

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 338 / 30.05.2018

CAP. I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Prezentul contract se încheie , astazi 30.05.2018 între :

ȘCOALA GIMNAZIALĂ NR. 82 cu sediul in București, str. Jean Steriadi nr. 17, sector 3,
cont _____ , în calitate de **LOCATOR**,

și

S.C. ADMINISTRARE ACTIVE SECTOR 3 S.R.L., cu sediul social în București,
inmatriculata la ORC București nr. J40/14752/2012, avand atribuit CUI 31012790,
cont _____ deschis la _____
reprezentata prin : _____ în calitate de **LOCATAR**,
în următoarele condiții :

CAP. II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului îl constituie transmiterea dreptului de folosință a spatiului **clădire multifuncțională**, situat în str. Jean Steriadi nr. 17, sector 3, cu o suprafața totală de 396,62 mp, (denumit în continuare **Spațiul închiriat**) conform schiței anexate, **în vederea desfășurării de activitate administrativă - spațiu de birouri.**

Art.2. (1) Locatorul predă Locatarului Spațiul închiriat la data de 01.06.2018.

(2) Predarea – primirea se va consemna în procesul – verbal de predare-primire care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică/tehnică a bunului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării – primiri. După primirea în folosință a spațiului/bunului, Locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea bunului închiriat. Predarea – primirea se va efectua după constituirea garanției, conform art. 8.

CAP. III. SCOPUL CONTRACTULUI

Art.3. Spațiul închiriat este dat în folosință Locatarului pentru **administrație - spațiu de birouri.**

Art.4. Destinația bunului imobil nu poate fi schimbată (decât atunci când s-a urmat procedura de schimbare a destinației de către Locator și a fost prevăzut acest lucru în caietul de sarcini).

CAP. IV. DURATA CONTRACTULUI

Art.5. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani, și intră în vigoare la data semnării de către ambele părți.

Art.6. Durata contractului de închiriere poate fi prelungită, prin act adițional, cu acordul Consiliului de Administrație și aprobarea Consiliului Local Sector 3, la cererea formulată în scris de către Locatar, cu 30 zile înaintea expirării datei contractuale.

CAP.V. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.7. (1) Prețul închirierii – **chiria** – este în cuantum de 1013,71euro/lună fără TVA, reprezentând minim 3 euro/mp/lună pentru Săli de clasă/birouri și minim 2 euro/mp/lună pentru anexe, conform caietului de sarcini. Prețul chiriei va fi achitat în lei, la cursul BNR din ziua emiterii facturii, dar nu mai puțin de 4,3 lei/euro.

(2) Chiria va fi achitată anticipat, până la data de 25 a lunii în curs, pentru luna următoare, pe baza facturii emise de Locator. În situația în care Locatorul omite să transmită factura pentru plata chiriei, Locatarul are obligația să achite prețul închirierii până în ultima zi bancară a lunii curente, pentru luna viitoare, la cursul BNR din ziua efectuării plății, dar nu mai puțin de 4,3 lei/euro.

(3) Dacă locatarul realizează investiții (consolidări sau orice alt tip de investiții) asupra spațiului închiriat, așa cum acesta este descris la art. 1, pe perioada efectuării lucrărilor, până la data efectuării recepției acestora, perioadă ce nu poate fi mai mare de 2 ani, locatarul este scutit de plata chiriei.

Art.8. (1) Locatarul va constitui și va menține pe toată perioada Contractului, în contul locatorului, o **garanție** în cuantum de 24329,04 euro, echivalentul chiriei datorate **pentru doi ani**. Garanția va fi achitată în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății și va fi constituită înainte de predarea-primirea spațiului.

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

Art.9. Plata chiriei se face în avans, până pe data de 15 a lunii în curs, pentru luna următoare.

Art.10. Plata chiriei se face prin transfer, în contul **RO65TREZ70321E300530XXXX** deschis la Trezoreria Sectorului 3, sau la caseria Locatorului.

