

ANUNT INCHIRIERE

Universitatea de Stiinte Agricole si Medicina Veterinara Cluj - Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Manastur, nr. 3-5, ofera spre inchiriere spatiu situat în incinta Pavilionului de Biotehnologii, Calea Manastur nr.5, in apropiere de intrarea principala - în suprafată de aproximativ 96,59 mp. Spatiul este racordat la reseaua de alimentare cu energie electrica, reseaua de gaze naturale si reseaua de apa- canalizare . Incalzirea se face centralizat prin centrala termica.

Utilitatile vor fi contorizate in sistem pausal. O eventuala contorizare ulterioara intra in sarcina chirasului.

Pretul minim ofertat este de 2 euro/mp.

Persoanele interesate sunt invitate sa depuna oferta conform **formularului anexat** , in plic inchis la Registratura USAMV Cluj Napoca , Calea Manastur nr.3-5 pana cel tarziu la data de **02.02.2018**.

Daca doi sau mai multi solicitanti vor depune cerere, contractul se va atribui solicitantului care a oferit cel mai mare pret. Contractul se va incheia in forma prezentata mai jos.

Alte informatii se pot solicita la tel.0264 596 384 interior 406, zilnic intre orele 8– 14.

BIROU ACHIZITII VANZARI SI INCHIRIERI
Ing.Dan LUNG

Ofertant

SC _____
(denumirea/numele)

OFERTA FINANCIARA

Catre,

Universitatea de Stiinte Agricole si Medicina Veterinara Cluj Napoca

1.Examinand documentatia si anuntul de inchiriere, subsemnata(ul) _____ (numele persoanei) reprezentant al ofertantului SC _____ (denumirea ofertantului), ma ofer ca, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia mai sus mentionata, sa preiau in chirie spatiul in suprafata de 96,59 mp, pentru un pret de _____ lei TVA inclus (suma in litere si in cifre).

2. Ne angajam sa mentinem aceasta oferta care va ramane obligatorie pentru noi si va constitui un contract angajant intre noi pana la incheierea contractului.

Cluj Napoca

Semnatura autorizata si stampila

Data _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ din data de _____

CAPITOLUL I

Părțile contractante

Universitatea de Științe Agricole și Medicină Veterinară Cluj – Napoca, cu sediul în Calea Manaștur, nr. 3-5, Cluj-Napoca, jud. Cluj, cod fiscal 42288381, cont nr. RO70TREZ21620F300530XXXX, deschis la Trezoreria Cluj, reprezentată prin domnul **Prof. dr. Cornel CĂTOI**, având funcția de RECTOR, în calitate de **LOCATOR** pe de o parte

și

SC _____, cu sediul social în _____, nr. _____, număr de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului _____, cod fiscal _____ reprezentată prin _____ n având funcția de _____, în calitate de **LOCATAR**, pe de altă parte

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

CAPITOLUL II

Obiectul contractului

Art. 2. (1) Obiectul contractului îl constituie închirierea unui spațiu în suprafață de **96,59** mp situat în Cluj Napoca , Calea Manastur nr.3-5

(2) Locatorul predă locatarului bunul închiriat în data de _____.

(3) Predarea-primirea bunului imobil închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare/primire care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante, la începutul perioadei de închiriere respectiv la sfârșitul perioadei de închiriere menționându-se totodată starea fizică, dotările și utilitățile de care acestea beneficiază în momentul predării-primirii; după primirea în folosință a bunului închiriat, locatarul nu mai poate formula obiecții cu privire la starea acestuia.

CAPITOLUL III

Scopul contractului

Art. 3. - Art. 3. - (1) Spațiul închiriat în suprafață de **96,59** mp este dat în folosință temporară a locatarului cu destinația de _____.

(2) Destinația spațiului închiriat nu poate fi schimbată fără acordul scris al locatarului.

CAPITOLUL IV

Durata contractului

Art. 4. (1) Durata închirierii este de 1 (un) an, cu începere de la data de _____ și până la data de _____.

(2) Prezentul contract se poate prelungi cu acordul părților pentru aceeași perioadă de timp, cu revizuirea clauzelor sale. Intenția de prelungire a contractului se notifică de către locatar cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea duratei contractului.

(3) În cazul renunțării unilaterale a locatarului, acesta va transmite o notificare în scris cu 30 de zile înainte, caz în care chiria se va plăti până la data eliberării spațiului.

