

Model Contract de Locatiune

CAPITOLUL IV **Model Contract de Locatiune**

Contractul înscris în prezentul capitol are caracter orientativ cu scopul de a aduce la cunoștința ofertanților care sunt în principal clauzele contractuale ce vor governa închirierea spațiului aflat în incinta Penitenciarului Deva, destinat pentru închirierea spațiilor destinate amplasării de distribuitoare automate pentru preparat băuturi calde

Acest model va putea suferi modificări.

I. Părțile contractante

PENITENCIARULcu sediul în, str....., nr., jud. , telefon / fax e-mail pdeva@anp.gov.ro, codul fiscal , cont nr. , deschis la Trezoreria municipiului , reprezentat prin – director, în calitate de locator,

și

....., cu sediul în localitatea, jud....., tel/fax, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. , cont nr..... , deschis la, CIF, reprezentată prin, având funcția de administrator, **în calitate de locator**

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului este procurarea folosinței spațiului de mp, situat în incinta (se individualizează locația exactă a poziționării aparatului).....

2.2. Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat la data de

2.3. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-primire, care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante.

2.4. Spațiul închiriat este dat în folosința chiriașului pentru amplasare de distribuitoare automate pentru preparat băuturi calde și reci.

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata locațiunii este pe o perioadă de....., cu începere din data de, cu posibilitatea de prelungire prin Act adițional până la finalizarea unei noi proceduri.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI SI MODALITATELE DE PLATA

4.1. Părțile au convenit ca locatarul să plătească o chirie de lună (lei).

4.2. Factura se va emite în zile lucrătoare ale lunii în curs pentru luna anterioară, iar plata chiriei se va efectua în cel mult zile de la data facturării.

4.3. Părțile au convenit ca locatarul să achite locatarului contravaloarea utilităților lunar. Factura se va emite în zile lucrătoare ale lunii în curs pentru luna anterioară, iar plata se va face în cel mult zile de la data facturării.

4.4. Prețul contractului nu se ajustează pe toată perioada derulării acestuia. Prin excepție, în situația prelungirii duratei contractului, valoarea lunară a chiriei se va indexa, la data semnării actului adițional, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

V. OBLIGAȚIILE PARTILOR

5.1. Obligațiile locatarului

Locatorul se obligă:

- a) Să pună la dispoziția locatarului suprafața de ____ situată în ____ (se individualizează locația exactă a poziționării aparatului)
- b) Să păstreze aparatul în locul stabilit conform prezentului contract, cu excepția situațiilor în care mutarea acestuia se impune datorită specificului activității locatarului, situațiilor concrete și normelor legale aplicabile domeniului său de activitate.
- c) Să permită accesul operatorului în zona în care este amplasat aparatul pe toată durata contractului, obligându-se să anunțe în cel mai scurt timp posibil Locatarul cu privire la interzicerea sau suspendarea accesului în această zonă, în anumite zone din penitenciar sau în penitenciar în întregul său, atunci când Locatorul decide că o astfel de măsură este necesară datorită specificului activității sale, situațiilor concrete și normelor legale aplicabile domeniului său de activitate.

d) Să controleze periodic bunul imobil închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către locatar.

e) Să verifice periodic ca spațiile închiriate să fie folosite doar pentru destinația dată prin prezentul contract.

5.2. **Obligațiile locatarului**

Locatarul se obligă:

a) 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;

b) să obțină toate avizele și autorizațiile pentru desfășurarea activității;

c) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

d) să achite contravaloarea chiriei lunare și utilitățile asigurate (energie electrică, apă și agent termic, taxe aferente);

e) să instaleze în bune condiții aparatul, având responsabilitatea oricăror evenimente neimputabile beneficiarului;

f) să utilizeze numai aparatul și să efectueze aprovizionarea ritmică a acestuia cu produsele necesare, conforme cu standardele de calitate în vigoare, în condiții de igiena, răspunzând pentru orice daune produse prin încălcarea acestei obligații;

g) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități desfășurate în cadrul imobilului;

h) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;

i) să permită locatarului la solicitarea acestuia, să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia.

j) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatarului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizației de construcție;

k) să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură;

l) să respecte prevederile legii 275/2006 privind executarea pedepselor și a actelor normative subsecvente;

m) locatarul este obligat să respecte normele legale incidente domeniului de activitate specific Penitenciarului Deva, regulile de acces și comportament în penitenciar, precum și orice alte dispoziții date de către conducerea unității în vederea asigurării unui climat corespunzător în penitenciar.

n) să elibereze spațiul închiriat în termen de 30 de zile de la data notificării acesteia de către unitatea de administrare, atunci când nevoile Penitenciarului Deva impun acest lucru;

o) să respecte prevederile caietului de sarcini.

VI. **RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ, PENALITĂȚI ȘI DAUNE-INTERESE**

6.1. Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit prevederilor legii;

a) Locatarul se obligă să plătească daune-interese proporționale cu paguba suferită de calată parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale;

b) Nerespectarea oricărei obligații din prezentul contract duce la încetarea de drept a contractului conform unui pact comisoriu de gradul III ce se instituie în acest sens; pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit prevederilor legii.

c) În cazul întârzierii plății chiriei și utilitatilor de către locatar, locatarul poate percepe penalități de intraziere de 0,05% pentru fiecare zi calendaristică de intarziere, începând cu prima zi de la expirarea termenului de plată.

