract.

(3) Dobânditorul bunului închiriat se subrogă în toate drepturile și obligațiile locatorului care izvorăsc din locațiune.

(4) Locatorul inițial rămâne răspunzător pentru prejudiciile cauzate locatarului anterior înstrăinării.

ART. 14 - COMUNICĂRI

(1) Toate comunicările, notificările și informările aferente derulării prezentului contract, vor fi considerate valabile întocmit dacă au fost făcute în scris și expediate la adresele părților contractante.

(2) Expedierea notificărilor se va face personal sau sub semnătură, prin e-mail, prin fax sau prin scrisoare recomandată.

ART. 15 - LEGEA APLICABILĂ

Prezentul contract de închiriere se supune legislației române.

ART. 16 - SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

(1) Părțile convin ca toate neînțelegerile privind valabilitatea contractului sau cele privind interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă, în termen de 15 zile lucrătoare de la intervenirea acestora.

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

ART. 17 - DISPOZIȚII FINALE

(1) Părțile contractante au dreptul, pe perioada derulării contractului, de a conveni modificarea clauzelor acestuia, prin act adițional.

(2) În cazul în care vreo prevedere a prezentului contract este considerată nelegală, fiind anulată sau anulabilă ori dacă nu poate fi executată în conformitate cu orice reglementare legală sau de ordine publică, toate celelalte prevederi ale prezentului contract vor rămâne în deplină vigoare și efect.

(3) În momentul stabilirii faptului că una din prevederi este nelegală sau nu poate fi executată, părțile vor negocia, cu bună-credință, modificarea în cât mai mică măsură a prezentului

Anexa nr.2

La contractul de închiriere dintre Direcția Națională de Probațiune și

PROCES VERBAL de PREDARE-PRIMIRE

Ca urmare a Ordinului nr., privind numirea comisiei pentru preluarea spațiului cu dotările și amenajările corespunzătoare Caietului de sarcini și Propunerii tehnice, pentru imobilul situat în str....., destinat închirierii pentru , conform contractului de închiriere nr....., Comisia a efectuat inventarul (Anexa 1) atașată 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 climatizare:
5. Starea mobilierului și a altor dotări:
6. Alte constatări:

Dacă există lipsuri, atunci Locatorul va remedia inconveniente apărute în maxim 15 zile. Locatorul va pune la dispoziția Locatarului Cartea tehnică a clădirii (sau copie), o copie după avizele de la Pompieri, precum și planul de alimentare cu energie electrică avizat de o persoană autorizată.

După expirarea termenului menționat mai sus, Comisia de predare-primire va constata remediarea inconvenientelor și va întocmi Procesul verbal de predare-primire final.

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

Membrii Comisiei de predare-primire.

LOCATAR:.....

LOCATOR: