

CONTRACT de ÎNCHIRIERE

-model-cadru-

pentru imobilul - apartament, situat în localitatea Târgoviște, str. Constantin Brâncoveanu, bl. 19, sc. C, parter, județul Dâmbovița

CAP. I. Părțile contractante

1.1 INSPECTORATUL DE STAT ÎN CONSTRUCȚII - I.S.C., cu sediul în București, str. C.F. Robescu, nr. 23, Sector 3, telefon 021.318.17.00, fax 021.318.17.19, e-mail isc@isc.gov.ro, cod fiscal 14234699, reprezentată prin domnul Paul RACOVIȚĂ, având funcția de Inspector General, în calitate de locator/proprietar,

și

1.2. SC, cu sediul în, înregistrat la Registrul Comerțului sub nr. din, cod fiscal din, având contul deschis la, reprezentată prin, având funcția de în calitate de locatar/chiriaș,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

CAP. II. Obiectul contractului

Art. 1. (1) Obiectul contractului de închiriere constă în închirierea unui imobil- apartament, situat în localitatea Târgoviște, str. Constantin Brâncoveanu, bl. 19, sc. C, parter, județul Dâmbovița, identificat conform Anexei nr. 1.

(2) Predarea - primirea imobilului - apartament se va consemna în procesul verbal de predare primire, care va fi semnat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii și care constituie Anexa nr. 2.

CAP. III. Scopul contractului

Art. 2. (1) Imobilul - apartament închiriat este dat în folosința locatarului cu destinația de birouri.

(2) Locatarul/ Chiriașul nu are dreptul să schimbe destinația spațiului pe toata durata închirierii.

CAP. IV. Durata contractului

Art.3. (1) Contractul se încheie pe o durată de 1 (un) an, cu începere de la data de

(2) La expirarea termenului, locatorul are dreptul să reînnoiască contractul sau să solicite predarea acestuia.

(3) Contractul de închiriere poate fi reînnoit anual, cu acordul locatarului, prin act adițional, la cererea scrisă a locatarului, făcută cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de expirare, în situația în care locatarul și-a îndeplinit în totalitate obligațiile din contractul inițial.

(4) În eventualitatea în care decide prelungirea contractului, locatorul are dreptul să modifice cuantumul chiriei care se va stabili de comun acord cu locatarul, fără însă ca aceasta să poată fi diminuată.

(5) Tacita relocațiune nu operează.

CAP. V. Prețul contractului și modalitățile de plată

Art. 4. Cuantumul chiriei lunare este de/lună, care va fi achitată lunar, cel mai târziu până la data de 15 a lunii următoare lunii de referință.

Art. 5. (1) Plata chiriei se va face prin ordin de plată, în contul, deschis la Trezoreria....., lunar, în lei, la cursul BNR valabil la data plății.

(2) Locatarul datorează chirie începând cu data intrării în vigoare a prezentului contract.

CAP. VI. Drepturile și obligațiile părților

Art. 6. Drepturile locatorului/proprietarului:

Locatorul are dreptul să inspecteze/verifice pe tot parcursul derulării contractului, imobilul - apartament, de câte ori consideră necesar.

Art. 7. Drepturile locatarului/chiriașului:

a) Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, conform obiectului contractului, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul - apartament care face obiectul prezentului contract de închiriere, pe întreaga durată a acestuia.

b) Locatarul va putea, cu aprobarea prealabilă a locatorului, pe cheltuiala proprie, oricând în timpul perioadei de închiriere, să facă îmbunătățiri și/sau modificări asupra imobilului - apartament închiriat, pe care acesta le va considera necesare, fără a afecta structura clădirii de care aparține imobilul.

Art. 8. Obligațiile locatorului/proprietarului:

a) să predea chiriașului imobilul - apartament închiriat, în maxim 5 (cinci) zile calendaristice de la data semnării contractului, în conformitate cu prevederile contractuale;

b) să asigure folosința liniștită și utilă a imobilului - apartament închiriat, pe toata durata contractului;

c) să notifice locatarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale, dacă are cunoștință despre aceasta;

d) să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința liniștită și utilă a apartamentului închiriat.

