

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ / _____
(Model)

Între

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

_____, cu sediul/domiciliul în _____, nr. __, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. ____/____/____, având C.U.I. /CNP _____, cod fiscal _____, cont bancar nr. _____, deschis la _____, telefon _____, în calitate de proprietar al imobilului situat în _____, nr. _____, reprezentată legal prin _____, denumită în continuare locatorul
și

TRIBUNALUL NEAMȚ cu sediu în Piatra Neamț b-dul Decebal nr.5 telefon 0233/213827 fax 0233/232363 cod fiscal 4145454 cont RO08TREZ49123610120XXXXX deschis la Trezoreria Neamț reprezentat prin Președinte Tribunal Cristina FLOREA și Laura Elena CREANGĂ - manager economic în calitate de **achizitor**, pe de o parte

A intervenit încheierea prezentului contract de închiriere, în următoarele condiții:

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Locatorul închiriază locatarului imobilul _____, în suprafață de _____ mp, compus din _____ în suprafața de _____ mp, numit în continuare spațiu închiriat, situat în _____, nr. _____, în schimbul plății de către locatar a chiriei în cuantumul și condițiile prevăzute prin prezentul contract.

2.2 Specificațiile tehnice ale imobilului sunt prevăzute în autorizația de construire care se constituie în Anexa 1 și face parte integrantă din prezentul contract.

2.3 Predarea-primirea spațiului închiriat este consemnată în Procesul-verbal de predare-primire încheiat între părțile contractante, prevăzut în Anexa 2 la prezentul contract, care face parte integrantă din prezentul contract.

2.4 Destinația spațiului închiriat este desfășurarea în condiții corespunzătoare a activității Judecătorei Tg. Neamț.

3. DURATA CONTRACTULUI

3.1 Prezentul contract intra în vigoare la data semnării sale efective de către părți și se încheie pe o perioadă de 3 ani cu posibilitatea de prelungire prin act adițional conform prevederilor Ordinului Ministrului Justiției nr. 3372/C/2016.

3.2 Perioada de gratie fără plata chiriei este de două luni, o lună la începerea contractului și o lună înainte de terminarea contractului.

3.3 În cazul în care locatarul dorește prelungirea duratei prezentului contract, acesta va notifica în scris locatorului intenția sa de prelungire, cu cel puțin 30 zile calendaristice înainte de expirarea perioadei prevăzute la pct.3.1.

3.4 În cazul în care în urma negocierilor părțile își exprima acordul, prelungirea duratei prezentului contract se va face prin act adițional la acesta.

3.7 Contractul nu poate fi prelungit prin tacită relocațiune.

4. PREȚUL CONTRACTULUI

4.1 Chiria lunară a spațiului închiriat, este de _____ lei fără TVA cf. prevederilor art. 141, lit. e din Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal.

4.2 Chiria se datorează lunar, începând cu data semnării Procesului - verbal de predare-primire prevăzut la clauza 2.3.

4.3 Chiria aferentă perioadei prevăzute la clauza 3.1 este _____ lei și se plătește după perioada de grație de o lună.

4.4 Prețul convenit pentru îndeplinirea contractului nu se va ajusta pe durata derulării sale. În situația în care bugetul alocat în fiecare an este mai mic pentru plata chiriei, prețul se poate renegocia și se va încheia act adițional.