(4) Orice prelungire sau modificare a contractului se face în formă scrisă, prin act adițional semnat de ambele parti.

CAPITOLUL V

Prețul contractului si modalitățile de plată

Art. 5. – (1) Prețul închirierii – chiria – este de _____ euro/lună, fără T.V.A., la cursul B.N.R. valabil la data emiterii facturii.

(2) Plata chiriei se face lunar, până la data de 15 a lunii pentru luna în curs. Utilitățile consumate și paza se vor achita separat de catre Locatar, pe baza de nota de calcul a consumurilor evidențiate în facturile de la furnizorii de utilitati, până la data de 15 a lunii.

(3) Neplata chiriei la data stabilită constituie o încălcare a prezentului contract, iar chiriașul datorează penalități de întârziere în cuantum de 0,5% din suma datorată pe fiecare zi de întârziere, calculate începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă, până la data plății efective.

(4) Neplata chiriei pentru o perioadă de 60 de zile atrage desființarea de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile si fără intervenția instanței judecătorești, precum și pierderea garanției de bună execuție a contractului. Locatorul poate renunța la efectele pactului comisoriu mai sus menționat, informându-l în acest sens pe locatar, care rămâne obligat în continuare la achitarea chiriei restante.

CAPITOLUL VI

Drepturile și obligațiile părților

VI.1. Drepturile locatorului

Art. 6. - Locatorul are dreptul:

- a) să primească chiria în condițiile și la termenele stipulate în prezentul contract;
- b) să controleze executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie și fără a stânjeni folosinta bunului de către locatar, dacă acesta este folosit potrivit destinației stabilite;
- c) să rețină garanția de bună execuție în cazurile prevăzute la art.5 punctul (3) și art.14 punctul (1)

VI.2. Obligatiile locatorului

Art. 7. - Locatorul se obligă:

- a) la începutul perioadei de închiriere să predea bunul imobil închiriat, iar la sfârșitul perioadei de închiriere să preia bunul închiriat pe baza proceselor verbal de predare-primire care fac parte integrantă din contract;
- b) să asigure accesul nelimitat la bunul închiriat;
- c) să permită chiriașului accesul la utilități publice (apa, electricitate, salubritate) în măsura posibilităților;
- d) să depună toate diligențele pentru rezolvarea oricăror probleme apărute în derularea prezentului contract.

VI.3. Obligatiile locatarului

Art. 8. - Locatarul se obligă:

- a) la începutul perioadei de închiriere să primească bunul imobil închiriat, iar la sfârșitul perioadei de închiriere să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit, pe baza proceselor verbal de predare-primire care fac parte integrantă din contract;
- b) să întrebuințeze pe toată durata închirierii bunul imobil închiriat ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, evitând distrugerea, degradarea sau

deteriorarea construcției, instalațiilor și accesoriilor aferente, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

c) să suporte pe toată durata contractului cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat, respectiv apă, energie electrică, salubritate, precum și eventualele cheltuieli de racordare la aceste utilități;

d) să suporte pe toată durata contractului cheltuielile necesare pentru asigurarea pazei bunului închiriat;

e) să plătească chiria lunară la termenul stipulat în contract, iar contravaloarea utilităților și a pazei în termen de 15 zile de la data recepționării facturii de către locatar;

f) să suporte toate pagubele produse locatorului dacă din vina sa s-au produs incendii, inundații sau alte incidente în spațiul închiriat;

g) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al Universității de Științe Agricole și Medicină Veterinară Cluj-Napoca, și cu respectarea legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a reglementărilor privind documentațiile urbanistice aprobate;

h) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, la termenul stabilit în contract;

i) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului imobil închiriat

j) să nu cedeze contractul și să nu subînchirieze bunul imobil ce constituie obiectul prezentului contract;

k) să nu schimbe destinația sau specificul bunului imobil închiriat ce face obiectul prezentului contract;

l) să nu angajeze și/sau să permită desfășurarea unor activități ilegale în spațiul închiriat;

m) să răspundă și să asigure păstrarea ordinii publice în spațiul închiriat;

n) să asigure respectarea normelor în domeniul prevenirii și stingerii incendiilor, inclusiv prin instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul închiriat și să răspundă de eventuale consecințe;

o) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților pe spațiul închiriat, cu respectarea legislației în vigoare;

p) să predea spațiul închiriat la ajungerea la termen sau rezilierea contractului de închiriere;

r) să informeze imediat pe Locatar asupra oricăror accidente și stricăciuni care s-au produs în spațiul închiriat;

s) să suporte toate pagubele produse locatorului dacă din vina sa s-au produs incendii, inundații sau alte incidente în spațiul închiriat sau dacă au avut loc accidente de muncă în spațiul închiriat;

ș) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce-i incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în stare bună, inclusiv ale instalațiilor și accesoriile acestora care permit furnizarea utilităților;

t) să monteze pe propria cheltuială contor pasant pentru energie electrică în termen de 15 zile de la data semnării prezentului contract. Contorul pasant pentru energie electrică se va monta pe peretele exterior al imobilului în cutie de protecție cu sigiliu.

ț) în cazul în care USAMV Cluj-Napoca are nevoie de bunul imobil închiriat, locatarul este obligat să-l elibereze în termen de 30 de zile de la notificare;

x) se obligă să radieze din Registrul Comerțului punctul de lucru localizat în spațiul închiriat nu mai târziu de cincisprezece (15) zile de la data de la care prezentul contract de închiriere încetează, sub sancțiunea penalităților de întârziere 0,1% pe zi de întârziere.

y) să achite la primărie taxele și impozitul aferent spațiului, conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal și să facă dovada plății către U.S.A.M.V. Cluj-Napoca.

VI.4. Drepturile locatarului

Art. 9. Locatarul are dreptul să primească bunul imobil închiriat și accesoriile acestuia în stare corespunzătoare spre a fi utilizat conform destinației stabilite potrivit prezentului contract.

CAPITOLUL VII

Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese

Art. 10. Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit prevederilor legii.

Art. 11. Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri care să acopere integral paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

Art. 12. Locatorul nu este responsabil de bunul mers al activității comerciale desfășurate de către Locatar și nu poate fi tras la răspundere pentru rezultatele obținute de către Locatar în spațiul închiriat.

CAPITOLUL VIII

Garantia de bună executie a contractului

Art. 13. (1) În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locator prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, locatarul se obligă să constituie, la caseria Universității de Științe Agricole și Medicină Veterinară Cluj-Napoca, în termen de 10 zile de la încheierea prezentului contract, o garanție de bună executie.

(2) Locatorul poate executa garanția de bună executie, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale, fără punere în întârziere, fără alte formalități prelabile și fără intervenția instanței judecătorești.

(3) Cuantumul garanției de bună execuție este de _____ lei (valoarea unei chirii lunare) și se pune la dispoziția locatorului în termen de 10 zile de la data încheierii contractului de închiriere, sub sancțiunea desființării de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prelabile și fără intervenția instanței judecătorești.

(4) Dacă *locatorul* executa garanția de bună executie total sau parțial în timpul duratei locațiunii sau din orice alt motiv garanția scade sub valoarea inițială, *locatarul* va suplimenta valoarea garanției până la valoarea inițială în termen de 10 zile de la primirea de către *locatar* a cererii scrise din partea *locatorului* privind suplimentarea sau de la data când *locatarul* ia la cunoștință sub orice altă formă că garanția a fost executată de către *locator*.

(5) La expirarea contractului de închiriere, *locatorul* va inspecta spațiul, va constata eventualele deteriorări, urmând ca ulterior, dar după predarea spațiului de către locatar, în termen de 30 zile să returneze garanția, mai puțin costul reparațiilor pentru deteriorările aduse spațiului.

(6) În termen de 30 de zile de la expirarea duratei locațiunii *locatarul* va returna sau va elibera garanția, după cum va fi cazul, după deducerea tuturor sumelor pe care *locatarul* este sau ar fi îndreptățit să le deducă, în condițiile în care *Locatorul* nu va fi obligat să returneze sau să elibereze garanția atâta timp cât va exista orice încălcare a obligațiilor *locatarului* din contractul de locațiune sau *locatorul* are o pretenție care rezulta din acesta.

CAPITOLUL IX

Rezilierea contractului

Art. 14. Neîndeplinirea obligațiilor prevăzute la art.8, atrage încetarea de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prelabile și **fără intervenția instanței judecătorești**. Rezilierea nu va avea efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

Art. 15. În cazul în care s-a depășit termenul de plată a contravalorii chiriei *locatarul* datorează de la data scadenței cu titlu de penalități de întârziere 0,5 % din cuantumul chiriei restante, pe zi de întârziere.

Art. 16. În cazul nerespectării unei alte obligații asumate de locatar, prezentul contract se desființează de drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată.

CAPITOLUL X

Asigurări

Art. 17. Locatarul este obligat să se ocupe personal de asigurarea bunurilor proprii (mobilier, echipamente, instalații, marfă, etc.) existente în spațiul închiriat.

Art. 18. Locatarul va trebui să-și asume propria Răspundere Civilă față de terți pentru evenimentele produse în incinta spațiului închiriat.

CAPITOLUL XI

Forța majoră

Art. 19. - Prin *forță majoră*, în sensul prezentului contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

Părțile vor fi exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a prevederilor prezentului contract ca urmare a unor condiții de forță majoră.

Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța respectivul caz în scris celeilalte părți imediat ce a luat cunoștință de producerea acestuia.

Forța majoră se va proba prin documente eliberate de autoritățile și instituțiile abilitate în acest sens, în cel mult 15 zile de la data producerii cazului de forță majoră.

Forța majoră suspendă executarea prezentului contract-cadru de închiriere.

Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța în scris celeilalte părți imediat ce a luat cunoștință despre încetarea respectivului caz și de a relua imediat executarea prezentului contract.

Părțile vor depune toate diligentele pentru prevenirea și/sau limitarea efectelor cazurilor de forță majoră.

CAPITOLUL XII

Subînchirierea și cesiunea

Art. 20. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui tert este interzisă.

CAPITOLUL XIII

Încetarea contractului

Art. 21. - Locatiunea încetează prin:

- a) acordul de voință al părților;
- b) expirarea termenului;
- c) pierderea bunului;
- d) rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor;
- e) dacă s-a constatat definitiv, prin hotărâre judecătorească, insolvența, lichidarea pentru una din părțile contractante
- f) din orice alte cauze prevăzute de lege sau de prezentul contract.

Art. 22. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita reconducțiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților exprimat în scris, potrivit art. 4.

CAPITOLUL XIV

Litigii

Art. 23. Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor române competente.

CAPITOLUL XV Dispoziții finale

Art. 24. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art. 25. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat și stampilat de ambele părți.

Art. 26. Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate la 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 a doua zi lucrătoare de la data expedierii acestuia. Refuzul de a primi notificările nu reprezintă o lipsă a aducerii la cunoștință și o cauză de neîndeplinire a procedurii de comunicare.

Art. 27. După încetarea perioadei de închiriere, orice investiție sau modernizare adusă bunului imobil închiriat poate trece, în condițiile legii, cu acceptul locatorului și fără vreo pretenție pecuniară din partea locatarului, în proprietatea privată a locatorului.

Art. 28. Nici o modificare în structura interioară a spațiilor închiriate nu se poate efectua fără acordul proprietarului.

Art. 29. În cazul în care se produc stricăciuni sau alte pagube materiale legate de folosirea spațiului închiriat, provocate de locatar, acestea se vor recupera pe cheltuielile locatarului. Dacă este vorba de o reparație urgentă, iar locatarul nu-și îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, lucrările se pot executa și de locator, dar pe cheltuielile locatarului, contravaloarea acestora fiind adăugate la calculul chiriei.

Art. 30. Prezentul contract are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu pentru încasarea chiriei restante și a majorărilor de întârziere la plată, precum și pentru evacuarea locatarului când nu și-a plătit chiria timp de 60 de zile sau a expirat valabilitatea contractului de închiriere, și din orice motiv nu s-a prelungit în continuare.

Art. 31. Anexele fac parte integrantă din prezentul contract.

Art. 32. Prezentul contract a fost încheiat astăzi, _____, la sediul Universității de Științe Agricole și Medicină Veterinară Cluj-Napoca în 2 exemplare, dintre care unul pentru fiecare parte .

LOCATOR

LOCATAR

UNIVERSITATEA DE ȘTIINȚE AGRICOLE
ȘI MEDICINA VETERINARĂ
CLUJ NAPOCA

RECTOR

Prof.dr. Cornel Catoi

DIRECTOR ECONOMIC

Ec. Aurelia Marian

OFICIU JURIDIC

Cons.jr.Silvia Mihali

BIROU ACHIZIȚII VANZĂRI ȘI ÎNCHIRIERI

Ing.Dan Lung

ADMINISTRATOR