

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. ____/____/____

PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între Universitatea din Craiova cu sediul în Craiova, str. A.I. Cuza, nr.13, titular al dreptului de administrare al căminelor studențești cu destinația de locuință, proprietate de stat, **în calitate de locator**, reprezentată prin Rector prof.univ.dr. Cezar-Ionuț SPÎNU și _____, fiul/fiica lui _____ și a _____, student(ă) la Facultatea de _____ anul _____ buget/taxă, cu domiciliul stabil în localitatea _____, str. _____, nr._____, bl._____, sc._____, et._____, ap. _____, județul _____, posesor al B.I./C.I. seria____, nr.____, eliberat de _____ la data de ____/____/____ CNP _____, telefon _____ e-mail _____, în calitate de locatar (chiriaș) a intervenit prezentul contract de închiriere.

Categoria studentului cazat în funcție de subvenția de cămin :

- a.student român buget b.student român cu taxă c.student român cu părinți cadre didactice
d.student român orfan de ambii părinți, student provenit din casele de copii sau plasament familial e.doctorand român
f.student/doctorand/bursier al statului român g.student străin CPNV h.student străin CPV
i.student cu dizabilități j.alte categorii

Art.1. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea în anul universitar 2023/2024 a unei suprafețe locative (loc) cu destinația de locuință în căminul _____, camera_____, a instalațiilor și spațiilor comune aferente, precum și a inventarului prevăzut în procesele-verbale de predare-primire, care fac parte integrantă din prezentul contract.

1.2. În situații exceptionale și independente de voința locatorului, pe parcursul derulării prezentului contract pot interveni situații ce impun schimbarea suprafeței locative stabilite inițial. Locatarul acceptă în mod expres clauza referitoare la posibilitatea schimbării suprafeței locative stabilite inițial, fiind în prealabil înștiințat în acest sens de către locator.

1.3. Inventarul bunurilor prevăzut la art.1.1. poate fi completat/modificat pe durata derulării prezentului contract în funcție de dotările/modificările intervenite.

Art.2. DURATA CONTRACTULUI

2.1. Termenul de închiriere este de la data de ____/____/____ până la data de ____/____/____.

2.2. La finalizarea termenului pentru care a fost încheiat prezentul contract, suprafața locativă prevăzută la art. 1.1. împreună cu cheia camerei și obiectele de inventar primite de la locator se vor preda administrației, pe bază de proces-verbal de predare-primire. În cazul în care locatarul nu predă cheia, Universitatea din Craiova își rezervă dreptul de a intra în spațiul închiriat și de a schimba încuietorea fără niciun preaviz.

2.3. Prezentul contract de închiriere poate înceta prin:

- a) ajungere la termenul pentru care a fost încheiat;
b) denunțare unilaterală a locatorului, pe baza unei notificări prealabile comunicate locatorului cu minim 5 zile calendaristice înainte de data prevăzută pentru încetarea contractului.
c) reziliere

Art.3. VALOAREA CONTRACTULUI

3.1. Chiria lunară pentru anul universitar în curs este de _____lei/loc/lună, conform Hotărârii Senatului Universității din Craiova.

3.2. Cuantumul chiriei lunare poate fi modificat anual în funcție de subvenția/student echivalent și cheltuielile înregistrate, în urma acordurilor dintre reprezentanții Universității din Craiova și reprezentanții studenților.

Art.4.PLATA

4.1. Plata chiriei pentru luna în curs se va face până la data de 15 a lunii respective, cu excepția lunii octombrie când chiria se achită la cazarea în cămin.

4.2. În caz de neplată a chiriei în termenul menționat, locatorul va proceda la perceperea unei penalități de 0,5% pentru fiecare zi de întârziere până la data efectivă a plății debitului, cu respectarea prevederilor O.G. nr.13/2011, în măsura incidenței.

4.3. Plata chiriei se face pentru o lună calendaristică, neacceptându-se plată parțială pentru un număr mai mic de zile de folosință a suprafeței locative. Tariful de cazare plătit nu se restituie.

4.4. În luna octombrie sau atunci când se cazează în cămin, studentul va achita un fond pentru remedierea pagubelor cu autor necunoscut în cuantum de _____lei. În cazul în care acest fond nu este cheltuit integral pentru repararea pagubelor, suma neutilizată va fi returnată fiecărui student în fiecare cămin.