Art. 9. Obligațiile locatarului/chiriașului:

a) să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, imobilul-apartament ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii imobilului-apartament închiriat. În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în imobilul-apartament închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

c) să achite chiria în cuantumul și la termenele stabilite în contract;

d) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități din cadrul imobilului. În acest sens locatarul are obligația să utilizeze în mod adecvat spațiile comune, păstrându-le această destinație;

e) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a imobilului-apartament închiriat, care s-ar datora culpei sale;

- f) să permită locatarului să verifice modul în care este utilizat imobilul - apartament închiriat și starea acestuia ori de câte ori acesta consideră necesar;
- g) să nu aducă modificări imobilului-apartament închiriat, decât cu acordul prealabil, în scris, al locatarului și cu respectarea legislației în vigoare;
- h) să restituie imobilul-apartament la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului de locațiune, cu amenajările, dotările funcționale, aflate cel puțin în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare primire;
- i) să răspundă integral pentru deteriorările aduse imobilului-apartament de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc. și va efectua eventualele reparații pe cheltuiala proprie;
- j) să execute la timp și în condiții optime reparațiile de întreținere curentă a imobilului-apartament închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia care permit furnizarea utilităților;
- k) să achite lunar, contravaloarea cheltuielilor pentru consumurile de apă, canal, salubritate, energie electrică, energie termică, pază și/sau monitorizare a obiectivului, servicii de curățenie, precum și alte cheltuieli generate de exploatarea părților comune ale imobilului, precum și impozitul aferent.
- l) să ia măsurile prevăzute de legislația în vigoare pentru prevenirea și stingerea incendiilor;
- m) în cazul încetării contractului din orice motiv, să facă dovada faptului că nu are restanțe către furnizorii de utilități;
- n) să mențină destinația imobilului - apartament, respectiv spațiu comercial.

Art. 10. Garanția contractului

(1) Locatarul/chiriașul are obligația să prezinte, la data încheierii contractului de închiriere dovada constituirii garanției contractului, în lei, în cuantum de 25% din valoarea chiriei pe un an de zile.

(2) Garanția contractului se constituie prin OP, în contul indicat de locator, în lei, la cursul BNR din ziua constituirii garanției.

(3) Garanția contractului se reține:

- în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită contravaloarea chiriei, timp de 2 luni consecutive, într-un an calendaristic.

- în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită integral contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 2 luni consecutive într-un an calendaristic, inclusiv eventualele penalități pentru neplata sau plata cu întârziere a acestora;

- în cazul în care pe durata derulării contractului sau la încheierea contractului, imobilul-apartament închiriat este deteriorat din neglijența sau din vina locatarului.

(4) Locatorul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției contractului, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, locatorul are obligația de a notifica acest lucru locatarului, precizând totodată obligațiile care nu au fost respectate.

(5) Garanția contractului se restituie în termen de cel mult 60 de zile de la încetarea efectelor prezentului contract de închiriere, integral sau diminuată cu valoarea reținerilor efectuate în conformitate cu prevederile prezentului articol.

CAP. VII. Penalități de întârziere

Art. 11. Pentru neplata chiriei în termenul prevăzut în Art. 4 din prezentul contract de închiriere se vor percepe penalități de întârziere, în cuantum de 0,15%/zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare datei la care obligația de plată devine scadentă.

CAP. VIII. Rezilierea contractului

Art. 12. În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a oricăreia dintre obligațiile contractului de către locatar, locatorul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată.

Locatorul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de închiriere, în cel mult 30 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

CAP. IX. Forța majoră

Art. 13. (1) Forța majoră, exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii.

(2) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 (patruzeci și opt) ore, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. Ulterior acestui moment, părțile sau un reprezentant al acestora vor confirma printr-un înscris realitatea și exactitatea cauzei de forță majoră.

(3) Dacă în termen de 30 (treizeci) zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAP. X. Subînchirierea și cesiunea

Art. 14. Subînchirierea în tot sau în parte a imobilului - apartament închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

CAP. XI. Încetarea contractului

Art. 15. Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile prezentului contract;
- b) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a imobilului - apartament închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- c) desfășurarea de către chiriaș și a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat de plin drept, fără vreo altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată, clauza înțeleasă de părți ca și pact comisoriu de gradul IV;
- d) Locatorul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul de închiriere, în cel mult 30 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

CAP. XII. Litigii

Art. 16. (1). Părțile contractuale vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin conciliere directă, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului. Pentru rezolvarea litigiului pe cale amiabilă, părțile se vor sesiza în scris și în termen de 7 zile calendaristice de la data sesizării, se vor întruni în acest sens.

(2) Dacă după conciliere părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil divergențele contractuale apărute, pot solicita ca litigiul să fie soluționat de către instanțele judecătorești competente.

CAP. XIII. Dispoziții finale

Art. 17. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art. 18. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți.

Art. 19. (1) Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în cap. I, prin poștă (recomandată, cu confirmare de primire, după caz), prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acesteia. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în ziua expedierii, sub condiția confirmării primirii acesteia.

(2) Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în materie.

(3) În cazul în care contractul încetează Locatarul se obligă să predea imobilul - apartament închiriat la expirarea termenului, în stare corespunzătoare.

Art. 20. Documentele anexă la contract constituie parte integrantă din acesta și sunt următoarele:

a) Relevul spațiului închiriat – Anexa nr. 1;

b) Proces verbal de predare - primire spațiu – Anexa nr. 2;

Art. 21. Prezentul contract de închiriere s-a încheiat astăzi, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.