TRIBUNALUL NEAMȚ

- a) să predea la data încheierii Procesului-verbal prevăzut la clauza 2.3, spațiul închiriat, cu toate accesoriile sale, în stare corespunzătoare folosinței pentru care a fost închiriat și să-l întrețină în această stare tot timpul cât durează închirierea;
- b) să asigure folosirea liniștită și utilă în tot timpul contractului garantând pe locatar contra pierderii totale sau parțiale a spațiului închiriat, contra viciilor spațiului închiriat ori contra tulburării folosinței acestuia;
- c) să asigure utilitățile și serviciile aferente spațiului închiriat necesare desfășurării activității locatarului;
- d) să efectueze reparațiile, altele decât cele locative pe care locatarul s-a obligat să le efectueze asupra spațiului închiriat, pentru menținerea în bună stare a întregului imobil;
- e) să suporte toate cheltuielile ce decurg din exercitarea dreptului de proprietate asupra spațiului închiriat.
- f) Să întabuleze la Cartea Funciară prezentul contract în termen de 10 zile de la mutare.
- g) să garanteze pentru viciile spațiului care împiedică folosirea lui normală, potrivit scopului pentru care este încheiat contractul, și anume desfășurarea activității Judecătorei Piatra Neamț sau care diminuează substanțial posibilitatea de folosire, în condițiile art. 179, Cod civil în vigoare. Dispozițiile art. 1791 devin aplicabile;
- h) să suporte plata taxelor și impozitelor care, potrivit legislației în vigoare, revin Locatarului;
- i) să efectueze reparațiile generale pe durata închirierii, dacă în acest timp imobilul în care se află spațiul va avea nevoie de astfel de intervenții.
- j) să permită Locatarului să folosească spațiul închiriat potrivit destinației specificate în Contract și în conformitate cu prevederile prezentului Contract;
- k) să asigure accesul la utilitățile necesare (energie electrică, gaze, apă caldă, apă rece, canal, termoficare, etc.). Locatarul nu este responsabil de întreruperea furnizării utilităților sau furnizarea parțială sau sub parametrii a acestora, cu excepția cazului în care acestea se datorează culpei sale;
- l) să emită și să transmită Locatarului, prin posta, cu confirmare de primire, la adresa acestuia menționată în prezentul Contract, facturile pentru plata chiriei, a tarifelor specificate la art. 4.3.
- m) să asigure utilizarea hidranților la parametri optimi privind alimentarea cu apă, debitul și presiunea acesteia, verificarea etanșeităților, întreținerea și repararea mijloacelor de apărare împotriva incendiilor, cu personal adecvat, conform instrucțiunilor furnizate de proiectant;
- n) să verifice și să asigure funcționarea instalațiilor paratrăsnet, electrice și a mijloacelor de primă intervenție contra incendiilor; să obțină autorizația de securitate la incendiu, precum și a tuturor actelor, avizelor, autorizațiilor necesare conform legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările ulterioare și ale HG nr. 1739/2006 pentru realizarea măsurilor de securitate la incendiu a imobilului închiriat.
- o) să dețină autorizația de securitate la incendiu, precum și a tuturor actelor, avizelor și autorizațiilor necesare conform legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările ulterioare și ale HG nr. 1739/2006 pentru realizarea măsurilor de securitate la incendiu a imobilului închiriat.

6. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

6.1 Locatarul se obligă:

- a) să ia în primire spațiul închiriat pe baza de proces-verbal de predare-primire;
- b) să folosească spațiul închiriat conform destinației prevăzute în prezentul contract;
- c) să plătească chiria și utilitățile la termenele stipulate prin prezentul contract;
- d) la încetarea contractului să predea spațiul închiriat în starea în care s-a primit, mai puțin uzura normală;
- e) să ceară acordul scris și prealabil al locatorului pentru orice modificare a spațiului închiriat;
- f) să nu subînchirieze, total sau parțial, spațiul închiriat, fără acordul locatorului.
- g) Să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate dotările pentru apărarea împotriva incendiilor, puse la dispoziție de către locator;
- h) Să nu efectueze modificări neautorizate și fără acordul scris al locatorului
- i) Să aducă la cunoștința locatorului în scris orice defecțiune tehnică ori altă situație care constituie pericol de incendiu.

7. PLĂȚI

7.1 Plata chiriei se efectuează cu respectarea prevederilor art. 36 alin.(1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.34/2009 cu privire la rectificarea bugetară pe anul 2009 și reglementarea unor măsuri financiar-fiscale, pe baza facturii fiscale emise de locator, în termen de 60 zile de la emiterea facturii, în perioada 24-31 a lunii .

