

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. din

Părțile contractante

Între Universitatea „Ștefan cel Mare” din Suceava, cu sediul în Str. Universității nr. 13, telefon 216147, cod unic de înregistrare 4244423, cont IBAN : deschis la Trezoreria Suceava, reprezentată prin **Rector** - Prof.univ.dr.ing VALENTIN POPA, în calitate de **locator**, și

Societatea comercială / persoana fizică, cu sediul/domiciliul în str. nr., bloc, scara, etaj, apartament, sector/județ, telefon, fax, înmatriculată la Registrul Comerțului din orașul sub numărul, cod fiscal/Carte (buletin) de identitate seria....., numărul, titulara a contului deschis la Banca reprezentata de domnul/doamna care are funcția de, în calitate de **locatar**,

în baza Legii. nr. 1 din 05.01.2011 a Educației Naționale, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 18 din 10/01/2011, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

Obiectul contractului

Art.1 – Obiectul contractului este închirierea următoarelor suprafețe:

Se vor înscrie loturile și suprafețele pentru care se încheie contractul.

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Art. 2 – Predarea - primirea obiectului închirierii este consemnată în procesul – verbal anexat care face parte din prezentul contract.

Art. 3 – Suprafețele preluate prin contract de închiriere vor fi utilizate pentru montarea pe fiecare mp a câte unui automat pentru băuturi nealcoolice calde (cafea, ceai etc) / băuturi răcoritoare și snack – uri.

Termenul

Art. 4 – Termenul închirierii este de 1 an cu începere de la data procesului – verbal menționat la art. 2.

Art. 5.1 – Perioada de valabilitate a contractului poate fi prelungită prin act adițional, cu perioade de câte un an, la solicitarea expresă și scrisă a locatarului exprimată cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea contractului și cu acordul locatorului.

Art. 5.2 – În cazul solicitării de prelungire a termenului de valabilitate a contractului, locatarul va obține acordul prealabil al băncii care a eliberat scrisoarea de garanție bancară pentru buna desfășurare a contractului și va prezenta locatorului dovada prelungirii corespunzătoare a perioadei de valabilitate.

Art. 5.3 – În situația solicitării și acceptării prelungirii contractului, chiria se indexează în fiecare an cu 5%.

Valoarea

Art.6.1 – Valoarea lunară a chiriei pentru folosirea suprafețelor închiriate este de lei.

Art.6.2. – La valoarea chiriei lunare se adaugă valoarea energiei electrice și a apei consumate, calculată în urma citirii aparatelor de măsurare montate de locatar, sau în paușal. Locatarul, pentru folosirea suprafețelor închiriate în scopul amplasării automatelor, va plăti drept chirie locatorului:

- în primul an de valabilitate a contractului de închiriere, chiria reprezintă suma stabilită în urma procedurii de licitație cu strigare;
- în situația solicitării și acceptării prelungirii valabilității contractului, chiria se indexează anual cu 5%;

Exemplu: Pentru un contract de închiriere încheiat pe o perioadă de 1 an cu posibilitatea de prelungire până la 5 (cinci) ani (inclusiv anul inițial) prin încheierea unor acte adiționale anuale, la care licitația s-a stabilit la 200 lei/mp/lună și la care se acceptă valorile indexărilor în cazul prelungirilor: pentru primul an : 200 lei/mp/lună; pentru al II-lea an: 200 lei/mp/lună + (200 lei/mp/lună)*5% = 200 lei/mp/lună*1,05 = 210 lei/mp/lună; pentru al III-lea an: 210 lei/mp/lună *1,05 =220,50 lei/mp/lună; pentru al IV-lea an: 220,50 lei/mp/lună *1,05 = 231,52 lei/mp/lună; pentru al V-lea an: 231,52 lei/mp/lună *1,05 = 243,10 lei/mp/lună.

Plata chiriei și a energiei electrice

Art.7.1 – Plata chiriei lunare, în valoare de se face în lei, în 10 zile calendaristice de la emiterea facturii pentru luna anterioară.

Factura se va emite în perioada 1 - 5 a lunii pentru luna anterioară și va fi ridicată de locatar prin delegat, de la sediul locatorului.

Depășirea termenului de plată cu 20 zile calendaristice conduce la rezilierea contractului, executarea garanției de bună desfășurare a contractului, la sigilarea aparatelor de distribuție și calcularea de penalități.

Art.7.2 – Plata energiei electrice se face odată cu plata chiriei lunare, la prețul facturat de furnizorul de energie electrică, în cantitățile rezultate prin citirea aparatelor de măsurare montate de locatar.

Art.7.3 - Pentru perioada în care nu există aparate de măsură sau acestea nu funcționează, contravaloarea energiei electrice va fi achitată de locator în sistem paușal, la puterea instalată a fiecărui distribuitor, luând în calcul funcționarea fiecărui distribuitor timp de 12 ore/zi.

Art. 7.4 - Plata apei potabile și a canalizării aferente se face numai în cazul racordării la instalația interioară a locatorului, conform citirii apometrului sau în sistem paușal (în cantitate de 1,0 m³/aparat/ lună, la prețul facturat de furnizorul de utilități.

Art. 7.5 – În luna august locatarul va dezafecta aparatele și nu va datora contravaloarea chiriei și utilităților.

Art. 8 – Plata chiriei și a energiei electrice se face prin virament sau la casieria unității.:

Art. 9 – Neplata la termen a chiriei, a energiei electrice și a apei potabile atrage o penalizare de 0,2 % asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă și până la îndeplinirea obligațiilor asumate prin contract.

Art. 10 – Garanția pentru buna desfășurare a contractului se va constitui prin depunere la caseria universității sau OP în contul RO57TREZ5915005XXX002307 deschis la Trezoreria Suceava și va fi în cuantum de 3 (trei) ori valoarea chiriei lunare.

