

CONTRACT-CADRU

**de închiriere a spațiilor/terenurilor temporar disponibile din unitățile de învățământ
preuniversitar de stat din Sectorul 6 al Municipiului București**

În baza Regulamentului privind închirierea prin licitație publică a spațiilor și terenurilor temporar disponibile ale unităților de învățământ preuniversitar de stat din Sectorul 6 al Municipiului București, aprobat prin Hotărârea de Consiliu Local al Sectorului 6 nr., s-a încheiat prezentul contract de închiriere,

Între:

A. Sectorul 6 al Municipiului București, cu sediul în București, Calea Plevnei nr. 147-149, Sector 6, cod fiscal, cont bancar nr. deschis la Trezoreria Sector 6, tel., e-mail, reprezentată legal prin în calitate de primar și dl. în calitate de director general al Direcției Generale Economice, denumită în continuare „Locatorul”, pe de o parte, și

B. cu domiciliul/sediul social în, CUI, e-mail, cont bancar deschis la, reprezentată de dl./dna. în calitate de, denumit(ă) în continuare „Locatorul”,

Denumite în continuare, în mod individual, „Partea” și în mod colectiv „Părțile”.

Părțile au convenit încheierea prezentului contract de închiriere (denumit în continuare „Contractul”), cu respectarea următoarelor clauze:

Art. 1 Obiectul Contractului

1.1. Locatorul încheie cu Locatorul prezentul contract în scopul închirierii spațiului/terenului din cadrul unității de învățământ cu sediul în, în ziua/zilele de, interval orar, începând cu data de

1.2. În spațiul sau terenul închiriat se pot desfășura doar activități, fiind interzis, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, derularea oricărei activități comerciale sau de altă natură decât cea pentru care a fost închiriat, inclusiv amplasarea de tonete, bufete, automate de cafea sau de băuturi carbogazoase și alte produse alimentare sau nealimentare.

Art. 2 Perioada de închiriere

2.1. Părțile au convenit o perioadă fixă de închiriere a spațiului/terenului de 1 (un) an, calculată începând cu data semnării prezentului contract (denumită în continuare „perioada”).

2.2. Contractul de închiriere poate fi prelungit până la o durată totală de 5 ani, prin încheierea unor acte adiționale, în cazul în care Locatarul, la momentul semnării actului adițional, nu figurează cu obligații de plată scadente și neonorate și a Referatului unității de învățământ întocmit în prealabil.

2.3. Locatarul va notifica, cu cel puțin 30 de zile înainte încetării perioadei de închiriere, Locatorului intenția sa de prelungire a duratei contractuale; în caz contrar, contractul încetează de drept.

Art. 3 Predarea și folosirea spațiului închiriat

3.1. Locatorul va preda Locatarului spațiul/terenul închiriat la data numită în continuare „Data de predare”, în vederea desfășurării activităților, strict în ziua/zilele și intervalul orar menționate la articolul 1.

3.2. Locatorul va preda Locatarului spațiul/terenul închiriat în condițiile de amenajare existente la data predării.

3.3. La data predării spațiului/terenului închiriat Locatarului, Părțile vor semna un Proces-verbal de predare-primire, unde vor fi menționate viciile constatate ale spațiului/terenului închiriat. Dacă niciun viciu nu este menționat în Procesul-verbal de predare-primire, Locatarul consimte că a preluat spațiul/terenul închiriat în condiții normale de folosire prevăzute în Contract. Procesul-verbal de predare-primire se va constitui ca anexă la prezentul Contract.

3.4. Pentru spațiul/terenul care este închiriat pentru un interval orar repetitiv, la începutul fiecărui interval orar, locatarul/reprezentantul său va verifica spațiul și, dacă va constata apariția unor deteriorări, va anunța administratorul/directorul unității de învățământ. În caz contrar, orice deteriorare a spațiului/terenului și a dotărilor acestuia va fi imputată locatarului.

3.5. Locatarul va avea în posesie spațiul/terenul închiriat, liber și netulburat în ziua/zilele și intervalul orar închiriat, cu condiția de a desfășura activități pe întreaga perioadă a Contractului, de a plăti sumele datorate conform prezentului Contract și de a-și îndeplini toate celelalte obligații legale și contractuale.

3.6. Orice îmbunătățiri sau lucrări necesare întreținerii spațiului/terenului se vor face cu acordul Locatorului, pe cheltuiala proprie a Locatarului și fără pretenția rambursării contravalorii manoperei și/sau a materialelor consumate la încheierea prezentului Contract.