7.2 În vederea efectuării plății chiriei , locatorul va transmite facturile la data de 10 a lunii. Locatarul va plăti utilitățile în baza unor contracte separate încheiate de Locator cu furnizorii de utilități. Locatorul va coopera, va sprijini Locatarul în încheierea contractelor cu furnizorii de utilități.

7.3 Plata chiriei se va efectua în contul locatorului nr. _____, deschis la _____.

8. PENALITĂȚI PENTRU ÎNTÂRZIERE

8.1 Neplata chiriei lunare la termenele stabilite prin prezentul contract din culpa exclusivă a locatarului, autorizează pe locator să perceapă penalități de întârziere de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la valoarea chiriei lunare.

8.2 În cazul în care, din vina sa exclusivă, locatorul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, locatarul are dreptul de a deduce din chiria lunara, cu titlu de penalități, o suma echivalentă cu 0,01% pe zi de întârziere, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor.

9. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

9.1 Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale părțile datorează despăgubiri în condițiile dreptului comun.

10. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

10.1 Prezentul contract încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat;
- b) prin denunțarea unilaterală din partea locatarului. Locatarul își rezerva dreptul de a denunța unilateral prezentul contract în cel mult 90 de zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea contractului astfel încât acesta ar fi imposibil de executat;
- c) prin reziliere, în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a obligațiilor contractuale de către una dintre părți, în măsura în care la notificarea adresată de partea lezată, partea în culpa nu depune diligentele necesare pentru executarea în mod corespunzător a obligațiilor ce îi revin potrivit prezentului contract, în termen de 30 de zile de la primirea notificării;
- d) ca urmare a pieririi bunului închiriat sau avarierii acestuia în așa măsura încât să nu mai corespundă destinației prevăzute la clauza 2.4;
- e) în situația în care titlul locatorului va fi desființat, sau locatorul va înstrăina spațiul închiriat, situație în care noul proprietar va fi obligat să respecte prezentul contract, în condițiile prevăzute de art.1811 din Codul civil;
- f) în caz de forță majoră;
- g) în situația dizolvării, lichidării, falimentului locatorului, părțile vor fi ținute să își onoreze obligațiile asumate prin prezentul contract. Încetarea contractului are efecte numai pentru viitor și lasă neatins prestațiile succesive care au fost făcute anterior încetării sale.

11. FORȚA MAJORĂ

11.1 Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

11.2 Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care acționează aceasta.

11.3 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.

TRIBUNALUL NEAMȚ

11.4 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica în termen de 5 zile de la data apariției, celeilalte părți, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

11.5 Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 15 zile, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese. Părțile vor negocia oportunitatea continuării contractului.

12. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

12.1 Părțile vor depune toate diligentele pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau disputa care se poate ivi între ele în cadrul sau în legătura cu îndeplinirea prezentului contract.

12.2 În cazul în care părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil neînțelegerea sau disputa, litigiul va fi soluționat de o instanță judecătorească competentă, conform dreptului comun.

13. LEGEA APLICABILĂ

13.1 Prezentul contract este guvernat de legea română.

14. COMUNICĂRI

14.1 Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris, la adresele indicate în preambulul prezentului contract.

14.2 Orice modificare a datelor de identificare prevăzute în preambulul prezentului contract va fi comunicată celeilalte părți contractante în termen de maxim 5 zile, sub sancțiunea de a nu fi opozabilă acesteia.

14.3 Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

14.4 Comunicările între părți se pot face și prin telefon, telegrama, telex, fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

15. AMENDAMENTE

15.1 Pe durata îndeplinirii prezentului contract, părțile contractante au dreptul de a conveni modificarea clauzelor acestuia numai prin act adițional.

Anexele la prezentul contract fac parte integrantă din acesta.

Prezentul contract de închiriere se încheie în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR:

LOCATAR: