

CONTRACT DE LOCAȚIUNE

Nr. _____ din _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

AUTORITATEA NAVALĂ ROMÂNĂ, cu sediul în Constanța, Incintă Port nr.1-Constanța, tel.0241/602229, fax :0241/601996, înființată în temeiul Legii 412 și HG 1133/2002, cod fiscal 11055818, cont nr. RO79TREY2315025XXX000533 deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, reprezentată prin Director General **Alexandru MEZEI** și Director Economic **Cristina CĂLINȚARU**, în calitate de **LOCATOR (PROPRIETAR)**,

și

....., cu sediul în,, tel..... fax cod fiscal, Nr.inreg.Reg.Comerțuluicont nr., deschis la, prin reprezentantul său legal în calitate de **LOCATAR (CHIRIAȘ)**.

II.OBIECTUL CONTRACTULUI

- 2.1. Obiectul contractului este folosința unui spațiu în suprafață de mp situat proprietatea A.N.R, situată în jud. Constanța, Incintă Port nr.1 , Constanța.
2.2.Spațiul va fi utilizat cu destinația de spațiu

III.CHIRIE SI MODALITATI DE PLATA

- 3.1. Chiria stabilită prin acordul părților pentru spațiul închiriat este de EURO/mp/lună. În chirie sunt incluse taxele/impozitele anuale calculate conform prevederilor Codului fiscal în vigoare. Chiria agreeată este în concordanță cu prețul pieței din zonă.
3.2. Chiria lunară pentru spațiul în suprafață totală de mp este de EURO.
3.3.Cuantumul chiriei se va renegotia la solicitarea uneia dintre părți în cazul în care apar factori obiectivi, justificați prin prezentarea de documente relevante în acest sens.
3.4.Chiria convenită se va calcula și plăti în lei la cursul euro comunicat de BNR, din data facturării, începând cu data intrării în vigoare a contractului.
3.5.Plata chiriei se va face prin ordin de plată, pe baza facturii întocmite de locator pentru luna în curs, în contul deschis de locator la Trezoreria Constanța. Termenul de plată pentru factura de chirie emisă de locator este de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data primirii de către locator. Locatarul este pus în întârziere, fără nici o altă formalitate, când plata chiriei devine scadentă.

IV.DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI (PROPRIETARULUI)

- a) În termen de maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data constituirii garanției contractuale de bună execuție a contractului, se va face predarea folosinței bunului către chiriaș, printr-un proces verbal de predare-primire semnat de ambele părți;
b)Să asigure liniștită și utila folosință a obiectului închirierii pe toată durata contractului, garantând locatarul contra pierderii totale sau parțiale și contra tulburării folosinței bunului închiriat, precum și contra viciilor ascunse ale bunului închiriat care îi împiedică întrebuințarea.
c)Să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și de funcționalitate a imobilului pe toată perioada închirierii spațiului.
d)Să verifice periodic spațiul închiriat în scopul constatării menținerii în condiții

corespunzătoare a acestuia de către locatar.

e) Să avizeze și să supravegheze lucrările de reparații sau amenajările solicitate și efectuate de locatar.

4.2. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI(CHIRIAȘULUI)

a) Să plătească chiria lunară datorată la termenul stipulat în contract.

b) Să păstreze pe toată perioada contractului în starea în care a fost primit și să-l predea în starea în care l-a primit, mai puțin uzura normală. Dacă în urma unor lucrări de reamenajare efectuate de către locatar se va schimba suprafața închiriată, contractul va fi modificat prin act adițional.

c) Locatarul nu are dreptul să schimbe destinația spațiului închiriat și/sau să subînchirieze acest spațiu fără acordul prealabil al locatorului.

d) Să solicite consimțământul scris al locatorului pentru orice lucrări de modernizare/amenajare/compartimentare, reparații, instalare antene, instalare semne de identitate vizuala, altele decât cele cu care a fost dotat din construcție spațiul închiriat. În cazul în care dorește îmbunătățirea stării inițiale a spațiului închiriat, locatarul trebuie să obțină și să prezinte locatorului aprobările, sau, după caz, avizele impuse de reglementările în vigoare privitoare la sistematizare, PSI, rețele electrice, etc. Costurile generate de lucrările respective/abonamentele aferente revin locatarului.