Art.11. (1) Locatarul va achita costul utilităților (apă, energie electrică, energie termică, salubritate, etc.), pe baza facturii emise de Locator, în termen de 15 zile de la primirea facturii, astfel:

i) Pentru (descrierea utilității), cotă procentuală de __-__% din costul total lunar înregistrat de unitatea de învățământ;

ii) Pentru (descrierea utilității), cotă procentuală de __-__% din costul total lunar înregistrat de unitatea de învățământ;

iii) Pentru (descrierea utilității), cotă procentuală de __-__% din costul total lunar înregistrat de unitatea de învățământ;

iv) Pentru (descrierea utilității), cotă procentuală de __-__% din costul total lunar înregistrat de unitatea de învățământ;

(2) **Acolo unde spațiul închiriat beneficiază de utilități contorizate separat, costul acestora va fi achitat conform indicațiilor aparatelor de măsurare.**

Art.12. Neplata la termen a chiriei și a utilităților constituie o încălcare a prezentului Contract și atrage penalități în cuantum de 0,06 % /zi de întârziere din suma datorată, calculate pana la data efectiva a plății.

Art.13. Chiria și penalitățile de întârziere pot fi modificate potrivit actelor normative și Hotărârilor Consiliului Local Sector 3 ce intervin ulterior încheierii contractului, cu condiția notificării locatarului cu 30 zile înainte de aplicarea noilor tarife care se referă la activitatea în speță.

Art.14. Neplata chiriei si/sau a utilităților pentru o perioadă de 2 luni consecutive atrage desființarea de plin drept a Contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanțelor judecătorești, precum și obligarea chiriașului la plata de daune – interese.

CAP.VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.15. Locatorul are dreptul de a încasa chiria rezultată din închirierea Spațiului, în condițiile și termenele stipulate în prezentul Contract.

Art.16 . Locatorul are următoarele obligații:

- a) să predea Locatarului Spațiul închiriat, în stare normală de folosință, în conformitate cu dispozițiile prezentului Contract.
- b) să asigure folosința liniștită și utilă a Spațiului închiriat pe toată durata Contractului.
- c) să garanteze pe Locatar împotriva tulburărilor de fapt și de drept provenite din fapta proprie și împotriva tulburărilor de drept provenite din fapta terților.
- d) să autentifice prezentul Contract, la un birou notarial public în conformitate cu prevederile Codului Civil. Cheltuielile privind autentificarea vor fi suportate de Locatar.

Art.17. Locatorul are dreptul de a controla executarea obligațiilor Locatarului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința Spațiului de către Locatar, starea integrității bunului care face obiectul contractului și dacă acesta este folosit potrivit destinației ce rezultă din prezentul Contract.

Art.18. Locatorul are dreptul de a suspenda prin orice mijloace folosința acordată locatarului în cazul în care acesta constată că Spațiul nu este folosit conform specificului / scopului pentru care a fost închiriat sau locatarul desfășoară activități care i-ar putea aduce prejudicii.

Art.19. În cazul suspendării dreptului de folosința acordat locatarului, locatorul va putea lua măsura de blocare și/sau sigilare a căilor de acces în Spațiul închiriat. Locatorul nu va fi ținut răspunzător pentru niciun prejudiciu ce ar putea rezulta din măsurile luate.

CAP.VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.20. Locatarul are dreptul de a folosi Spațiul închiriat și accesoriile acestuia, conform destinației stabilite potrivit prezentului Contract.