Art.5. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

5.1. Locatorul are următoarele drepturi:

- Să verifice dacă spațiul închiriat este folosit conform destinației sale, inclusiv prin efectuarea de controale inopinate, cu respectarea drepturilor și libertăților fundamentale ale locatarului.
- Să verifice dacă au intervenit modificări ale spațiului închiriat și ale instalațiilor aferente. Dacă în urma verificărilor constată modificări operate fără acordul său, locatorul are dreptul să readucă spațiul în starea inițială pe cheltuiala locatarului.
- Să perceapă taxele, penalizările și orice alte sume de bani datorate în temeiul prezentului contract de către locatar.
- Să recupereze prejudiciul produs prin constatarea lipsurilor/deteriorărilor bunurilor din cameră și din spațiile comune ale căminului, prin încasarea contravalorii bunurilor respective și a manoperei de înlocuire a bunurilor, pe baza devizului întocmit de Universitatea din Craiova.
- Să interzică accesul persoanelor străine în spațiul care face obiectul prezentului contract.
- Să interzică orice modificare a spațiului oferit spre închiriere, inclusiv a instalațiilor aferente, subînchirierea spațiului respectiv sau folosirea acestuia în alte scopuri.
- Să evacueze locatarii debitori.

9.2. În acest sens, locatorul va transmite o comunicare oficială la adresa de e-mail instituțională a locatarului prin care îi va comunica procedura specială de eliberare a camerei.

9.3. În cazul în care locatarul nu eliberează camera în acord cu procedura comunicată, locatorul își rezervă dreptul de a intra în spațiul care face obiectul prezentului contract și de a ridica toate bunurile personale ale locatarului, cel din urmă asumându-și faptul că bunurile sale urmează a fi depozitate în spațiile disponibile ale locatorului.

9.4. Riscul pierderii sau deteriorării bunurilor personale ca urmare a depozitării lor conform procedurii prevăzute la art. 8.3 aparține locatarului.

Art.10. FORȚA MAJORĂ

10.1. Forța majoră exonerează părțile în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

10.2. Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în maxim 5 zile de la apariție, iar dovada forței majore, împreună cu avertizarea asupra efectelor și întinderii posibile a forței majore, se va comunica în maxim 15 zile dela apariție.

10.3. Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maxim 15 zile de la încetare.

Art.11. DISPOZIȚII FINALE

11.1. Dispozițiile din prezentul contract se completează în mod corespunzător cu prevederile legislației în vigoare incidente în cauză.

11.2. Prezentul contract a fost încheiat azi ____/____/____ în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

11.3. Pentru derularea și asigurarea respectării prevederilor prezentului contract, precum și pentru semnarea acestuia, reprezentantul legal al locatorului împuternicește pe dna/dl _____ administrator al căminului numărul _____

11.4. Atribuții în gestionarea și soluționarea eventualelor situații conflictuale ce pot apărea în interiorul căminului au:

- a) Administratorul căminului;
b) Șeful Birou Cămine;
c) Prorectorul responsabil cu relația cu studenții.
d) Șeful de cămin.

11.5. Eventualele situații conflictuale se soluționează pe cale ierarhică (Administrator – Șef Birou Cămine – Prorectorresponsabil cu relația cu studenții), prin aplicarea prevederilor prezentului contract, a Regulamentului de cazare și a legislației în vigoare incidentă în cauză.

11.6. Orice modificare adusă prezentului contract se poate face doar cu acordul părților, prin încheierea unui act adițional.

Art.12 LITIGII

Litigiile în legătură cu încheierea, executarea, modificarea sau încetarea prezentul contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În eventualitatea în care stingerea divergențelor nu poate fi convenită pe cale amiabilă, soluționarea acestora va fi realizată de către instanțele judecătorești competente din Craiova.

Datele personale pe care le deține UCv, colectate în scopul încheierii acestui contract de închiriere, vor fi folosite doar în interes legitim conform art 6, alin. 1 lit c), d), si e), ele vor fi protejate și securizate și arhivate conform Regulamentului UE 679/2016 și legislației naționale. De asemenea, datele cu caracter personal nu vor fi transferate, dezvăluite către terți, decât în scopurile prevăzute de Regulamentul UE 679/2016.

RECTOR,

Prof. Univ. Dr. Cezar-Ionuț SPÎNU

LOCATAR (CHIRIAȘ)

Director Direcția Administrativă

Ing. Mihai CISMARU

Administrator Cămin

Subsemnatul _____ am înțeles și consimt liber la prelucrarea datelor cu caracter personal.

Semnătura _____

8. Să efectueze cercetarea prealabilă a locatarului pentru cazurile de nerespectare a dispozițiilor prezentului contract sau ale Regulamentului de Organizare și Funcționare a Căminelor și Cantinelor și să emită notificări, atenționări, avertismente sau evacuarea locatarului, în funcție de gravitatea faptei.

9. Să procedeze la relocarea chiriașului într-o cameră similară atunci când acest lucru se impune, cu o prealabilă notificare în acest sens.

5.2. Locatorul are următoarele obligații:

1. Să predea camera cu dotările specificate în obiectul contractului, în stare corespunzătoare folosinței pentru destinația de locuință, pe bază de proces-verbal de predare-primire.
2. Să utilizeze datele personale prevăzute în prezentul contract de către locatar, numai pentru a-i comunica acestuia informații privind situații excepționale, diferite modificări sau încălcări ale clauzelor contractuale sau ale Regulamentului de Organizare și Funcționare a Căminelor și Cantinelor.
3. Să asigure execuția lucrărilor de întreținere și reparații necesare utilizării corespunzătoare a spațiilor de folosință ale căminului.
4. Să asigure permanent efectuarea curățeniei în spațiile de folosință comună ale căminului (holuri, săli de lectură, scări, grupuri sanitare comune, ghene de gunoi) și în spațiile exterioare aferente căminului, cât și evacuarea zilnică a reziduurilor menajere din aceste spații.
5. Să asigure dezinsecții și deratizări conform normelor legale în vigoare.
6. Să asigure securitatea în cămin prin intervenția, ori de câte ori este nevoie, a echipei de pază, respectarea normelor igienico-sanitare și a normelor de apărare contra incendiilor.
7. Să asigure schimbarea bilunară a lenjeriei pe care a dat-o în folosință chiriașului
8. Să elibereze legitimațiile de cămin, să efectueze vizarea lor lunară și să înlesnească obținerea vizei de floatant pe toată durata contractului de închiriere
9. Să întocmească actele premergătoare recuperării lipsurilor sau a deteriorărilor produse bunurilor în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data constatării.

5.3. Locatarul are următoarele drepturi:

1. Să preia suprafața locativă prevăzută la art. 1 cu dotările aferente, conform inventarului care constituie anexă la prezentul contract, pe bază de proces-verbal de predare-primire.
2. Să utilizeze conform normelor tehnice în vigoare mașinile de spălat, frigiderele, aspiratoarele etc.
3. Să sesizeze reprezentanții UCv (Administrator cămin, Șef birou...) în legătură cu orice abateri de la regulamentele în vigoare.
4. Studenții cazați în căminele studențești pot constitui comitete de cămin, având dreptul de a alege/și aleși în cadrul acestor structuri. Studenții care au fost sancționați pentru nerespectarea Regulamentului de Organizare și Funcționare a căminelor și cantinelor și/sau a prezentului contract, nu au dreptul de a fi aleși în astfel de structuri.

