



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ din _____

Art. 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **Universitatea Babeș-Bolyai**, cu sediul în Cluj-Napoca 400084, str. Mihail Kogălniceanu nr. 1, reprezentată prin Rector Prof.univ.dr. Daniel David, în calitate de **proprietar**

și

1.2¹ _____, fiul (fiica) lui și a _____, student(ă) la Facultatea de _____, anul _____, cu domiciliul în localitatea _____, str. nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județul _____, posesor al BI/CI seria _____ nr. _____, eliberat de _____ la data de _____, CNP _____, telefon _____, e-mail _____ în calitate de chiriaș.

1.2.1. Categoria studentului cazat în funcție de subvenția de cămin:

- a. student român (nivel de studiu licență, master)
- b. student român (nivel de studiu licență, master) copil de cadru didactic sau cadru didactic auxiliar aflat în activitate sau pensionat din sistemul de învățământ
- c. student român orfan de unul sau ambii părinți; student provenit din casele de copii sau plasament familial; student bursier CEEPUS
- d. student al Uniunii Europene, Spațiul Economic European și Confederația Elvețiană
- e. student străin bursier al statului român, student străin cu acorduri interuniversitare, interguvernamentale
- f. student străin bugetat, fără bursă; student străin cu acorduri interuniversitare, interguvernamentale, pe care universitatea are obligația să-l cazeze în aceleași condiții ca și pe studenții români
- g. student străin de origine etnică română; student cetățean român cu domiciliul în străinătate
- h. student străin în baza acordurilor interuniversitare, interdepartamentale, programe mobilități (Erasmus, Atlantis, Tempus, DAAD, Fullbright etc.)
- i. student străin necomunitar; student străin pe cont propriu valutar; alte forme de pregătire universitară; alte categorii de persoane
- j. student cu dizabilități

Art. 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea, pe parcursul anului universitar, a unui loc în căminul _____, situat la adresa Cluj-Napoca, str. _____, nr. _____, a instalațiilor și spațiilor comune aferente, a bunurilor înregistrate în inventar, proprietate a Universității Babeș-Bolyai, conform procesului-verbal de predare-primire întocmit la cazare și a celorlalte anexe ale prezentului contract. Pentru eficientizarea spațiilor de cazare în timpul anului universitar, chiriașul poate fi mutat în altă cameră a aceluiași cămin.

¹ Datele personale se vor completa cu pix sau stilou, fără ștersături, pe propria răspundere de către student și se vor verifica de către administrator în momentul predării-primirii camerei cu dotările aferente.

Art. 3. TERMENUL CONTRACTULUI

3.1. Termenul de închiriere este de la _____ până la _____, conform structurii anului universitar.

Art. 4. VALOAREA CONTRACTULUI

- 4.1. Tariful de cazare/loc/lună este de _____ lei.
- 4.2. Plata chiriei se va face lunar, în avans, pentru luna următoare, până cel târziu în ultima zi lucrătoare a lunii în curs. În măsura în care într-o lună, folosința de către chiriaș a locului de cazare este pentru o perioadă de 15 zile sau mai puțin, acesta va achita 50% din tariful integral de cazare aferent unei luni, iar în cazul în care folosința locului de cazare este pentru mai mult de 15 zile, chiriașul achită tariful integral de cazare pentru o lună.
- 4.3. În cazul depășirii termenului scadent de plată, proprietarul va percepe penalități de 0,05% pentru fiecare zi de întârziere. După 30 de zile de depășire a termenului de plată a chiriei, chiriașul va fi exclus din cămin și se vor recupera sumele datorate.
- 4.4. Proprietarul nu percepe fond de cămin și taxă de întreținere a rețelei de internet.

Art. 5. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR CONTRACTANTE

5.1. Proprietarul are următoarele drepturi și obligații:

Drepturi:

- 5.1.1. Să verifice modul în care chiriașul folosește și întreține camera închiriată, inventarul dat spre folosință și spațiile comune ale căminului.
- 5.1.2. Să recupereze imediat paguba, la data constatării lipsurilor și deteriorărilor produse bunurilor din cameră și din spațiile comune, prin încasarea contravalorii lor și a manoperei de instalare.
- 5.1.3. Să încaseze lunar contravaloarea chiriei, să elibereze legitimația de cămin și să o vizeze lunar, să pună la dispoziție toate documentele necesare obținerii vizei de flotant pe durata contractului.
- 5.1.4. Să someze, prin intermediul portarului, locatarul care are vizitatori ca aceștia să părăsească căminul la ora 23.00.

