

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. Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6, cu sediul în.....cod fiscal, cont bancar nr. deschis la Trezoreria Sector 6, tel., e-mail, reprezentată legal prin în calitate de, 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 „Locatarul”,

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. Locatarul 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 înaintea 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, în vederea desfășurării activităților, strict în ziua/zilele și intervalul orar menționate la art. 1, la data stabilită de părți și consemnată în procesul-verbal de predare-primire, denumită în continuare „Data de predare”, în termen de cel mult 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

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 Locatarului, 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 Locatar 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 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 Locatarului

5.1. Să predea spațiul sau terenul care face obiectul contractului de închiriere, pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut la art. 39.alin. (4);

5.2. Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

5.3. Să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere, potrivit prevederilor caietului de sarcini;

5.4. Să mențină spațiul/terenul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, conform destinației acestuia și să suporte cheltuielile aferente reparațiilor necesare în acest scop;

5.5. Să controleze executarea obligațiilor asumate de titularul dreptului de închiriere și respectarea condițiilor contractuale, având dreptul de a verifica, ori de câte ori este necesar și fără a stânjeni folosința bunului, starea de întreținere și destinația în care acesta este utilizat;

5.6. Să asigure folosința netulburată a spațiului/terenului pe întreaga perioadă a închirierii, în condițiile legii.

Art. 6. Drepturile și obligațiile Locatarului

6.1. Să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele sau actele juridice săvârșite;

6.2. Să achite chiria în avans, la cuantumul și termenele stabilite prin contract;

6.3. Să constituie garanția de bună execuție, în cuantumul, forma și termenul prevăzute în caietul de sarcini;

6.4. Să solicite efectuarea reparațiilor necesare pentru menținerea spațiului sau terenului în stare corespunzătoare de folosință ori, dacă acestea nu pot fi amânate, să solicite contravaloarea cheltuielilor aferente, în condițiile legii și ale contractului;

6.5. Să efectueze la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curentă și reparațiile normale ce îi revin, în vederea menținerii spațiului sau terenului în starea în care l-a primit la data preluării; aceste reparații se execută numai cu acordul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6;

6.6. Să restituie spațiul sau terenul la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, pe bază de proces-verbal, în starea tehnică și funcțională existentă la data preluării, cu excepția uzurii normale rezultate din exploatarea corespunzătoare;

6.7. Să nu utilizeze spațiul sau terenul închiriat pentru exploatarea de resurse naturale, civile, industriale sau pentru alte activități de natură productivă.

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 este în cuantum egal cu contravaloarea a 2 chirii raportate la 8 săptămâni, calculate în funcție de prețul chiriei pe oră stabilit prin oferta câștigătoare (prețul de adjudecare), și se constituie la momentul semnării prezentului Contract.

7.3. Garanția de bună execuție trebuie menținută pe toată durata Contractului, iar în cazul executării totale sau parțiale a acesteia ori în cazul modificării chiriei, Locatarul are obligația de a o reîntregi sau ajusta, după caz, în termen de 15 zile de la data intervenirii situației care impune această obligație.

7.4. Locatorul are dreptul de a executa, total sau parțial, garanția de bună execuție pentru recuperarea chiriei, penalităților, prejudiciilor ori a altor sume datorate potrivit prezentului Contract. În cazul în care garanția de bună execuție nu acoperă integral sumele datorate, Locatarul este obligat să achite de îndată diferența rămasă neachitată. În cazul neplății diferenței, Locatorul are dreptul să procedeze la recuperarea acesteia pe cale amiabilă sau judiciară, inclusiv prin executare silită, în condițiile legii.

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 se restituie în termen de 15 zile de la încetarea Contractului și semnarea procesului-verbal de predare-primire, numai după verificarea îndeplinirii obligațiilor contractuale și în măsura în care aceasta nu a fost executată.

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 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 celelalte clauze ale prezentului Contract, drepturile și obligațiile Părților încetează de drept la data expirării perioadei contractuale, în cazul în care durata acestuia nu a fost prelungită în condițiile art. 2.

