

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE - DRAFT
nr. [...] din data de [...]

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

În temeiul Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia și al Hotărârii Guvernului nr. 957/2005 privind organizarea și funcționarea Institutului Național de Statistică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, s-a încheiat prezentul contract de închiriere,

Între

INSTITUTUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ, persoană juridică de drept public, cu sediul în mun. București, Bd. Libertății nr. 16, sectorul 5, identificată prin CIF: 7593088, telefon: +40 21 318 1824 / 318 1842, fax: +40 21 312 4875 / 318 1851 / 318 1873, având cont curent deschis la Trezorerie cod IBAN, RO17TREZ7002030010530XXX, reprezentată prin Tudorel ANDREI - Președinte, în calitate de locator, pe de o parte,

și

[...] (denumirea operatorului economic), adresă sediu
.....,
....., telefon/fax, număr de
înmatriculare, cod fiscal, cont(trezorerie, bancă)
....., reprezentată prin
(denumirea conducătorului), funcția.....în calitate de locator pe de altă parte.

2. DEFINIȚII

2.1 În prezentul contract, următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a) contract de închiriere – prezentul contract și toate anexele sale;
- b) bunuri imobile – terenurile și clădirile din domeniul public al statului, aflate în administrarea Institutului Național de Statistică;
- c) titular al dreptului de administrare – Institutul Național de Statistică;
- d) zi – zi calendaristică;
- e) an - 365 de zile.
- f) Locatar – [...] operator economic cu personalitate juridică, de drept public sau privat/instituție publică/autoritate publică sau persoană fizică, în calitate de chirias pe bază de contract;
- g) Locator – I.N.S. care pune la dispoziția altei persoane, numită locatar, folosința unui bun individual determinat, pe o perioadă de timp, în schimbul unei sume de bani numită chirie.

3. INTERPRETARE

3.1 – În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și vice versa, acolo unde acest lucru este permis de context.

3.2 – Termenul “zi” sau “zile” sau orice referire la zile, reprezintă zilele calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

CLAUZE OBLIGATORII

4. OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

4.1 – I.N.S. în calitate de locator, se obligă să asigure în calitate de locatar folosința spațiului..... , situat în București, Bulevardul Libertății nr. 16, sector 5, având datele de

identificare prevăzute în Anexa 1, care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere cu destinația de.....

4.2 – I.N.S. în calitate de locatar, predă în calitate de locatar, bunul imobil închiriat la data de, predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul verbal de predare-primire, care va fi încheiat, datat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii. După primirea în folosință a bunului imobil și a dotărilor aferente, în calitate de locatar, nu mai poate formula obiecții asupra stării bunurilor predate.

5. PREȚUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

5.1 – [...] în calitate de locatar, se obligă să plătească I.N.S. în calitate de locatar, prețul închirierii, respectiv chiria.

5.2 – Prețul total al contractului de închiriere a spațiului mai sus menționat se compune din: chiria stabilită prin licitație în sumă de [...] și cota de taxă pe clădire/teren datorată DITL sectorul 5 pentru perioada închiriată, în sumă de [...] lei, adică un total de [...] suportat de către locatar.

5.3 – Plata sumei prevăzută la art. 5.2 se face până pe data de.....

6. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

6.1 – Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de, cu începere de la data de..... și până la data de.....

7. DOCUMENTELE CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

7.1 – Documentele contractului de închiriere sunt (cel puțin):

- a) Documentația de închiriere
- b) Oferta financiară - chiria ofertată;
- c) Proces verbal de predare-primire;
- d) Acte adiționale, dacă părțile vor semna astfel de documente, pe parcursul derulării contractului de închiriere.

8. GARANȚIA

8.1 Garanția de participare la procedura de licitație în sumă de [...] depusă cu chitanța nr [...] devine garanția contractului.

8.2 După predarea spațiului închiriat către locatar în baza procesului verbal de predare primire în termen de cel mult 5 zile lucrătoare, INS eliberează garanția contractului înapoi către locatar dacă nu s-au ridicat pretenții asupra acesteia.

8.3 În cazul în care locatarul nu își execută obligațiile sau le execută necorespunzător, garanția contractului va fi reținută de către locatar reprezentând daune.

9. OBLIGAȚIILE PRINCIPALE LOCATORULUI

9.1 – se obligă să predea bunul imobil închiriat, precum și toate accesoriile acestuia în starea corespunzătoare destinației în vederea căruia a fost închiriat;

9.2 – este răspunzător față de locatar pentru evicțiuni și pentru viciile ascunse ale lucrului, care îi împiedică întrebuințarea;

10. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

10.1 - Se obligă să folosească bunul luat în locațiune, potrivit destinației stabilite prin contract (4.1);

10.2 - Se obligă să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

10.3 - Se obligă să achite chiria stabilită în contract și taxa pe cădere stabilită de către DITL;

- 10.4 - Se obligă să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități desfășurate în cadrul imobilului;
- 10.5 - Se obligă să răspundă pentru distrugerea spațiului închiriat, care s-ar datora culpei sale și a bunurilor mobile pe care le are în folosință;
- 10.6 - Se obligă să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia;
- 10.7 - Se obligă să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea contractului de închiriere în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură;
- 10.8 - Se obligă să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului ;
- 10.9 - Să asigura respectarea Legii 307/2006 privind prevenirea și stingerea incendiilor, cu modificările și completările ulterioare, în sensul:
- nu va permite să se fumeze în spațiul închiriat, ci numai în spațiile amenajate în exteriorul clădirii;
 - nu va bloca cu materiale de orice fel culoarele și căile de acces, atât la interior cât și la exterior;
 - va răspunde patrimonial pentru apariția unei situații de urgență în spațiul închiriat.

11. SANCTIUNI PENTRU NEÎNDEPLINIREA CULPABILĂ A OBLIGAȚIILOR.

- 11.1 – În cazul în care, [...] în calitate de locatar, nu plătește chiria, atunci INS în calitate de locator, are dreptul de a opri garanția de participare la licitație.
- 11.2 – Neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de una dintre părți dă dreptul părții lezate să rezilieze contractul de închiriere, prin notificare scrisă emisă în termen de [...] și să pretindă daune-interese. Rezilierea nu va avea efect asupra obligațiilor deja scadente între părți;
- 11.3 - În cazul în care s-a depășit termenul de plată a contravalorii chiriei până la data de [...] sau în cazul nerespectării unei alte obligații asumate de către locatar, prezentul contract se reziliază de drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată.

CLAUZE SPECIFICE

12. INSPECȚII

- 12.1 – INS are dreptul să controleze spațiului închiriat, pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se va efectua fără a stânjeni folosința spațiului de către locatar, de către persoane nominalizate în acest sens.
- 12.2 – I.N.S. în calitate de locator, are obligația de a notifica în scris locatorului, identitatea reprezentanților săi împuterniciți pentru efectuarea controalelor și inspecțiilor.

13. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

- Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

14. ÎNCETAREA CONTRACTULUI, REZILIEREA CONTRACTULUI

- 14.1 - Prezentul contract poate înceta prin acordul părților situație în care INS-ul suferă un beneficiu nerealizat și are dreptul asupra reținerii garanției contractului.
- 14.2 - Locatarul nu are dreptul să denunțe unilateral prezentul contract înainte de expirarea perioadei de închiriere sau să părăsească spațiul înainte de expirarea acesteia.
- 14.3 - Locatorul poate să procedeze la rezilierea de plin drept a prezentului contract, fără nicio altă formalitate, fără punere în întârziere și fără nici o altă procedură judiciară sau extrajudiciară.
- 14.4 - Încetarea contractului înainte de termenul stabilit în contract nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente ale locatorului, acesta trebuind să își execute toate obligațiile scadente până la data încetării.

