

MINISTERUL EDUCAȚIEI ȘI CERCETĂRII AL REPUBLICII MOLDOVA
UNIVERSITATEA DE STAT DIN MOLDOVA
REPUBLICA MOLDOVA, CHIȘINĂU

CONTRACT DE LOCAȚIUNE

nr. _____ din _____

Universitatea de Stat din Moldova (USM), în calitate de "LOCATOR", reprezentată legal prin **Domnul conf. univ. dr. Igor ȘAROV, Rector**, și

Studentul(ă) _____,
(numele, prenumele, patronimic)

ciclului _____, Facultatea _____, anul _____, forma de învățământ
(I, II, III) (denumirea facultății)

_____ în calitate de "LOCATOR", au încheiat prezentul contract de locațiune, convenind
(buget/contract)

asupra următoarelor clauze:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1 Obiectul contractului îl constituie darea în folosință pe o perioadă determinată, a unei suprafețe locative cu destinația de locuință în Căminul nr. _____, odaia _____, situat în or. Chișinău, strada _____, nr. _____.

1.2 Scopul locațiunii îl reprezintă în exclusivitate traiul locatarului. În spațiul închiriat nu se pot face niciun fel de modificări fără acordul prealabil al locatorului.

1.3 Locatorul declară și garantează că în imobil nu se află substanțe periculoase, contaminatoare sau poluante, substanțe toxice, deșeuri sau materiale infecțioase. De asemenea, atât Locatorul, cât și Locatarul declară că, pe perioada locațiunii în imobil nu vor fi aduse sub nici-o formă materiale nocive, periculoase și/sau interzise conform prevederilor legislației și a normativelor USM în vigoare.

1.4. Dacă spațiul închiriat este înstrăinat de locator unui terț, acesta din urmă se subrogă de drept locatorului în drepturile și obligațiile care decurg din locațiune, în tot cazul.

II. TERMENUL CONTRACTULUI

2.1 Prezentul contract este încheiat pentru perioada : septembrie 2023- iunie 2024, perioadă ce reprezintă termenul minim obligatoriu al raporturilor juridice instituite între părți în baza prezentului contract. În cazul în care prezentul contract este desfăcut înainte de expirarea perioadei minime de închiriere, din motive imputabile locatarului, sumele plătite în avans nu se restituie.

2.2 Contractul produce efecte juridice din ziua semnării acestuia, dată de la care locatarul se consideră că a intrat în posesia efectivă a spațiului și a cheilor de la ușa de la intrare. Contractul este valabil numai pe perioada deținerii statutului de student de către locatar.

III. PROCEDURA DE TRANSMITERE A BUNURILOR ÎN LOCAȚIUNE

3.1 Primirea - predarea spațiului închiriat se efectuează de către locatar și persoana responsabilă a locatorului, prin verificarea obligatorie a spațiilor transmise și prin semnarea Actului de predare-primire (Anexa nr. 1, parte integrantă a contractului), proceduri executate în termen de cel mult 3 zile de la data semnării prezentului contract și a achitării depline a plăților statuate conform p. 4.2 *infra* din prezentul contract.

3.2 Actul de primire-predare este semnat de administratorul căminului și LOCATAR.

3.3 La finalizarea termenului pentru care a fost încheiat prezentul contract, precum și în caz de încetare înainte de termen a contractului, LOCATARUL predă odaia cu bunurile închiriate administratorului cu întocmirea actului de primire-predare.

IV. TAXA DE CAZARE

4.1 Taxa lunară de cazare a prezentului contract o constituie suma de: _____ MDL.

4.2 Taxa anuală de cazare se va achita integral în avans la data semnării prezentului contract, sau, la cererea expresă a LOCATARULUI, în două tranșe:

a) I tranșă, în mărime de 50% din taxa anuală de cazare, pentru perioada septembrie 2023- decembrie 2023, se plătește integral în ziua semnării contractului;

b) II tranșă, în mărime de 50% din taxa anuală de cazare, pentru perioada ianuarie 2024- iunie 2024, se achită pînă la data de 31.12.2023, în sumă de: _____ MDL.