e) Să nu depoziteze în spațiul închiriat substanțe radioactive, toxice, halucinogene, ușor inflamabile(benzină, uleiuri, vopsele), sau cu un grad de pericol ridicat pentru colectivități umane.

f) Să aducă la cunoștința locatorului orice problemă apărută cu privire la spațiul închiriat.

g) Să respecte normele PSI, normele de sănătate și securitate a muncii, normele de protecție a mediului înconjurător și a tuturor dispozițiilor legale, răspunzând direct de respectarea acestora.

h) Să folosească în condiții optime celelalte dotări comune ale spațiului închiriat holuri, grupuri sanitare, instalații de apă(pentru a nu produce inundații).

i) Orice daune provocate în spațiul închiriat care constituie pagube pentru locator sau terți, respectiv ceilalți chiriași ai imobilului, vor fi remediate și suportate de locatar pe cheltuiala acestuia.

j) Locatarul consimte că în lipsa sa, în caz de incendiu sau inundație, să poată sparge ușile sau ferestrele aferente spațiului închiriat.

k) Să păstreze spațiul închiriat în condiții optime, inclusiv prin executarea la timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, a tuturor lucrărilor de întreținere și reparații curente

l) Să permită accesul proprietarului în spațiul închiriat pentru inspecție periodică și, după caz, pentru efectuarea unor lucrări de reparații strict necesare spațiului închiriat, care potrivit Codului Civil sunt în sarcina locatorului.

m) Să nu cesioneze acest contract de locațiune și să nu subînchirieze fără consimțământul proprietarului.

n) să restituie pe bază de proces-verbal bunul închiriat la expirarea contractului, care va fi semnat de către reprezentanții împuterniciți ai părților contractante.

4.3. RĂSPUNDERI CE LE REVIN LOCATORULUI (PROPRIETARULUI) ȘI LOCATARULUI(CHIRIAȘULUI) ÎN CEEA CE PRIVEȘTE APĂRAREA ÎMPOTRIVA INCENDIILOR.

Locatorul (Proprietarul) are următoarele obligații principale:

a) Să stabilească, prin dispoziții scrise, responsabilitățile și modul de organizare pentru apărarea împotriva incendiilor în unitatea sa, să le actualizeze ori de câte ori apar modificări și să le aducă la cunoștință salariaților, utilizatorilor și oricăror persoane interesate;