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**”:

- a) neîndeplinirea oricăror obligații pecuniare potrivit prezentului Contract, inclusiv, dar fără a se limita la plata chiriei și a penalităților, după trecerea unui termen de 30 de zile de la scadență;
- b) neconstituirea, necompletearea sau nereîntregirea garanției de bună execuție în termenele și condițiile prevăzute în prezentul Contract;
- c) folosirea, fără acordul scris al Locatorului, a spațiului/terenului închiriat sau a unei părți a acestuia în alte scopuri decât cele stabilite în Contract;
- d) transferul, subînchirierea sau cesionarea, totală sau parțială, a dreptului de folosință asupra spațiului/terenului închiriat ori a Contractului de închiriere către o terță persoană, fără acordul scris al Locatorului;
- e) distrugerea sau aducerea de daune structurii spațiului/terenului închiriat și/sau părților și suprafețelor comune și neefectuarea sau neplata remedierilor necesare în termenele stabilite;
- f) nerespectarea obligațiilor privind măsurile de siguranță și prevenire legale în caz de incendiu, securitate și sănătate în muncă ori protecția mediului;
- g) comportamentul neadecvat al Locatarului sau al persoanelor aflate sub responsabilitatea sa (însoțitori, angajați, furnizori, prepuși, elevi, membri ai echipei sau alte persoane cărora le permite accesul), față de Locator, reprezentanții unității de învățământ, cadrele didactice, personalul auxiliar și nedidactic sau față de elevi;
- h) neîndeplinirea oricărei alte obligații rezultate din prezentul Contract sau din Regulamentul privind închirierea spațiilor/terenurilor disponibile, dacă această încălcare nu este remediată în termen de 3 zile de la primirea notificării scrise transmise de Locator.

8.7. În cazul apariției unui Eveniment de încetare, Locatarul renunță la dreptul de a solicita orice fel de despăgubiri de la Locator în legătură cu încetarea Contractului;

8.8. Fără a aduce atingere dreptului Locatorului de a aplica penalități și de a solicita despăgubiri, în cazul apariției unui Eveniment de încetare, prezentul Contract de închiriere încetează de plin drept, fără intervenția instanței, la data indicată în notificarea de reziliere transmisă de Locator, notificare care va cuprinde în mod expres Evenimentul/Evenimentele de încetare reținute;

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

8.10. Locatarul poate rezilia prezentul Contract de închiriere prin transmiterea unei notificări scrise Locatorului, în cazul în care Locatorul își încalcă obligațiile esențiale ce îi revin conform Contractului, iar această încălcare nu este remediată în termen de 15 zile de la primirea unei notificări scrise din partea Locatarului;

8.11. În cazul în care, după expirarea perioadei Contractului sau după încetarea acestuia, indiferent de motiv, Locatarul continuă să folosească spațiul/terenul închiriat, această ocupare nu va fi considerată drept prelungire sau reînnoire a Contractului și nici acceptare tacită a ocupării de către Locator. Pentru perioada de ocupare nelegală, Locatarul datorează cel puțin chiria prevăzută în prezentul Contract, fără a exclude dreptul Locatorului de a solicita despăgubiri suplimentare;

8.12. Contractul încetează, fără preaviz și fără despăgubiri, în cazul dispariției bunului închiriat dintr-o cauză de forță majoră sau al imposibilității obiective a Locatarului de a-l folosi, constatată în condițiile legii, prin renunțare notificată în scris Locatorului;

8.13. În cazul apariției unor măsuri administrative ale administrației publice centrale sau locale ori a unei hotărâri judecătorești care vizează modernizarea, mutarea, demolarea, evacuarea zonei sau încetarea prezentului Contract, Locatorul va notifica Locatarului încetarea Contractului, iar acesta din urmă nu va putea solicita despăgubiri, fiind absolvit Locatorul de orice răspundere față de Locatar, cu excepția cazurilor în care legea prevede în mod expres altfel;

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 încălcăse 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.