4.3 În cazul erorilor de calcul și/sau al neachitării chiriei în cuantumul și termenul stabilit de prezentul contract, locatarul achită integral datoria restantă (inclusiv taxa anuală integrală de cazare, fără posibilitate de a cere plata în rate) și plătește penalități în mărime de 0,2 % din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere, calculate de la datoria înregistrată, începând cu prima zi de neexecutare, fără nicio somație sau oricare altă formalitate.

4.4 Plata tuturor impozitelor pentru spațiul închiriat, inclusiv toate impozitele de stat și cele locale, precum și alte taxe percepute cu privire la încăperile date în locațiune, cad în sarcina locatorului în calitate sa de proprietar/gestionar al bunurilor imobile.

4.5 Locatorul, este în drept să modifice unilateral cuantumul chiriei în cazul modificării prețurilor, tarifelor, plăților sau coeficienților și să efectueze recalcularea chiriei de la 1 ianuarie a anului în curs, iar Locatarul este obligat să accepte modificarea și să achite chiria conform calculelor noi.

V. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE LOCATORULUI

5.1 LOCATORUL are următoarele obligații:

- să îndeplinească condițiile stipulate în Regulamentul privind funcționarea căminelor din subordinea USM;
- să pună la dispoziția LOCATARULUI bunul, inclusiv cheia de la intrare, în termen de cel mult 3 zile din data încheierii contractului și a încasării chiriei;
- să predea odaia în stare corespunzătoare folosinței de locuință;
- să accepte ca Locatarul să facă amenajări interioare în spațiul închiriat și să aducă toate îmbunătățirile necesare din cont propriu, care vor fi coordonate în prealabil și în scris cu Locatorul, fără a cere despăgubiri sau compensarea costurilor pentru îmbunătățirile aprobate;
- dacă se va dovedi necesar, Locatorul va permite Locatarului să instaleze echipamente de comunicare în interiorul spațiului, coordonând prealabil în scris cu Locatorul, cheltuielile fiind suportate de către Locatar, fără dreptul de a solicita compensarea cheltuielilor de către Locatar;
- să asigure folosirea adecvată, de către locatarii căminelor, a spațiilor de baie și bucătărie.

5.2 LOCATORUL are următoarele drepturi:

- să efectueze vizite atât programate cât și inopinate, în scopul verificării modul în care LOCATARUL folosește și întreține suprafața locativă, inventarul dat spre folosință și spațiile comune ale căminului.

VI. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE LOCATARULUI

6.1 LOCATARUL are următoarele obligații:

- să folosească obiectul conform destinației indicate în contract și să-l mențină în stare funcțională bună, comportându-se ca un bun proprietar;
- să păstreze curățenia și să nu polueze inclusiv sonor spațiul închiriat și este responsabil de întreținerea teritoriului adiacent încăperilor închiriate, precum și a spațiilor de folosință comună (scări, hol, baie, grup sanitar);
- să întrețină încăpea în condiții bune și în stare sanitară corespunzătoare, precum și în conformitate cu regulile securității și a tehnicii securității. Să ia măsuri privind protejarea încăperii împotriva deteriorării, degradării, inundării, incendierii, uzurii înainte de termen, să asigure exploatarea corespunzătoare a acestora;
- să poarte răspundere deplină în cazul nerespectării normelor sanitare, cerințelor antiincendiar și altor prevederi tehnice stabilite în spațiul închiriat;
- să permită accesul reprezentanților Locatorului în încăperea închiriată pentru efectuarea controlului privind exploatarea ei tehnică și gospodărească în condițiile stabilite de prezentul contract;
- să predea locatorului obiectul (inclusiv cheile de la ușa de intrare) în termen de cel mult 3 zile din momentul încetării contractului de locațiune, în stare bună;
- să se familiarizeze și să respecte Regulamentul privind funcționarea căminelor din subordinea USM și normele de conviețuire;
- să achite taxa de cazare în cămin în cuantumul, modul și termenul stabilit de prezentul contract;
- să predea odaia în stare corespunzătoare folosinței de locuință;
- să folosească în mod corespunzător bunurile din inventarul căminului, instalațiile electrice și sanitare puse la dispoziție și să asigure ordinea și curățenia în spațiul primit, să nu arunce în jurul căminului ambalaje și resturi menajere;
- daunele produse în odaie și spații comune și adiacente de către LOCATAR sau terți, vor fi recuperate de la locatar, prin achitarea contravalorii lor;
- să nu se mute din camera în care a fost cazat în altă cameră, fără înștiințarea Administratorului de cămin și fără avizul Comisiei de cazare pe cămin;
- nu este în drept de a transmite bunul terților spre folosire.