Art. 4 Chirie

4.1. Chiria pentru spațiul/terenul închiriat va fi în suma de lei/oră de închiriere, fără TVA.

4.2. În cuantumul chiriei sunt incluse utilitățile (energie electrică, apă curentă etc.) și serviciile (ex. salubritate, deratizare etc.).

4.3. Chiria pentru spațiul/terenul închiriat va fi datorată începând cu Data predării spațiului/terenului, conform intervalului orar stabilit.

4.4. Facturile fiscale vor fi emise până la data de 10 ale fiecărei luni calendaristice. Plata chiriei se va face într-un termen de 15 zile, calculat de la data comunicării facturilor prin e-mail, dar fără a depăși ultima zi a lunii în care este emisă factura.

4.5. Chiria se va plăti integral, în avans, în contul de Trezorerie indicat în cuprinsul facturilor fiscale.

4.6. Neplata chiriei la termenele și modalitățile prevăzute în prezentul contract îndreptățește pe Locator să încaseze penalități de întârziere în cuantum de 0,05% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere. De asemenea, în caz de neplată a chiriei pe o durată mai mare de 30 zile, calculată de la data scadenței ultimei chirii, contractul se reziliază de plin drept, fără intervenția instanțelor de judecată.

4.7. În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale, al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, prin încheierea unui act adițional.

4.8. În ipotezele prelungirii duratei contractuale, prețul chiriei va fi revizuit anual. Valoarea de la care se începe renegocierea va fi valoarea lunară a chiriei percepută până în acel moment, indexată cu cel puțin rata inflației calculată în ultimele 12 luni, potrivit Institutului Național de Statistică (<http://www.insse.ro>, Indicele prețurilor de consum). Valoarea finală negociată nu poate fi mai mică decât valoarea de adjudecare.

Art. 5 Drepturile și obligațiile Locatorului

5.1. Locatorul are obligația de a preda spațiul/terenul închiriat Locatarului la Data predării, pe baza Procesului-verbal de predare-primire semnat de Părți.

5.2. Locatorul are dreptul să controleze periodic modul în care este folosit spațiul/terenul închiriat, potrivit destinației și obiectului de activitate declarat de Locatar.

5.3. Locatorul are obligația de a asigura folosința utilă și liniștită a spațiului/terenului închiriat pe întreg intervalul de închiriere.

5.4. Locatorul nu va fi făcut responsabil față de Locatar în ceea ce privește orice avarie sau întrerupere în furnizarea serviciilor din cauza executării unor reparații necesare, a întreținerii sau înlocuirii oricărei instalații sau aparate, ori defectarea sau distrugerea acestora, sau din motive de defecțiune mecanică ori de altă natură, sau distrugerea ori înghețarea sau orice alte condiții imprevizibile, ori alte cauze care nu pot fi controlate de Locator, dar vor depune toate eforturile pentru a restabili starea inițială într-un timp cât mai scurt.

Art. 6 Drepturile și obligațiile Locatarului

6.1. Locatarul are dreptul de a se bucura de folosința utilă și nestingherită a spațiului/terenului închiriat în intervalul de închiriere.

6.2. Locatarul are obligația de a întrebuința spațiul/terenul închiriat cu prudența și diligența unui bun proprietar, potrivit destinației stabilite prin contract.

6.3. Locatarul este responsabil pentru pagubele provocate Locatorului de el însuși sau de însoțitorii, angajații, furnizorii, prepușii, elevii, membrii echipei sale sau de orice alte persoane cărora le permite accesul în incinta spațiului, în intervalul de închiriere, conform prezentului contract.

6.4. Locatarul nu va aduce modificări structurii interioare și exterioare fără a obține acordul prealabil și scris al Locatorului și condiționat de obținerea autorizațiilor și avizelor necesare.

6.5. Locatarul va informa imediat pe Locator despre pagubele și deficiențele apărute în cadrul spațiului/terenului închiriat, a suprafețelor și părților conexe spațiului cu destinație sportivă.

6.6. Locatarul este făcut responsabil față de Locator pentru daunele aduse, printre altele, spațiului/terenului închiriat, ușilor, pardoselilor (dacă este cazul), spațiilor comune, căilor de acces, în condițiile arătate la punctul 6.3.

6.7. Locatarul este obligat să repare toate deficiențele pentru care este făcut responsabil conform paragrafelor de mai sus. În caz contrar, Locatorul poate să aleagă o companie autorizată care să repare daunele provocate de Locatar și să efectueze lucrările necesare, pe cheltuiala Locatarului.

6.8. Locatarul are obligația de a achita chiria spațiului/terenului închiriat în termenele și modalitățile arătate în cuprinsul prezentului contract.

6.9. (1) Locatarul își asumă obligația de a nu aduce atingere procesului instructiv-educativ ce se desfășoară în incinta unității de învățământ, de a respecta normele de acces, astfel încât să nu stânjenească în niciun mod activitatea școlară.

(2) Accesul în ceea ce privește parcare autovehiculelor ai căror proprietari sunt însoțitorii, angajații, furnizorii, prepușii, elevii, membrii echipei sale sau orice alte persoane cărora le permite accesul în incinta spațiului închiriat este strict interzis în incinta unităților de învățământ.

(3) Accesul în ceea ce privește staționarea autovehiculelor ai căror proprietari sunt furnizorii sau orice alte persoane cărora li se permite accesul în incinta spațiului închiriat în vederea descărcării materialelor și/sau a altor bunuri este permis doar pe o perioadă limitată, până la finalizarea operațiunii.

6.10. (1) Locatarul va asigura permanent curățenia spațiului închiriat, va evacua și transporta prin mijloace proprii orice deșeuri care vor rezulta în urma activității sale și va efectua operațiunile de igienizare, în conformitate cu normele igienico-sanitare.

(2) Locatarul care beneficiază de spațiul/terenul închiriat, începând cu finalizarea programului școlar, va avea responsabilitatea deplină de a asigura securitatea acestuia. Astfel, Locatarul va fi obligat să procedeze la încuierea corespunzătoare a porții de acces și să adopte toate măsurile necesare pentru garantarea siguranței incintei.

6.11. Locatarul nu va permite fumatul, consumul de băuturi alcoolice și substanțe interzise de lege în incinta spațiului/terenului închiriat și nici pe perimetrul unității de învățământ.

6.12. Locatarul va asigura respectarea normelor igienico-sanitare, tehnice, metodologice, de protecția muncii, P.S.I., protecția mediului înconjurător, precum și a actelor normative specifice activității desfășurate și va instrui în acest sens, în mod corespunzător, toate persoanele cărora le va permite accesul în incinta spațiului/terenului închiriat, fiind răspunzător, în caz contrar, pentru orice daune produse.

Art. 7 Garanție

7.1. La data încheierii prezentului contract, Locatarul va prezenta dovada constituirii garanției de bună execuție, sub forma de depozit bancar, în contul de Trezorerie indicat de Locator.

7.2. Garanția de bună execuție reprezintă cuantumul contravaloarii a 2 chirii, raportate la 8 săptămâni, calculate în funcție de prețul lei pe oră (conform ofertă câștigătoare), plătită în lei. Locatarul se obligă să mențină garanția la valoarea inițială pe toată durata perioadei contractuale.

7.3. În cazurile în care, pe perioada de executare a contractului, valoarea chiriei se majorează, Locatarul are obligația de a ajusta în mod corespunzător cuantumul garanției de bună execuție în termen de 15 zile de la încheierea actului adițional de modificare a valorii chiriei.

7.4. Eventualele daune, inclusiv neplata chiriei, a utilităților și/sau penalităților de întârziere, vor fi recuperate din garanția de bună execuție până la concurența celei mai mici dintre sume, iar în cazul în care garanția de bună execuție nu acoperă cuantumul datoriilor, Locatarul se obligă să plătească de îndată diferența existentă, în caz contrar urmând a fi demarate procedurile judiciare și de executare silită.

7.5. Locatorul va putea executa sumele constituite drept garanție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care Locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

7.6. Garanția de bună execuție va putea fi eliberată Locatarului în termen de 15 zile, numai după verificarea în evidențele contabile, din care să reiasă că Locatarul nu prezintă debite față de Locator, în măsura în care nu a fost executată și doar după semnarea procesului-verbal de predare-primire a spațiului/terenului la încetarea Contractului.

Art. 8 Cazurile de suspendare și de încetare a Contractului

8.1 Executarea prezentului contract se poate suspenda temporar în următoarele situații:

- a) pe perioada competițiilor și concursurilor școlare/sportive desfășurate în incinta unității de învățământ, notificată în prealabil cu cel puțin 15 zile înainte;
- b) pe perioada efectuării de către Locator a lucrărilor de modernizare, reparații, renovare, îmbunătățiri, notificată în prealabil cu cel puțin 15 zile;

c) în situațiile în care interesul public o va impune, notificată în prealabil de autoritățile publice competente;

d) în alte situații temporare, de ordin obiectiv, notificate și justificate în mod corespunzător.