- b) Să asigure identificarea și evaluarea riscurilor de incendiu din unitatea sa și să asigure corelarea măsurilor de apărare împotriva incendiilor cu natura și nivelul riscurilor;
- c) Să solicite și să obțină avizele și autorizațiile de securitate la incendiu, prevăzute de lege, și să asigure respectarea condițiilor care au stat la baza eliberării acestora; în cazul anulării avizelor ori a autorizațiilor, să dispună imediat sistarea lucrărilor de construcții sau oprirea funcționării ori utilizării construcțiilor sau amenajărilor respective;
- d) Să permită, în condițiile legii, executarea controalelor și a inspecțiilor de prevenire împotriva incendiilor, să prezinte documentele și informațiile solicitate și să nu îngreuneze sau să obstrucționeze în niciun fel efectuarea acestora;
- e) Să permită alimentarea cu apă a autospecialelor de intervenție în situații de urgență;
- f) Să întocmească, să actualizeze permanent și să transmită inspectoratului lista cu substanțele periculoase, clasificate potrivit legii, utilizate în activitatea sa sub orice formă, cu mențiuni privind: proprietățile fizico-chimice, codurile de identificare, riscurile pe care le prezintă pentru sănătate și mediu, mijloacele de protecție recomandate, metodele de intervenție și prim ajutor, substanțele pentru stingere, neutralizare sau decontaminare;
- g) Să elaboreze instrucțiunile de apărare împotriva incendiilor și să stabilească atribuțiile ce revin salariaților la locurile de muncă;
- h) Să verifice dacă salariații cunosc și respectă instrucțiunile necesare privind măsurile de apărare împotriva incendiilor și să verifice respectarea acestor măsuri semnalate corespunzător prin indicatoare de avertizare de către persoanele din exterior care au acces în unitatea sa;
- i) Să asigure constituirea, conform art. 12 alin. (2), LEGEA nr. 307 din 12 iulie 2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu avizul inspectoratului, a serviciului de urgență privat, precum și funcționarea acestuia conform reglementărilor în vigoare ori să încheie contract cu un alt serviciu de urgență voluntar sau privat, capabil să intervină operativ și eficace pentru stingerea incendiilor;
- j) Să asigure întocmirea și actualizarea planurilor de intervenție și condițiile pentru aplicarea acestora în orice moment;
- k) Să permită, la solicitare, accesul forțelor inspectoratului în unitatea sa în scop de recunoaștere, instruire sau de antrenament și să participe la exercițiile și aplicațiile tactice de intervenție organizate de acesta;
- l) Să asigure utilizarea, verificarea, întreținerea și repararea mijloacelor de apărare împotriva incendiilor cu personal atestat, conform instrucțiunilor furnizate de proiectant;
- m) Să asigure pregătirea și antrenarea serviciului de urgență privat pentru intervenție;
- n) Să asigure și să pună în mod gratuit la dispoziție forțelor chemate în ajutor mijloacele tehnice pentru apărare împotriva incendiilor și echipamentele de protecție specifice riscurilor care decurg din existența și funcționarea unității sale, precum și antidotul și medicamentele pentru acordarea primului ajutor;
- o) Să stabilească și să transmită către transportatorii, distribuitorii și utilizatorii produselor sale regulile și măsurile de apărare împotriva incendiilor, specifice acestora, corelate cu riscurile la utilizarea, manipularea, transportul și depozitarea produselor respective;
- p) Să informeze de îndată, prin orice mijloc, inspectoratul despre izbucnirea și stingerea cu forțe și mijloace proprii a oricărui incendiu, iar în termen de 3 zile lucrătoare să completeze și să trimită acestuia raportul de intervenție;
- q) Să utilizeze în unitatea sa numai mijloace tehnice de apărare împotriva incendiilor, certificate conform legii;
- r) Să îndeplinească orice alte atribuții prevăzute de lege privind apărarea împotriva incendiilor.

Locatarul(Chiriașul) are următoarele obligații principale:

- a) Să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor, stabilite de locatar (proprietar);
- b) Să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea împotriva incendiilor, puse la dispoziție de locatar (proprietar);
- c) Să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară;
- d) Să nu efectueze modificări neautorizate și fără acordul scris al proprietarului, al proiectantului inițial al construcției, instalației, echipamentului, dispozitivului sau mijlocului de transport utilizat ori al unui expert tehnic atestat potrivit legislației în vigoare;
- e) Să aducă la cunoștința locatorului (proprietarului) orice defecțiune tehnică ori altă situație care constituie pericol de incendiu.

V. CLAUZA PENALĂ

5.1. În caz de neplată totală sau parțială a chiriei la termenul de scadență, locatarul este obligat să plătească 0,1% pe zi penalități de întârziere conform legislației în vigoare, pe fiecare zi de întârziere din suma datorată până la plata integrală a sumelor restante.

Dacă în termen de 30 zile de la data punerii în întârziere locatarul nu își achită obligațiile de plată, locatorul are dreptul să denunțe unilateral contractul și să ceară evacuarea beneficiind și de privilegiul Locatorului de imobile asupra mobilelor Locatarului în limita prejudiciului creat.

VI. CLAUZE SPECIALE

6.1. Locatarul va depune, în termen de maxim 5 zile calendaristice de la data semnării contractului, în contul RO42TREZ2315005XXX024509, o garanție locativă reprezentând valoarea chiriei pe 3 (trei) luni. Nedepunerea garanției locative se sancționează cu anularea de drept a prezentului contract. Garanția locativă este o măsură pe care locatorul o ia pentru a se asigura că locatarul își va îndeplini întocmai și la timp obligațiile locative.

6.2. Garanția locativă nu poate fi considerată, de către locatar, sub niciun pretext ca servind drept plată a chiriei datorate pentru ultima lună de închiriere.