Garanția pentru buna desfășurare a contractului se restituie integral sau, după caz, în cuantumul rămas după reținerea datoriilor, în maxim 45 de zile de la încetarea valabilității contractului.

Obligațiile din prezentul contract legate de plata sumelor restante vor subsista și după expirarea termenului contractului sau încetarea lui din alte motive.

Obligațiile locatorului

Art. 11 – Locatorul se obligă:

- a) să predea locatorului suprafețele aferente contractului încheiat;
- b) să controleze modul în care suprafețele închiriate sunt folosite și întreținute de către locatar;
- e) să întrețină în bune condiții instalațiile proprii clădirii;
- f) să asigure folosința bunului închiriat în tot timpul contractului;
- g) să notifice locatorului necesitatea eliberării suprafețelor, cu 24 de ore înainte de data la care se dorește eliberarea;
- h) să fie de acord cu restituirea, în maxim 45 de zile de la încetarea valabilității contractului, a garanției constituită pentru buna desfășurare a contractului.

Obligațiile locatarului

Art. 12 – Locatarul se obligă:

- a) să folosească suprafețele închiriate conform destinației stabilite prin documentația aferentă licitației, care face parte integrantă din contract;
- b) să demareze activitatea menționată la Art. 3. din prezentul contract doar după obținerea tuturor avizelor și/sau autorizațiilor necesare derulării acestei activități;
- c) să asigure curățenia și igienizarea spațiului suprafețelor închiriate;
- d) să respecte normele sanitare și igienice, normele privind securitatea și sănătatea în muncă, normele de prevenire și stingere a incendiilor și de protecție a mediului înconjurător;
- e) să suporte toate amenzile și penalitățile primite de universitate ca urmare a nerespectării de către locatar a obligațiilor contractuale;
- f) să comunice, cu cel puțin 30 de zile înainte, data eliberării suprafețelor închiriate și să le restituie, pe bază de proces – verbal, în starea în care se aflau la momentul preluării;
- g) să nu înstrăineze, subînchirieze sau să dea în folosința altor persoane suprafețele închiriate;
- h) să elibereze spațiul închiriat în termen de 24 ore de la data notificării acesteia de către Universitatea „Ștefan cel Mare” Suceava, atunci când nevoile locatorului impun acest lucru;
- i) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații la spațiile din folosința exclusivă;
- j) să ridice lunar, în perioada 1 – 5 a lunii pentru luna expirată, facturile pentru chirie și utilități de la serviciul contabilitate al universității;
- k) să achite în termen de 10 zile calendaristice de la emitere facturile reprezentând chiria lunară și consumul de energie electrică și apă potabilă – canalizare (în cazul racordării la rețeaua universității);
- l) automatele amplasate trebuie să fie construite astfel încât să dea restul indiferent de valoarea bancnotelor și a monedelor introduse și indiferent de valoarea produselor cumpărate;
- m) locatorul poartă întreaga răspundere pentru calitatea produsele comercializate;
- n) operatorul economic trebuie să respecte următoarele reguri de acces în unitate:
 - locatarul trebuie să comunice unitatii o situație cu numerele de înmatriculare ale autovehiculelor și numele delegațiilor și șoferilor care vor efectua livrările;

- personalul operatorului economic nu îi este permis să introducă în unitate băuturi alcoolice, droguri sau precursori ai acestora;

- personalul operatorului economic și mijloacele de transport ale acestuia trebuie să se supună controlului efectuat în punctele de acces ale unității.

o) locatarul are obligația de a depune declarația de impunere cu privire la taxele locale aferente activităților desfășurate în locațiile închiriate și a efectua plata directă a taxei pe clădiri, în conformitate cu prevederile art. 455 alin. 2) din Codul fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 13 – Costul lucrărilor de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații de folosință comună se suportă de locatar în cotă parte cu Universitatea „Ștefan cel Mare” din Suceava, proporțional cu suprafața totală închiriată.

Art. 14 – Nici o modificare a suprafețelor închiriate nu se poate efectua fără acordul Universității „Ștefan cel Mare” din Suceava.

Alte obligații

Art. 15 – Plata contravalorii utilităților consumate aferente suprafețelor închiriate este în sarcina locatarului.

Răspunderea contractuală

Art. 16 – Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale părțile datorează despăgubiri.

Art. 17 – Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii. Obligațiile scadente până la momentul producerii unui caz de forță majoră rămân valabile și trebuie achitate.

Art. 18 – Locatarul răspunde pentru deteriorarea sau distrugerea – în tot sau în parte – a suprafețelor închiriate, dacă nu dovedește că aceasta s-a produs fortuit sau dacă deteriorarea este consecința folosirii potrivit destinației și fără culpă din partea sa.

Art. 19 – În caz de nerespectare a obligațiilor contractuale de către locatar, locatorul poate rezilia contractul fără punere în întârziere sau orice altă procedură prealabilă. Rezilierea va fi notificată locatarului cu 5 (cinci) zile înainte de data la care se dorește să producă efect.

Litigii

Art. 20 – Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere, în cazul în care nu vor putea fi soluționate pe cale amiabilă, sunt de competența instanțelor judecătorești de drept comun din Suceava.

În conformitate cu dispozițiile articolului 1203 din Codul Civil aprobat prin Legea nr. 287 din 2009 pus în aplicare prin Legea nr. 71 din 2011, cu modificările ulterioare, locatarul acceptă în mod expres și neechivoc conținutul următoarelor articole: art. 5.1, art. 5.2, art. 5.3, art. 6.2, art. 7.1, art. 7.2, art. 9, art. 10, art. 12 și art. 19.

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

Data

LOCATOR,

LOCATAR,