14.5 În situația în care locatarul nu își va respecta oricare dintre obligațiile sale asumate prin prezentul contract, locatorul îl va notifica pe locatar, ca în termen de [...] (în funcție de durata contractului) de la data emiterii notificării, acesta să remedieze situația executându-și obligațiile. Neexecutarea obligațiilor de către locatar în acest termen, îi dă dreptul locatorului de a rezilia de plin drept prezentul contract, fără nicio altă formalitate, fără punere în întârziere și fără nici o altă procedură judiciară sau extrajudiciară. Intervenirea rezilierii de plin drept a contractului va fi comunicată de locator locatarului printr-o notificare, conform contractului iar data încetării contractului este data specificată în notificare.

14.6 În situația încetării contractului locatarul se obligă să părăsească și să predea spațiul în termen de maxim [...] de ore/zile de la data încetării, fără alte formalități, în condițiile din contract.

14.7 În niciun caz, locatorul nu este responsabil pentru profitul nerealizat al locatarului sau pentru orice alte pierderi sau prejudicii directe sau indirecte.

14.8 - În cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei până la data de [...] sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de locatar, prezentul contract se consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere și fără alte formalități și cu drept de despăgubire.

15. FORȚA MAJORA

15.1- 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. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

16.1- Părțile vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului;

16.2- Dacă părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil, divergența fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente din România.

17. COMUNICĂRI

17.1 Orice comunicare între părți, se poate face prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau pe e-mail cu condiția să fie înregistrată corespondența electronică atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.

18. LEGEA APLICABILĂ CONTRACTULUI

18.1 - Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

18.2 - În conformitate cu prevederile art. 1203 din Codul Civil, Locatarul declară că a citit, înțeles, a luat la cunoștință și acceptă în mod expres prevederile din Contract.

18.3 Părțile au înțeles să încheie azi [...] prezentul contract în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte (se precizează data semnării de către părți).

Locator,

Preșdinte INS,

[...]

(semnătură autorizată)

LS

Locatar,

[...]

(semnătură autorizată)

Secretar General

Director General DGMR

Director DAISAG

Direcția de Achiziții, Investiții și Servicii de administrație generala

Numele, prenumele și semnătura persoanei desemnate

Avizat pentru legalitate

Serviciul Juridic si Contencios

Numele, prenumele și semnătura persoanei desemnate

Direcția de Buget si contabilitate

Numele, prenumele și semnătura persoanei desemnate

Viza CFPP

*) Formatul este prezentat ca model. Se poate adapta de către cei care il întocmesc.

*) Contractul se întocmește în două exemplare: unul pentru locator, ce va avea semnăturile persoanelor desemnate și unul pentru locatar.

PROCES-VERBAL PREDARE PRIMIRE SPAȚIU
Anexa la Contractul de închiriere nr. ...

Încheiat în data de _____, cu ocazia predării spațiului către locatar
(Anexa A – de predare)
Spațiul este situat la adresa:

Administrat de: _____

Spațiul a fost închiriat în următoarea stare și având următoarele dotări:
Starea generală a imobilului:

1. Starea exterioara a clădirii (pereti, geamuri, acoperis):

2. Starea interioara a clădirii (pereți, tavane, uși):

3. Starea instalațiilor electrice:

4. Starea instalațiilor de climatizare:

5. Dotarea și echiparea spațiilor:

6. Dotarea, echiparea și starea sistemelor și instalațiilor de apărare împotriva incendiilor:

7. Obiectele
sanitare:

8. Contoare
existente: _____

9. Alte constatări:

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

Locator,
Persoana responsabilă
cu derularea contractului de închiriere

Locatar,

PROCES-VERBAL PREDARE PRIMIRE SPAȚIU
Anexa la Contractul de închiriere nr. ...

Încheiat în data de _____, cu ocazia predării spațiului de către _____ către locatar
(Anexa B – de primire)

Spațiul este situat la adresa:

Administrat de: _____

Spațiul a fost închiriat în următoarea stare și având următoarele dotări:

Starea generală a imobilului:

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. Dotarea și echiparea spațiilor:

6. Dotarea, echiparea și starea sistemelor și instalațiilor de apărare împotriva incendiilor:

7. Obiectele sanitare:

8. Contoare existente: _____

9. Alte constatări: _____

Incheiat astăzi _____, în doua exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locatar,

Locator,

Persoana responsabilă
cu derularea contractului de închiriere