6.3. Locatorul, în maxim 3 zile calendaristice de la data notificării scrise, va reține garanția locativă în cazul rezilierii contractului pentru deteriorări provocate de locatar imobilului, precum și în situația în care locatarul nu eliberează spațiul detinut în folosință.

6.4. Garanția locativă se va restitui după executarea reparațiilor locative, confirmarea stingerii tuturor obligațiilor de plată angajate de locatar pe durata utilizării spațiului închiriat, semnarea situației privind starea spațiilor la încetarea prezentului contract și după predarea cheilor de acces la spațiile eliberate de către locatar.

6.5. Lucrările de modernizare realizate pe cheltuiala locatarului, cu acordul scris al locatorului, revin de drept locatorului la data încetării prezentului contract, fără ca locatarul să pretindă locatorului vreun fel de despăgubiri. Excepție fac instalațiile speciale de condiționare a aerului, de alarmă și securitate, mobilierul, aparatura și dotările specifice realizate de locatar în vederea desfășurării activității pentru care a închiriat spațiul, pe care acesta le va putea desființa oricând dorește pe durata și la terminarea acestui contract, fără a produce prejudicii construcției. Locatorului îi este interzis să efectueze amenajări/ compartimentări care să afecteze structura de rezistență a clădirii. Valoarea lucrărilor de modernizare va fi comunicată locatorului, în scris, la semnarea procesului-verbal de recepție. O copie a acestui înscris și a balanței de verificare se va transmite locatorului pentru declararea la SPIT Constanța.

VII. DURATA SI INCETAREA CONTRACTULUI

7.1. Prezentul contract intră în vigoare de la data semnării de ambele părți și este valabil pentru o perioadă de 5(cinci) ani de zile.

7.2. După expirarea perioadei de închiriere contractul se poate prelungi la cererea scrisă a locatarului, comunicată locatorului în termenul de valabilitate al contractului și numai cu acordul acestuia.

7.3. Fiecare parte contractantă poate cere rezilierea contractului înaintea expirării duratei de valabilitate a acestuia, numai în cazul neîndeplinirii de către oricare dintre părțile contractante a obligațiilor acestora prevăzute în prezentul contract cu condiția notificării prealabile transmise părții în culpă cu cel puțin 30 de zile înaintea datei pentru care se cere încetarea contractului și fără intervenția vreunei instanțe.

7.4. Încetarea contractului are loc fără notificarea prealabilă a părților în următoarele situații :

-la expirarea duratei de valabilitate a contractului în situația în care nu a fost solicitată prelungirea acestuia de către locatar;

-în cazul imposibilității realizării obiectului prezentului contract.

7.6. Încetarea/rezilierea contractului nu absolvă părțile de achitarea datoriilor ocazionate până la data rezilierii.

7.7. După notificarea rezilierii contractului locatarul este obligat să elibereze spațiul închiriat fără îndeplinirea vreunei alte formalități.

7.8. Contractul este ferm pe întreaga perioadă de valabilitate a acestuia. În lipsa unei culpe părțile au dreptul de a solicita denunțarea unilaterală, denunțarea urmând a se opera prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens, cu respectarea unui termen de 30 zile de la data la care notificarea de denunțare unilaterală își va produce efectele.

VIII. FORȚA MAJORĂ

8.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

8.2. Forța majoră, înțelegând prin aceasta orice împrejurare independentă de voința părților, intervenită după data semnării contractului și care împiedică executarea acestuia apară de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

8.3. Notificarea privind apariția cât și încetarea situației de forța majoră se face în cel mult 10 (zece) zile de la data intervenirii acestei situații, prin fax sau scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

IX. DISPOZITII FINALE

9.1. Modificarea contractului se face numai prin act adițional care va face parte integrantă din acesta.

9.2. Orice litigiu legat de executarea prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă de către părți. Dacă soluționarea pe cale amiabilă nu va fi posibilă, litigiul va fi supus spre soluționare instanței judecătorești competente.

9.3. Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Locator

Locatar

AUTORITATEA NAVALĂ ROMÂNĂ