**CONTRACT DE INCHIRIERE**

**Nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ din\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Încheiat intre:

**Universitatea de Stiinte Agricole si Medicina Veterinara Cluj - Napoca**, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Manastur, nr. 3-5, cod fiscal 4288381, cont RO70TREZ21620F300530XXXX deschis la Trezoreria Cluj, reprezentantă prin domnul **Prof. dr. Cornel CĂTOI,** având funcția de RECTOR, în calitate de ***locator***, pe de o parte

*și*

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, cu sediul in \_\_\_\_\_\_\_\_\_, str.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, jud. \_\_\_\_\_, CUI \_\_\_\_\_\_\_\_\_, cont \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, agentia \_\_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, în calitate de ***locatar,*** pe de altă parte

a intervenit următorul contract:

**CAPITOLUL I - Obiectul contractului:**

**Art. 1.** Obiectul contractului îl constituie închirierea in regim hotelier a unui pachet de \_\_\_\_\_\_ camere amplasate la nivelul \_\_\_\_\_ in Căminul \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ apartinând USAMV Cluj.

**CAPITOLUL II - Preţul contractului:**

**Art.2.** Preţul chiriei este de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ lei cu TVA 9% inclus, conform ofertei financiare care se constituie in anexa la prezentul contract.

CAPITOLUL III - Modalităţi de plată

**Art.3.1.** Locatarul va achita pretul inchirierii in doua transe dupa cum urmeaza:

* Avans 30% din valoarea totala pana la data de 30.06.2018
* Rest de plata 70% din valoarea totala pana la data de 31.07.2018

**Art.3.2.** In cazul in care locatarul nu achita in intregime pretul inchirierii pana la termenele stabilite, contractul inceteaza de drept fara nicio notificare, fără alte formalităti prealabile, fără punere în întârziere și fără interventia instantei judecătorești. Totodata avansul de 30% nu va fi restituit.

**CAPITOLUL IV - Durata contractului**

**Art.4.1**. Durata inchirierii este de \_\_\_\_\_ zile, începând cu data de \_\_\_\_\_\_\_ și până la data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Art. 4.2.** Orice prelungire sau modificare a contractului se face in formă scrisă, prin act aditional semnat de ambele parți.

**CAPITOLUL V - Drepturile şi obligaţiile părţilor:**

**5.1*.Drepturile locatorului***

**Art. 5. 1.** Locatorul are dreptul:

(1) să primească chiria în condiţiile şi la termenul stipulat în prezentul contract;

(2) să controleze executarea obligaţiilor locatarului şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie şi fără a stânjeni folosinta bunului de către locatar, dacă acesta este folosit potrivit destinaţiei stabilite;

**5.2. *Obligaţiile locatorului***

**Art. 5.2.** Locatorul se obligă:

(1) la inceputul perioadei de inchiriere să predea spatiile, iar la sfarsitul perioadei de inchiriere sa preia spatiile pe baza proceselor verbal de predare-primire care fac parte integrantă din contract;

(2)sa asigure folosinta spatiilor inchiriate pe tot timpul locatiunii, garantand pe Locatar contra pierderii totale ori partiale a bunurilor sau contra tulburarii folosirii lor;

(3) sa controleze modul in care sunt folosite si intretinute de Locatar suprafetele inchiriate, potrivit destinatiei sale;

(4)să depună toate diligentele pentru rezolvarea oricăror probleme apărute în derularea prezentului contract.

**5.3.*Drepturile locatarului***

**Art. 5.3.** Locatarul are dreptul să primească camerele închiriate spre a fi utilizat conform destinatiei stabilite potrivit prezentului contract.

**5.4.*Obligatiile locatarului***

**Art. 5.4.** - Locatarul se obligă:

1. la inceputul perioadei de inchiriere să primeasca spatiile, iar la sfarsitul perioadei de inchiriere sa restituie spatiile în starea în care le-a primit, pe baza proceselor verbale de predare-primire (Returnare) care fac parte integrantă din contract;
2. să întrebuinteze pe toată durata închirierii spatiile închiriate ca un bun proprietar, cu bună-credinţă şi potrivit destinaţiei care rezultă din contract, evitand distrugerea, degradarea sau deteriorarea spatiilor, instalatiilor si accesoriilor aferente, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
3. sa suporte toate pagubele produse locatorului daca din vina sa s-au produs incendii, inundatii sau alte incidente in spatiul inchiriat;
4. să plătească chiria pana la termenul stipulat în contract;
5. să răspundă integral pentru deteriorările aduse spatiilor închiriate de către persoanele aduse de aceasta în spatiu;
6. sa repare orice stricaciune provocata spatiilor inchiriate imputabila locatarului si/sau persoanelor carora li s-a permis accesul de catre locatar in spatiile inchiriate, pe costul si cheltuiala sa exclusiva, intr-o perioada de timp absolut necesara din punct de vedere tehnic in vederea remediarii stricaciunilor, dar fara a depasi cincisprezece (15) zile de la momentul incheierii procesului verbal de predare – primire (restituire). Daca locatarul nu se conformeaza obligatiei de reparare a stricaciunilor in termenul stabilit, Locatorul va fi indreptatit sa retina garantia de buna executie. In cazul in care valoarea garantiei de buna executie nu acopera costurile eventualelor stricaciuni consemnate in procesul verbal de predare – primire (restituire) atunci locatarul se obliga sa achite diferenta in baza documentelor justificative puse la dispozitie de locator dupa efectuarea reparatiilor necesare;
7. in cazul in care au fost produse pagube/stricaciuni in spatiile comune ale imobilului inchiriat, acestea vor fi remediate de locatarul care se face vinovat de producerea acestora. In cazul in care imobilul a fost inchiriat de doi sau mai multi locatari si nu pot fi identificati autorii, prejudiciul va fi suportat de catre toti locatarii proportional cu suprafata inchiriata (numarul de pachete din imobil);

**CAPITOLUL VI – Garantia de buna executie a contractului**

**Art. 6.1.** In scopul garantarii obligatiei de reparare a oricarui prejudiciu suferit de locator prin neindeplinirea de catre locatar a obligatiilor prevazute la art.5.4. alineatele (6) si (7) , locatarul se obliga sa constituie , prin virament bancar, pana la data de 01.06.2018, o garantie de buna executie in

cuantum de 10% din valoarea contractului. Contul in care se va constitui garantia de buna executie este RO27TREZ2165005XXX006891 deschis la Trezoreria Cluj.

**Art. 6.2**. In termen de 30 zile de la expirarea duratei locatiunii locatorul va elibera garantia de buna executie , dupa cum va fi cazul, dupa deducerea tuturor sumelor pe care locatorul este sau ar fi indreptatit sa le deduca in conformitate cu prevederile art.5.4. alineatele (6) si (7) din contract.

**CAPITOLUL VII - Rezilierea contractului**

**Art. 7.1.** Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligatiilor asumate de către una dintre părti dă dreptul părtii lezate să ceară rezilierea contractului in baza unei notificari scrise si să pretindă daune-interese. Rezilierea nu va avea efect asupra obligatiilor deja scadente între părti.

**Art. 7.2**. În cazul în care s-au depăsit termenele de plată a contravalorii chiriei si a garantiei de buna executie sau în cazul nerespectării unei alte obligatii asumate de locatar, prezentul contract se desfiintează de drept, fără punere în întârziere, fără alte formalităti si fără interventia vreunei instante de judecată.

**CAPITOLUL VIII – Cesiunea si sub-inchirierea**

**Art. 8.1.** Locatarul are dreptul sa cesioneze prezentul contract de inchiriere si/sau sa subinchirieze spatiile inchiriate.

**CAPITOLUL IX. Încetarea contractului**

**Art. 9.1.** - Locatiunea încetează prin:

(1) acordul de vointă al părtilor;

(2) expirarea termenului;

(3) pieirea bunului;

(4) rezilierea pentru neexecutarea obligatiilor;

(5) daca s-a constatat definitiv, prin hotarare judecatoreasca, insolventa, lichidarea pentru una din partile contractante

(6) din orice alte cauze prevăzute de lege sau de prezentul contract.

**CAPITOLUL X - Forţa majoră**

**Art.10.** (1) Prin *fortă majoră,* în sensul prezentului contract, se întelege o împrejurare externă cu caracter exceptional, absolut invincibilă si absolut imprevizibilă.

(2) Părtile vor fi exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a prevederilor prezentului contract ca urmare a unor conditii de fortă majoră.

(3) Partea afectată de un caz de fortă majoră are obligatia de a anunta respectivul caz în scris celeilalte părti imediat ce a luat cunostintă de producerea acestuia.

(4) Forta majoră se va proba prin documente eliberate de autoritătile si institutiile abilitate în acest sens, în cel mult 15 zile de la data producerii cazului de fortă majoră.

(5) Forta majoră suspendă executarea prezentului contract-cadru de închiriere.

(6) Partea afectată de un caz de fortă majoră are obligatia de a anunta în scris celeilalte părti imediat ce a luat cunostintă despre încetarea respectivului caz si de a relua imediat executarea prezentului contract.

(7) Părtile vor depune toate diligentele pentru prevenirea si/sau limitarea efectelor cazurilor de fortă majoră.

**CAPITOLUL XI - Litigii**

**Art. 11.** Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea si interpretarea clauzelor prezentului contract se va solutiona pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre solutionare instantelor judecătorețti competente.

**CAPITOLUL XII - Legea aplicabila**

**Art. 12.** Acest Contract de Locatiune este guvernat de legea romana.

**CAPITOLUL XIII - Comunicări**

**Art. 13.1.** Orice comunicare dintre parti, referitoare la indeplinirea prezentului acord, trebuie sa fie transmisa in scris.

**Art. 13.2.** Orice document scris trebuie inregistrat atat in momentul transmiterii, cat si in momentul primirii.

**Art. 13.3.** Comunicarile intre parti se pot face si prin telefon,curier,posta, fax sau e-mail, cu conditia confirmarii in scris a primirii comunicarii. În situatia în care comunicarea se face prin postă, aceasta va fi considerată primită la data mentionată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată receptionată în a doua zi lucrătoare de la data expedierii acestuia.

**Art. 13.4.** Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părţi, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia din modalităţile prevăzute la alineatele precedente.

**CAPITOULU XIV - Dispoziţii finale:**

**Art. 14.1.** Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act aditional semnat si stampilat de ambele părti.

**Art. 14.2.** Intelegerea deplina a Contractului de Locatiune

(**1)** Partile declara ca poseda toata experienta si cunostiintele necesare incheierii acestui contract de Locatiune si incheie acest Contract de Locatiune in deplina cunostiinta a clauzelor sale, cunoscand si intelegand toate aspectele legale legate de incheierea si executare, motiv pentru care niciuna dintre Parti nu va putea invoca art. 1221 alin. (1) al Codului Civil.

**Art.14.3.** Prin semnarea prezentului contract părţile confirmă că sunt de acord integral şi necondiţionat cu clauzele inserate în prezentul contract.

**Art. 14.4.** - Prezentul contract s-a încheiat astăzi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, la Universitatea de Ştiinţe Agricole şi Medicină Veterinară Cluj-Napoca in 2 (doua) exemplare originale, catre unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR LOCATAR**

UNIVERSITATEA DE STIINTE AGRICOLE **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

SI MEDICINA VETERINARA CLUJ NAPOCA

RECTOR

**Prof.dr. Cornel CĂTOI**

DIRECTOR ECONOMIC

**Ec. Dr.Aurelia MARIAN**

OFICIU JURIDIC

**Cons. Jur. Silvia MIHALI**

BIROU ACHIZITII VANZARI SI INCHIRIERI

**Ing.Dan LUNG**