Obligații:

- 5.1.5. Să predea camera cu dotările aferente, specificate în procesul verbal de predare-primire, în stare corespunzătoare folosinței pentru destinația de locuință.
- 5.1.6. Să asigure condiții normale de viață și de studiu în spațiul oferit.
- 5.1.7. Să asigure permanent curățenia în spațiile de folosință comună ale căminului (holuri, oficii, săli de lectură, scări, grupuri sanitare comune) și în spațiile aferente căminului.
- 5.1.8. Să asigure execuția lucrărilor de întreținere și reparații necesare pentru utilizarea spațiilor de folosință comună ale căminului.
- 5.1.9. Să asigure paza în cămin prin personalul special angajat, dotările necesare pentru respectarea normelor igienico-sanitare și a normelor de siguranță împotriva incendiilor.
- 5.1.10. Să asigure, săptămânal, schimbarea lenjeriei de pat.

5.2. Chiriașul are următoarele drepturi și obligații :

Drepturi:

- 5.2.1. Să preia camera cu dotările aferente specificate în contract în stare corespunzătoare folosinței pentru locuit, pe bază de proces-verbal de predare-primire.
- 5.2.2. Să folosească bunurile din inventarul căminului, instalațiile electrice și sanitare puse la dispoziție.
- 5.2.3. Să lipească afișe și anunțuri în locurile special amenajate (aviziere), doar după obținerea aprobării Direcției Generale Administrative a U.B.B.
- 5.2.4. Să locuiască în camera repartizată
- 5.2.5. Să primească vizitatori în timpul programului de vizită

Obligații:

- 5.2.6. Să achite integral și la termen chiria pentru locul ocupat în cămin.
- 5.2.7. Să achite chirie și pe perioada participării, prin acorduri ale Universității, la schimburi internaționale și mobilități studențești, dacă nu eliberează camera.

- 5.2.8. Să folosească în mod corespunzător bunurile din inventarul căminului, instalațiile electrice și sanitare puse la dispoziție, iar la încetarea contractului, să le restituie în starea consemnată în procesul - verbal de predare - primire individual și colectiv de la data încheierii contractului.
- 5.2.9. Să răspundă patrimonial de lipsurile și deteriorările produse bunurilor din cameră și din spațiile de folosință comună. Pagubele materiale se vor suporta direct de către persoanele identificate.
- 5.2.10. Să nu efectueze nici o modificare a camerei, a instalațiilor aferente, a spațiilor de folosință comună și să nu schimbe folosința acestora în alte scopuri decât cele de spațiu de locuit.
- 5.2.11. Să nu folosească camera, spațiile de folosință comună sau incinta complexului studentesc pentru activități comerciale.
- 5.2.12. Să nu subînchirieze camera și să nu înstrăineze locul de cazare.
- 5.2.13. Să declare locurile rămase libere în cameră.
- 5.2.14. Să anunțe administrația căminului în cazul renunțării la locul de cazare în cămin, nu mai târziu de 15 zile înaintea plecării din cameră/cămin.
- 5.2.15. Să respecte normele de acces în cămin, normele igienico-sanitare și cele de prevenire și stingere a incendiilor.
- 5.2.16. La folosirea liftului (în căminele unde există), are obligația de a respecta cu strictețe instrucțiunile de utilizare afișate în cabina liftului.
- 5.2.17. Să asigure ordinea și curățenia în cameră, să nu arunce pe fereastră și să nu depoziteze în spațiile comune ale căminului gunoiul menajer, fiecare locatar urmând să ducă resturile menajere la gheana de gunoi amenajată în exteriorul căminului.
- 5.2.18. Să nu păstreze pe pervazul geamului sau pe suporturi obiecte personale sau alimente.
- 5.2.19. Să adopte o ținută și un comportament civilizată, să respecte normele morale și de etică universitară, să colaboreze cu comitetul de cămin și să ia atitudine față de actele de indisciplină săvârșite în cămin.
- 5.2.20. Să păstreze liniștea și ordinea publică, să nu organizeze petreceri, întruniri, etc. în camera și în spațiile comune ale căminului. Să nu introducă și să nu consume băuturi alcoolice, droguri sau substanțe cu efect psihotrop în perimetrul complexului studentesc sau în incinta căminului.
- 5.2.21. Să anunțe administrația și să consemneze în registrul special defecțiunile apărute, în vederea remedierii lor.
- 5.2.22. Să nu folosească aparate sau alte instalații electrice de încălzire sau de gătit (calorifere, radiatoare, reșouri, grătare, etc.) în spațiile de locuit.
- 5.2.23. Să nu introducă și să nu crească animale în cămin.
- 5.2.24. Să nu practice jocuri de noroc în cămin.
- 5.2.25. Să se legitimeze și să permită accesul persoanelor autorizate din partea Universității să exercite controlul în cămin, în vederea constatării modului de respectare a contractului; a organelor de poliție și personalului de pază.
- 5.2.26. Să respecte programul de vizită în cămin, până la orele 23.00. În cazul în care vizitatorul nu părăsește căminul până la ora 23.00, locatarul care a primit vizitatorul va fi sancționat conform Regulamentului privind organizarea și funcționarea căminelor studentești.
- 5.2.27. Să utilizeze cheia camerei în care a fost repartizat numai pe durata de valabilitate a contractului de închiriere, după care o va restitui administratorului la plecarea din cameră/cămin. În cazul în care nu o va restitui, va achita o sumă între 10 și 50 de lei în funcție de costurile aferente fiecărui tip de ușă. Înlocuirea încuietorii la ușa camerei se face doar cu aprobarea administratorului, căruia i se va înmâna o cheie.
- 5.2.28. Să respecte regulamentul de organizare și utilizare a rețelei de comunicații (internet, TV cablu).
- 5.2.29. Să respecte regulamentul de organizare și funcționare a spălătoriilor amenajate pentru studenți.
- 5.2.30. Să respecte regulamentul de ordine interioară a căminelor.
- 5.2.31. Să respecte regulamentul-cadru de cazare și orice alte reglementări legale și interne aplicabile