6.2 LOCATARUL are următoarele drepturi:

- de a efectua reparații curente sau de a îmbunătăți în alt mod starea odăii, fără a pretinde restituirea cheltuielilor de către LOCATOR;
- de a reutiliza încăperea, cu condiția avizului favorabil al LOCATORULUI.

VII. RESPONSABILITATEA PĂRȚILOR

7.1 Părțile poartă răspundere pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor ce le revin în corespundere cu prezentul contract și cu legislația în vigoare a Republicii Moldova.

7.2 Partea care nu execută sau execută necorespunzător obligațiile asumate în baza prezentului contract este ținută la achitarea prejudiciilor în conformitate cu legislația în vigoare. Orice sumă calculată drept despăgubire este purtătoare de dobânzi, care se adaugă penalităților aplicate.

7.3 Locatarul este răspunzător de paza și siguranța bunului închiriat și a accesoriilor sale.

7.4 Locatarul poartă răspundere patrimonială pentru deteriorarea de orice fel, chiar și minoră și neimportantă a obiectului.

7.5 Locatarul își asumă responsabilitatea pentru respectarea „Regulilor de exploatare tehnică a consumatorilor de energie electrică” și a „Regulilor de securitate antiincendiară” a obiectului, odată cu semnarea prezentului contract.

7.6 Ni se permite folosirea energiei electrice și a gazelor naturale pentru încălzirea și/sau răcirea separată a obiectului (reșouri, aragaz, aparate de tot felul).

7.7 În caz de încălcare a p. 7.6. *supra*, Locatarul se obligă să suporte cheltuielile pentru eventualele pagube materiale cauzate și penalitățile aplicate.

7.8 Locatarul, prin semnarea prezentului contract, declară pe propria răspundere să respecte normele de profilaxie epidemiologică instituite de către autorități.

VIII. REZOLUȚIUNEA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

8.1 Prezentul contract poate fi rezolvit din inițiativa părților odată cu încălcarea de către o parte a obligațiilor asumate și a stipulărilor contractuale convenite, la inițiativa părții îndreptățite sau în următoarele cazuri:

- darea în sublocațiune a obiectului sau a unei părți din acesta, fără acordul scris al Locatarului;
- folosirea obiectului (bunului închiriat) contrar destinației sau contrar prevederilor contractului, precum și dacă se admite folosirea obiectului în alte condiții și scopuri decât pentru ce este prevăzut a fi folosit în mod uzual, în discordanță cu destinația acestuia;
- locatarul admite intenționat sau din culpă înrăutățirea stării bunului ori creează un pericol real pentru o asemenea înrăutățire;
- nerespectarea regulilor de exploatare a obiectului, precum și a normelor sanitare, protecției civile și antiincendiară;
- efectuarea de către Locatar a oricăror reconstrucții și reutilări a obiectului fără acordul scris al Locatarului;
- nerespectarea termenilor plății chiriei în decurs de o zi din data expirării termenului stabilit.