8.2 În situațiile prevăzute mai sus, Locatarul nu are obligația de a achita costurile chiriei, ale utilităților și serviciilor aferente pe perioada în care nu a beneficiat de folosința spațiului/terenului închiriat.

8.3 Situațiile prevăzute mai sus nu conduc la o prelungire a duratei contractuale și nu fac răspunzător Locatorul față de Locatar în nicio modalitate.

8.4 Încetarea închirierii are loc în condițiile prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare.

8.5 Fără a afecta clauzele prezentului Contract de închiriere, drepturile și obligațiile Părților ce rezultă din prezentul Contract încetează cu efect imediat și fără alte proceduri legale prealabile sau formalități, la data expirării perioadei Contractului, în cazul în care durata acestuia nu a fost prelungită în conformitate cu prevederile prezentului contract și următoarele din Contract.

8.6 Locatorul are dreptul de a considera prezentul Contract de închiriere desființat de plin drept în cazul în care Locatarul a încălcat vreuna dintre obligațiile esențiale prevăzute în Contract, în următoarele situații denumite „Evenimente de încetare”;

8.7 Locatarul nu își îndeplinește oricare din obligațiile pecuniare potrivit prezentului Contract, inclusiv, dar nu limitativ cu privire la chirie;

8.8 Locatarul nu prezintă sau nu completează Garanția conform termenelor și condițiilor prevăzute în prezentul Contract;

8.9 Locatarul folosește fără acordul Locatorului spațiul/terenul închiriat sau o parte a acestuia în alte scopuri decât cele stabilite în Contract;

8.10 Locatarul transferă, subînchiriază sau cesează dreptul de folosință asupra spațiului/terenului închiriat sau a contractului de închiriere unei terțe persoane;

8.11 Locatarul distruge sau aduce daune structurii spațiului/terenului închiriat și/sau părților și suprafețelor comune și nu efectuează/plătește remedierile necesare;

8.12 Locatarul nu respectă obligațiile privind măsurile de siguranță și prevenire legale în caz de incendiu;

8.13 Locatarul are un comportament neadecvat, el însuși sau însoțitorii, angajații, furnizorii, prepușii, elevii, membrii echipei sale sau de orice alte persoane cărora le permite accesul în incinta unității de învățământ, față de Locator, reprezentanții unității de învățământ, cadrele didactice, personalul auxiliar și nedidactic sau față de elevi;

8.14 Locatarul nu își îndeplinește oricare dintre obligațiile rezultate din prezentul Contract de închiriere, din Regulamentul privind închirierea spațiilor/terenurilor disponibile, iar această încălcare continuă timp de 3 zile de la notificarea scrisă transmisă de Locator Locatarului;

8.15 În cazul apariției vreunui eveniment de încetare, Locatarul renunță la dreptul său de a cere orice tip de despăgubiri.

8.16 Fără a aduce atingere dreptului Locatorului de a aplica penalități, în cazul apariției unui Eveniment de încetare, acest Contract de închiriere va înceta de plin drept, fără îndeplinirea altor formalități legale ori fără a urma vreo procedură judecătorească, însă Locatorul va comunica Locatarului o notificare de reziliere motivată a Contractului de închiriere;

8.17 În cazul încetării din orice motiv a acestui Contract de închiriere, Locatarul este obligat să elibereze spațiul/terenul închiriat și să-l predea Locatorului, în stare corespunzătoare folosinței, cu toate lucrările de conservare și amenajare în funcțiune, în termen de 5 zile de la data încetării.

8.18 Locatarul poate rezilia Contractul de închiriere prin transmiterea unei notificări scrise Locatorului, în cazul în care Locatorul își încalcă de două ori consecutiv obligațiile sale materiale ce-i revin conform Contractului și dacă această încălcare continuă 3 zile după notificarea scrisă transmisă Locatorului.

8.19 În cazul în care, după expirarea perioadei contractului de închiriere sau după rezilierea acestuia, Locatarul continuă să folosească spațiul/terenul închiriat, acest fapt, în niciun caz, nu se va considera drept extindere a perioadei Contractului de închiriere sau drept reînnoire a acestuia sau acceptarea ocupării spațiului/terenului închiriat, dar Locatarul este obligat la plata chiriei;

8.20 Contractul încetează la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a Locatarului de a-l folosi, prin renunțare, fără plată.