5.4. Locatarul are următoarele obligații:

1. Să achite chiria și utilitățile (la căminele modernizate) la termenele prevăzute, precum și toate sumele care decurg din executarea prezentului contract.
2. Să folosească spațiul închiriat potrivit destinației sale.
3. Să folosească în mod corespunzător bunurile din inventarul primit, instalațiile electrice și sanitare, precum și celelalte bunuri materiale puse la dispoziție, iar la încetarea contractului să le restituie în aceeași stare în care le-a primit la momentul încheierii contractului.
4. Să asigure și să întrețină permanent ordinea și curățenia în cameră, respectarea regulilor și a normelor de igienă sanitară, evacuarea resturilor menajere în locuri special amenajate.
5. Să locuiască în camera în camera repartizată, să nu se mute în altă cameră fără înștiințarea și aprobarea în scris din partea administratorului de cămin și comitetului studențesc de cămin.
6. Să nu folosească spațiul locativ închiriat și spațiile comune ale căminului pentru activități comerciale.
7. Să nu efectueze nici o modificare în spațiul oferit și la instalațiile aferente, în spațiile de folosință comună ale căminului și să nu schimbe folosința acestora în alte scopuri contrare destinației inițiale.
8. Să nu schimbe sistemul de închidere al spațiului închiriat fără înștiințarea prealabilă a administrației, iar în caz de forță majoră după schimbare, să predea în maxim 24 de ore, o cheie de rezervă pentru ca locatorul să poată interveni în situații extreme.
9. Să nu înstrăineze și să nu subînchirieze spațiul care face obiectul prezentului contract.
10. Să nu introducă în cameră sau în cămin piese suplimentare de mobilier, aparate electrocasnice, altele decât cele aferente inventarului camerei sau care nu sunt specifice căminelor studențești, decât cu acordul administrației căminului.
11. Să nu scoată din cameră sau din cămin obiecte de mobilier sau alte bunuri materiale puse la dispoziție de către administrația căminului.
12. Să nu deterioreze spațiile verzi și amenajările din jurul căminelor, în aceste spații interzicându-se parcare mijloacelor auto de orice fel.
13. Să nu utilizeze aparate electrice de construcție artizanală și să nu realizeze improvizații la instalațiile sanitare și electrice.
14. Să nu introducă și să nu folosească în spațiul de cazare aparate de gătit, încălzit sau orice alte echipamente neautorizate de administrația căminului.
15. Să nu depoziteze în spațiile de cazare substanțe inflamabile sau toxice.
16. Să nu deterioreze zugrăvelile din camere și din spațiile comune (prin murdărirea/ pictarea pereților, lipirea de afișe pe pereți și mobilier etc).
17. Să nu introducă în spațiile de cazare animale.
18. Să nu fumeze în interiorul căminului (cameră, holuri, grupuri sanitare, sală de lectură, scări), fumatul fiind permis doar în afara acestuia, în spațiile marcate în acest sens.
19. Să nu comercializeze, să nu introducă și să nu consume în cămin băuturi alcoolice sau alte substanțe interzise de lege și, de asemenea, să nu intre sub influența acestora în cămin.
20. Să respecte normele de acces în cămin.
21. Să respecte programul de liniște între orele 22-08, iar în restul zilei poluarea fonică nu poate depăși limitele legal admise pentru spațiile de locuit, conform normelor în vigoare.
22. Să nu organizeze petreceri sau alte acțiuni care perturbă liniștea atât în cămin cât și în jurul acestuia.
23. Să permită accesul persoanelor din conducerea Universității din Craiova, membrilor comitetului studențesc și conducerea COS, precum și administratorului de cămin în orice împrejurare când este prezent cel puțin un locatar al camerei sau în prezența șefului de cămin pentru a verifica modul de respectare a Regulamentului de Organizare și Funcționare a Căminelor și Cantinelor și a Contractului de Închiriere, precum și modul de utilizare a bunurilor primite în folosință și să se legitimeze în fața acestora cu acte de identitate, legitimație de cămin vizată la zi, carnet student.

24. Să permită accesul în cameră în orice interval orar personalului propriu al universității, respectiv personalului agenților economici contractați de universitate în vederea desfășurării activităților de dezinsecție, deratizare și dezinsecție și să se conformeze indicațiilor transmise de aceștia, inclusiv prin părăsirea temporară a căminului, atunci când acest lucru se impune.

25. Să permită accesul în cameră a organelor de ordine publică în vederea legitimării și identificării persoanelor cazate fără forme legale în camerele de cămin ori de câte ori situația impune în vederea combaterii infracționalității și a faptelor antisociale.

26. Să anunțe administrația, în mod direct sau prin intermediul caietului de defecțiuni, despre apariția eventualelor defecțiuni în vederea remediilor respective.

27. Să permită reprezentanților locatarului accesul în cameră, ori de câte ori îi este solicitat acest lucru de către administratorul de cămin, în vederea efectuării de reparații.

28. Să răspundă material, administrativ și penal pentru pagubele produse în camere și spațiile comune, pe baza procesului-verbal de constatare întocmit de administrator și președintele comitetului studențesc de cămin și semnate de locatarii camerelor (pentru bunuri din camere) și de reprezentanții studenților (pentru bunuri materiale din spațiile comune).

29. Să plătească, în termen de 10 zile de la data notificării de către reprezentanții locatarului, pagubele al cărui autor este, pe baza unui deviz întocmit de către Universitatea din Craiova, iar în cazul neidentificării autorului, pagubele vor fi suportate din fondul de garanție.

30. La decazare să anunțe administrația cu 5 zile înainte și să restituie bunurile preluate, în starea corespunzătoare conform procesului-verbal de predare-primire (inventarul camerei). În caz contrar, se va percepe chiria lunară până la data de finalizare a contractului, inclusiv penalitățile aferente.