8.2 Fiecare caz enumerat *supra* este considerat de către părți ca fiind o neexecutare esențială, ce acordă dreptul creditorului de a rezolvi contractul fără acordarea vreunui termen pentru executare, iar rezoluțiunea declarată produce efecte de drept, din data indicată în notificarea de rezoluțiune, fără a fi necesară îndeplinirea altor formalități.

8.3 Prezentul contract poate fi desfăcut din inițiativa uneia din părți cu notificarea prealabilă în scris a celeilalte părți cu cel puțin 2 (două) luni zile calendaristice înainte de data de la care se intenționează a desface contractul, în condițiile stp.

8.4 și p. 8.5 *infra*, cu excepția cazurilor de neexecutare a prevederilor prezentului contract de către cealaltă parte, când intervine rezoluțiunea în condițiile p. 8.1 *supra*.

8.4 Dacă Locatarul inițiază negocieri cu privire la încetarea anticipată a prezentului contract, acesta este obligat să preavizeze în scris Locatarul cu 2 (două) luni înainte, cu excepția cazurilor nerespectării obligațiilor contractuale de către Locatar, când devin aplicabile prevederile p. 8.1 *supra*.

8.5 Locatarul nu are dreptul să desfacă unilateral contractul înainte de expirarea termenului obligatoriu instituit de părți.

8.6 Ca excepție, Locatarul are dreptul să solicite desfacerea contractului înainte de expirarea termenului obligatoriu din motive întemeiate ce fac imposibilă executarea obligațiilor și a angajamentelor asumate, confirmate documentar (boală, transfer, strămutarea cu traiul în străinătate, etc.), cu o notificare prealabilă de 15 (cincisprezece) zile, înaintată Locatarului prin Departamentul Social, sau prin scrisoare cu aviz recomandat. În cazul în care termenul de preaviz nu va fi respectat, Locatarul va fi ținut la plata chiriei pentru întreaga perioadă obligatorie instituită de părți, chiar și în caz de abandon al Spațiului închiriat. În oricare din cazuri, Locatarul este ținut la respectarea procedurii de restituire a bunului în baza Actului de predare-primire și semnarea de către ambele Părți a Acordului de încetare a contractului, care va include confirmarea că toate obligațiile sunt executate pe deplin.

IX. RESTITUIREA SPAȚIULUI

9.1 La încetarea prezentului contract din oricare motive, Locatarul se angajează ca în termen de cel mult 3 zile să restituie spațiul închiriat, în baza unui act de predare - primire, în care se vor consemna caracteristicile în care acesta se va prelua, luând în considerare uzura normală.

9.2 La expirarea contractului, toate modificările, îmbunătățirile, reparațiile vor intra în proprietatea Locatarului fără ca Locatarul să ceară achitarea acestora.

9.3 Prejudiciul cauzat prin înrăutățirea stării bunului se repară de către locatar incontestabil cu excepția cazului în care dovedește lipsa vinovăției sale confirmată documentar. Locatarul poartă răspundere în aceeași măsură pentru înrăutățirea admisă de membrii familiei sale, sau de terți, cărora le-a permis accesul la bunul închiriat. Locatarul răspunde pentru deteriorarea bunului în mărimea în care s-a micșorat valoarea lui.