8.21 În cazul apariției unor măsuri administrative ale administrației publice centrale sau locale ori a unei hotărâri judecătorești, ce vizează modernizarea, mutarea, demolarea, evacuarea zonei sau încetarea prezentului Contract, Locatarul este de acord ca prezentul Contract să înceteze prin simpla notificare a Locatorului, acesta din urmă fiind absolvit de orice răspundere față de Locatar.

Art. 9 Predarea spațiului închiriat

9.1 La încetarea Contractului de închiriere, Locatarul este obligat să predea spațiul/terenul închiriat în stadiul în care se afla la momentul încetării contractului.

9.2 Odată cu predarea spațiului/terenului închiriat se va întocmi un proces-verbal de predare-primire, menționându-se starea spațiului/terenului închiriat și fiecare bun care trebuie mutat, înlocuit sau reînnoit, precum și cele ce vor rămâne în cadrul spațiului/terenului închiriat, conform înțelegerii între Părți, dacă aceasta va exista.

9.3 Ca regulă generală, la încetarea contractului, orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chiriaș rămân în proprietatea Locatorului, Locatarul renunțând în mod expres la dreptul de a pretinde despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat, pentru materialele utilizate sau orice contraprestații.

Art. 10 Forța majoră

10.1 Forța majoră reprezintă orice circumstanță care este independentă de voința părților și care le împiedică pe acestea sau numai pe una dintre Părți să-și onoreze obligațiile din Contractul de închiriere sau ce rezultă din Contractul de închiriere, considerându-se că o asemenea circumstanță nu poate fi evitată în ciuda prudenței, previziunii și efortului părții afectate de o asemenea circumstanță. De asemenea, este agreat în mod expres că forța majoră va include orice circumstanță care este independentă de controlul Locatorului și care îl pune pe acesta în imposibilitatea de a executa obligațiile contractuale din cauza schimbărilor legislative sau actelor administrative de stat în vigoare.

10.2 Părțile vor fi exonerate de răspundere, una față de cealaltă, pentru nerespectarea obligațiilor ce rezultă din prezentul Contract de închiriere datorată forței majore, cu excepția cazului în care Partea împiedicată de un astfel de eveniment încălcasse obligațiile sale contractuale și, fără această încălcare (dacă acea Parte și-ar fi îndeplinit obligațiile la timp), respectiva circumstanță nu s-ar fi ivit.

Art. 11 Legea aplicabilă

11.1 Prezentul Contract de închiriere este guvernat de legile din România.

Art. 12 Litigii

12.1 În caz de litigii apărute în legătură cu încheierea, executarea, suspendarea sau încetarea prezentului contract, Părțile vor rezolva conflictul pe cale amiabilă. În cazul în care soluționarea amiabilă nu este posibilă, respectivul conflict va fi soluționat exclusiv de către instanțele de judecată competente.

12.2 Orice neînțelegere se va rezolva pe cale amiabilă; nerezolvarea va duce la soluționarea acestuia de către instanța judecătorească competentă.

Art. 13 Alte Clauze

13.1 Părțile convin ca prezentul contract să fie titlu executoriu în condițiile legii.

13.2 Orice modificare a prezentului Contract se va face prin acte adiționale la prezentul contract, care vor fi semnate de ambele părți, în caz contrar acestea neproducând efecte juridice.

13.3 Se interzice Locatarului să desfășoare alte activități decât cele prevăzute în Contract.

13.4 În cazul persoanelor juridice, orice modificare în statutul juridic, a actului de înființare, a sediului etc., va trebui anunțată în termenul limită de 48 de ore Locatorului.

13.5 Orice comunicare dintre părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris Părților, prin mijloace electronice.

13.6 Orice comunicare dintre părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris Părților, prin poștă/e-mail sau către: Locatar: Persoană de contact: telefon adresă e-mail Locator: Persoană de contact: telefon adresă e-mail

Documentele contractului Prezentul Contract se completează cu documentele mai jos menționate, care fac parte integrantă din acesta, respectiv:

- Anexa nr. 1 — „Procesul-verbal de predare-primire”;
- Anexa nr. 2 — Dovada achitării garanției de bună execuție;
- Anexa nr. 3 — Caietul de sarcini;