VII. **GARANTIA DE BUNA EXECUȚIE A CONTRACTULUI**

7.1 Locatarul va constitui garanția de buna execuție a contractului în valoare.....de lei (în cuantum de 3 chiriei lunare la prețul adjudecat prin:

- scrisoare de garanție bancară, cu valabilitate pe toată durata contractului, care va fi depusă în original la sediul locatarului în termen de maxim 15 zile calendaristice de la semnarea contractului;

- depunerea în contul locatarului; sau

- depunerea de numerar la casieria unității;

- alte instrumente de garantare conform legii

VIII. **ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

8.1. Prezentul contract încetează de plin drept, fără a mai fi necesară intervenția unei instanțe judecătorești, în cazul în care una dintre părți:

- nu își execută una dintre obligațiile prevăzute în prezentul contract;

- este declarată în stare de incapacitate de plăți sau a fost declanșată procedura de lichidare;
 - acordul de voință al părților;
 - expirarea termenului;
 - schimbarea destinației bunului imobil;
 - nerespectarea regulamentului de organizare interioară și a reglementările în vigoare.
- 8.2. Partea care invocă o cauză de încetare a prevederilor prezentului contract, înainte de expirarea termenului, potrivit lit. a. o va notifica celeilalte părți, cu cel puțin 5 zile calendaristice înainte de data la care încetarea urmează să-și producă efectele.
- 8.3. Rezilierea prezentului contract nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante.
- 8.4. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților.
- 8.5. În cazul nerespectării unei clauze asumate de locatar, prezentul contract se consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu de gradul IV. În acest caz, locatarul va plăti locatorului o sumă ce reprezintă contravaloarea a 3 chirii lunare.

IX. FORTA MAJORĂ

- 9.1. Orice cauză de forță majoră care împiedică îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor asumate prin prezentul contract va trebui comunicată în scris de partea care o invocă, celeilalte părți în termen de 15 zile calendaristice de la apariția ei, anexând comunicării documente oficiale emise de autoritatea competentă constatatoare a cauzei.
- 9.2. Prin forță majoră se înțeleg acele evenimente imprevizibile și inevitabile produse independent de voința părților, după intrarea în vigoare a prezentului act și care împiedică executarea totală sau parțială a obligațiilor asumate.
- 9.3. În cazul forței majore, obligațiile asumate de părți se suspendă până în momentul dispariției impedimentului care a generat-o.
- 9.4. Întârzierea în executarea obligațiilor sau executarea incompletă a acestora din cauzele sus-citate nu va da dreptul la cereri de daune sau aplicarea de penalizări, de către o parte la cealaltă parte.

X. ALTE CLAUZE

10.1 Regulii de acces in unitate :

Locatorul trebuie sa respecte urmatoarele reguli ce fac referire la regulile de acces in unitate :

- sa comunice locatarului o situatie cu numerele de inmatriculare ale autovehiculelor si numele delegatiilor si soferilor care vor efectua aprovizionarea :
- personalul sau nu are acces in unitate cu telefoane mobile, reportofoane, aparate/camere foto si alte aparate in inregistrare video si audio (acestea vor fi oprite in punctul de control al unitatii si restituite la iesire) ;
- personalul si mijloacele de transport ale locatarului trebuie sa se supuna, controlului anititerorist efectuat in punctul de control al locatarului ;
- personalul si mijloacele de transport vor fi obligate sa respecte un anumit traseu prestabilit, pina la locul de descarcare si inapoi, etc.

XI. LITIGII

- 11.1. Orice litigiu intervenit între locator și locatar se soluționează pe cale amiabilă.
- 11.2. În cazul în care această soluționare eșuează, după 15 zile calendaristice de la începerea tratativelor pe cale amiabilă, fiecare parte poate solicita soluționarea litigiului de către instanțele judecătorești competente de la sediul locatarului .

XII. Notificări

12.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut(ă) în partea introductivă a prezentului contract.

12.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor.

12.3. Dacă confirmarea se trimite prin telex sau telefax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

12.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la punctele precedente.

XIII. DISPOZITII FINALE

13.1. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

13.2. Orice modificare a prezentului contract se poate face prin act adițional semnat și ștampilat de ambele părți.

13.3. Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în cap. I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia. 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 acestuia.

13.4. Caietul de sarcini, documentația descriptivă și procesul-verbal al licitației sunt părți integrante ale contractului.

13.5. Prezentul contract s-a încheiat astăzi, la sediul Penitenciaruluiîn (trei) exemplare, două pentru locator și unul pentru locatar.

LOCATOR,
PENITENCIARUL

DIRECTOR

DIR. ECONOMICO-ADMINISTRATIV

Vizat CFPP

CONSILIER JURIDIC



LOCATAR,
S.C.....