31. Să predea locatarului, la încetarea contractului, spațiul ce face obiectul contractului, precum și bunurile primite, numai după efectuarea curățeniei, în condiții similare celor de la momentul preluării spațiului de către locatar, conform procesului-verbal de predare—primire a spațiu și inventar.

32. Să suporte sancțiunile prevăzute în contract, în cazul nerespectării lui.

Art.6. NOTIFICĂRI ȘI ÎNȘTIINȚĂRI

6.1. Orice comunicare sau notificare adresată de o parte celeilalte va fi considerată ca fiind valabil îndeplinită dacă va fi făcută

prin:

a) scrisoare recomandată, cu confirmare de primire, caz în care comunicarea/notificarea se consideră valabil îndeplinită la data primirii recomandatei de către partea notificată, dată înscrisă pe recipisa postală.

b) înmânare, personal destinatarului, iar acesta va semna pentru primirea înscrisului.

c) e-mail, la adresa indicată în contract.

Art.7. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

7.1. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a prevederilor prezentului contract (oferire sau dare de mită, comportament necivilizat, proliferarea de injurii sau amenințări la adresa locatarului etc.), locatarul va răspunde disciplinar, civil sau penal, după caz.

7.2. În cazul încălcării prevederilor art. 5.4., locatarului i se vor aplica următoarele sancțiuni, în funcție de gravitatea faptei constatate:

- a) avertisment verbal
- b) avertisment scris
- c) rezilierea contractului
- d) evacuarea din cămin
- e) pierderea definitivă a dreptului de cazare pe durata studiilor

7.3. Sancțiunile se aplică în funcție de gravitatea faptelor, fără a ține cont de ordinea în care acestea sunt enumerate la art. 7.3, iar săvârșirea a două abateri sancționate cu avertisment scris conduce la rezilierea contractului de închiriere, astfel:

a) se sancționează cu avertisment verbal încălcarea obligațiilor prevăzute la art. 5.4. pct. 20

b) se sancționează cu avertisment scris încălcarea obligațiilor prevăzute la art. 5.4. pct. 2, 3, 4, 5, 6, 8, 12, 17, 21

c) se sancționează cu rezilierea contractului încălcarea obligațiilor prevăzute la art. 5.4. pct. 1, 7, 10, 11, 13, 14, 16, 26

Anterior rezilierii, partea prejudiciată va transmite părții în culpă o notificare prin care se va arăta nerespectarea contractului, cu referire la clauzele ce reglementează obligația neexecutată total sau parțial ori executată necorespunzător și se va solicita remedierea acesteia în termen de 5 zile. În cazul în care partea în culpă nu remediază încălcarea respectivă în termenul de remediere, partea prejudiciată va comunica celeilalte părți declarația de reziliere. Rezilierea unilaterală va opera la comunicarea declarației de reziliere trimise părții în culpă, în baza art. 1552 Codul civil. Rezilierea va opera fără intervenția instanțelor judecătorești sau a altor formalități în afara celor de mai sus. Prevederile prezentului paragraf nu înlătură răspunderea părții care în mod culpabil a cauzat încetarea contractului.

d) se sancționează cu evacuarea din cămin încălcarea obligațiilor prevăzute la art. 5.4. pct. 15, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29

e) se sancționează cu pierderea definitivă a dreptului de cazare pe durata studiilor încălcarea obligațiilor prevăzute la art. 5.4.

pct. 9, 30

7.4 În cazul în care locatarul înstrăinează locul de cazare unui terț sau se folosește de calitatea sa de student pentru obținerea unui loc de cazare pentru alte persoane, acesta va fi exclus din cămin și își va pierde dreptul de cazare pe viitor, atrăgând tototdată răspunderea civilă sau penală, după caz.

Art.8. ALTE CLAUZE

8.1. Pierderea calității de student atrage după sine și pierderea locului de cazare.

8.2. La momentul încetării prezentului contract, predarea camerei de către locator locatarului se face de luni până vineri între orele 08 – 16.

Art.9. CLAUZE SPECIALE

9.1. În situații excepționale, cum sunt, de exemplu, starea de urgență sau starea de alertă, la nivel național, județean sau local, după caz, care afectează desfășurarea activității de predare-învățare, locatarul are obligația de a elibera spațiul care face obiectul prezentului contract, până la reluarea activității didactice.