Art. 6. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

6.1. În cazul nerespectării obligațiilor contractului din partea chiriașului, acesta va fi sancționat, după gravitatea faptelor, astfel:

- a) mustrare verbală;
- b) avertisment scris;
- c) excluderea din cămin pe o perioadă de la un semestru până la un an;
- d) pierderea definitivă a dreptului de cazare pe durata studiilor.

6.2. Sancțiunile prevăzute la punctul anterior se dispun în conformitate cu competențele, condițiile și termenele prevăzute de art. 44-46 din Regulamentul de organizare și funcționare a căminelor.

6.3. Studenții care își înstrăinează locul de cazare sau folosesc buletinul/cartea de identitate proprie pentru a caza alte persoane, vor fi excluși din cămin și pierd automat dreptul de cazare pe toată perioada studiilor.

6.4. Cheltuielile de remediere a deteriorărilor aduse căminului și inventarului cuprins în procesul-verbal de predare-primire individual și respectiv colectiv vor fi suportate direct de către persoanele identificate ca responsabile, iar în cazul nerespectării obligației de reparare a prejudiciului chiriașul va fi evacuat.

6.5. Administratorul de cămin va avea o evidență exactă a studenților sancționați.

6.6. Contractul nu poate fi utilizat pentru obținerea domiciliului stabil în Cluj-Napoca.

Art. 7. DISPOZIȚII FINALE

7.1. La expirarea termenului contractual, chiriașul are obligația predării camerei și a bunurilor primite în baza procesului verbal, în starea în care le-a primit.

7.2. În fișa de lichidare a studenților din anii terminali/studenților care sunt exmatriculați/studenților care se retrag de la studii (nivel de studiu licență, master și doctorat) se vor consemna toate debitele neachitate reprezentând orice fel de taxă generată de șederea acestora în căminele studentești, precum și contravaloarea daunelor produse și neachitate de aceștia.

7.3. În funcție de evoluția virusului SARS-CoV-2 și de orice alte contrângeri faptice sau normative rezultate din această pandemie, proprietarul își rezervă dreptul de a schimba unilateral obiectul închirierii și dreptul de a denunța unilateral contractul.

7.4. Pentru perioada operării restricțiilor impuse datorită pandemiei de COVID-19, obiectul închirierii constă în __, chiriașul asumând irevocabil că, de îndată ce situația concretă o va permite, va accepta relocarea în locul de cămin atribuit, respectiv _____.

7.5. Derularea prezentului contract se va realiza în conformitate cu toate măsurile stabilite la nivel național prin intermediul normelor epidemiologice din perioada pandemiei de COVID-19. Respectarea acestor măsuri se va realiza în conformitate cu Anexa nr. 4 la contract.

7.6. Contractul de închiriere conține anexe, ca parte integrantă din acesta. Anexele pot fi completate/modificate pe parcursul duratei închirierii, în funcție de modificările termenilor contractuali.

Prezentul contract s-a încheiat în conformitate și se completează cu prevederile legale și interne în vigoare, cu precădere: Legea educației naționale nr. 1/2011, Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, Regulamentul de cazare în căminele studentești aprobat de Senatul Universității Babeș-Bolyai, Hotărârea Senatului Universității Babeș-Bolyai referitoare la taxele și tarifele de închiriere, Ordonanța nr. 97/2005 privind evidența, domiciliul, reședința și actele de identitate ale cetățenilor români, Legea nr. 349/2002 pentru prevenirea și combaterea efectelor consumului produselor din tutun, Legea 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor.

Prezentul contract a fost semnat din partea proprietarului de către administratorul căminului, în baza Deciziei Rectorului __ din _____.

Încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte, azi, _____.

PROPRIETAR,	CHIRIAȘ,
--------------------	-----------------