X. Dispoziții finale și tranzitorii. Soluționarea litigiilor

- 10.1 Valoarea chiriei pentru locațiune poate fi reactualizată doar cu acordul scris al ambelor părți.
- 10.2 La soluționarea chestiunilor nereglementate de prezentul contract părțile se conduc de legislația în vigoare a Republicii Moldova.
- 10.3 Anterior semnării contractului părțile și/sau reprezentanții acestora cunosc și conștientizează sensul termenilor și întinderea obligațiilor ce reies din contract și își asumă pe deplin și necondiționat răspunderea conform clauzelor contractului și a prevederilor legii aplicabile.
- 10.4 Prin încheierea prezentului contract, orice înțelegere cu privire la acest contract, scrisă sau verbală, anterioară acestei date, își încetează de drept valabilitatea, fără vre-o somație sau altă formalitate prevăzută de lege.
- 10.5 Orice modificare a clauzelor contractuale se face numai cu acordul ambelor părți, prin act adițional la prezentul contract.
- 10.6 Orice modificare intervenită cu privire la adresa oricăreia dintre părți, inclusiv a numărului de telefon și/sau e-mail, precum și a datelor bancare, va fi comunicată în scris celeilalte părți în termen de maximum 3 (trei) zile calendaristice, calculate de la data schimbării intervenite, sub sancțiunea plății de daune interese.
- 10.7 Locatarul ia asupra sa riscul schimbării circumstanțelor, care au servit drept bază pentru încheierea prezentului contract (articolul 1083 alin. (4) lit. c) Cod civil), chiar dacă aceste circumstanțe s-au schimbat esențial după încheierea lui.
- 10.8 Părțile vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului. Eventualele litigii ivite pe durata executării contractului vor fi soluționate de către instanțele judecătorești competente, din localitatea unde își are sediul locatorul.
- 10.9 Niciuna dintre părți nu are dreptul de a transfera drepturile și obligațiile sale unui terț, fără acordul scris al celeilalte părți.
- 10.10 La momentul semnării contractului părțile își remit datele de individualizare privitoare la fiecare parte, precum, datele din Registrele de stat, numerele de telefoane, adresele, inclusiv de e-mail, datele și instrumentele bancare ale locatorului.
- 10.11 Conform prevederilor Legii nr. 133 din 08.07.2011 privind protecția datelor cu caracter personal părțile au obligația de a administra în condiții de siguranță și numai pentru scopurile specificate, datele personale pe care și le oferă. Prin semnarea prezentului contract, părțile cât și persoanele cu drept de semnătură ale părților, declară, că își dau consimțământul expres și neechivoc ca datele lor cu caracter personal (inclusiv cele specifice, cum ar fi IDNP și copia buletinului de identitate) să intre în baza de date ale părților și să fie prelucrate și utilizate de către acestea.
- 10.12 În cazul în care anumite prevederi ale prezentului Contract devin nevalide sau ilegale în tot sau în parte, celelalte prevederi rămân în vigoare.
- 10.13 Prezentul contract conține 5 pagini, inclusiv anexa 1, este întocmit în 2 exemplare, intră în vigoare la data semnării lui de către ambele părți și este valabil pentru o perioadă minimă de 10 luni.
- 10.14 Taxa de cazare poate fi achitată în numerar la casieria Universității; prin intermediul serviciului Mpay; achitarea fizică în cadrul oficiilor poștale, a instituțiilor bancare de pe tot teritoriul țării (la achitarea prin intermediul sucursalelor Victoriabank, nu se percepe achitarea comisionului bancar) sau prin intermediul cardului bancar.
- 10.15 Contractul se consideră investit cu formulă executorie de predare a spațiului în chirie din momentul efectuării plății.

Adresele juridice și semnăturile părților

LOCATORUL

Universitatea de Stat din Moldova

Adresa: MD 2009, or. Chișinău

str. A. Mateevici 60

nr. de telefon: (022) 24-22-50

c/f: 1006600064263

Banca: BC "VICTORIABANK" SA

Fil 17 Chișinău

Codul băncii: VICBMD2X457

Cont IBAN: MD18VI000000225101713MDL

e-mail: victor.girlea@usm.md

Conf. univ. dr. Igor ȘAROV, RECTOR

LOCATARUL

Studentul

Adresa poștală și e-mail: _____

Nr de telefon: _____

Buletin de identitate _____

Cod personal _____

L.Ș.

(semnătura)