Art.21. Locatarul are următoarele obligații:

- a) să întrebuințeze Spațiul închiriat, obiectele de inventar (conform anexei), dotările și instalațiile aferente potrivit destinației și ca un bun proprietar, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere a Spațiului închiriat și a instalațiilor aferente, în vederea menținerii în stare de folosință.

b¹) să încheie contracte de utilități cu operatori și să execute bransament pentru spațiul închiriat.

c) să plătească chiria și utilitățile la termenele și în condițiile prevăzute în prezentul Contract;

d) să mențină Spațiul închiriat în condiții corespunzătoare de folosință și să îl predea, la încetarea Contractului, în starea în care l-a închiriat, cu excepția uzurii obișnuite;

e) să nu efectueze lucrări prin care să schimbe destinația/specificul Spațiului închiriat sau să intervină la elementele de construcții și instalații, decât cu acordul scris al Locatorului și cu respectarea legislației în vigoare;

f) să nu desfășoare alte activități decât cele care rezultă din prezentul Contract

g) să îl anunțe pe Locator despre apariția oricăror condiții care împiedică întrebuințarea Spațiului conform scopului pentru care a fost închiriat;

h) să elibereze Spațiul la data încetării contractului sau la cererea locatorului atunci când interesul public impune acest lucru.

i) să ia măsurile necesare pentru a nu afecta folosința spațiilor vecine cu spațiul închiriat , prin zgomot, blocarea accesului în zonele comune sau alte activități

j) să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor (inclusiv instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul închiriat).

k) să nu ceseze contractul și să nu subînchirieze spațiul în tot sau în parte fără acordul Consiliului de Administrație.

l) să solicite aprobarea în scris a Locatorului pentru instalarea oricărei modalități de reclamă care ar modifica design-ul Spațiului închiriat.

Art.22 (1) Pentru investițiile (consolidări sau orice alt tip de investiții) realizate asupra spațiului închiriat, așa cum acesta este descris la art. 1, locatarul are posibilitatea de a solicita deducerea investițiilor din chirie.

(2) Sumele reprezentând investiții ale locatarului asupra spațiului închiriat, vor putea fi deduse, cu aprobarea Consiliului Local Sector 3, în urma verificării în teren a situației de fapt și în baza documentelor justificative, verificate și acceptate de către o comisie constituită prin dispoziția Primarului Sectorului 3.

CAP.VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.23. Prezentul contract va înceta :

a) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat.

b) prin acordul de voință al părților.

c) prin denunțare unilaterală

d) la momentul pieririi bunului sau a imposibilității utilizării acestuia conform destinației pentru care a fost închiriat, fără plata unei despăgubiri în sarcina Locatorului;

e) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către Locator, făcută cu 30 de zile înainte de data la care încetarea urmează să producă efecte;

f) în cazul încetării dreptului de proprietate publică sau de administrare asupra bunului imobil, de schimbare a regimului juridic sau în alte cazuri prevăzute de lege;

g) în cazul reglementat la art. 13, dacă Locatarul anunță că nu acceptă noile condiții contractuale sau nu se prezintă pentru încheierea actului adițional la termenul stabilit de

Locatar. În acest caz, contractul încetează de drept, în termen de 30 zile de la primirea informării de către Locatar, fără nicio altă formalitate și fără intervenția instanței.

Art.24. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocatiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților exprimat în scris, conform art. 6.

Art.25. (1) Neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți la art. 16 lit. a), b), c) și art. 22 lit. a), b), c), e), f), k), dă dreptul părții lezate să notifice rezilierea de drept a Contractului și să pretindă daune – interese, fără punere în întârziere fără intervenția unei instanțe de judecată, prezenta clauză având valoarea unui pact comisoriu. Rezilierea nu va avea efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

(2) Creditorul obligației neexecutate poate solicita rezilierea unilaterală, pentru alte motive decât cele prevăzute la alin. (1), potrivit dreptului comun în materie.

CAP.IX. SUBÎNCHIRIEREA SI CESIUNEA

Art.26. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea Contractului unui terț este strict interzisă fără acordul Consiliului de Administrație.

CAP. X .FORTA MAJORĂ

Art.27. Părțile vor fi exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a prevederilor prezentului Contract ca urmare a unor condiții de forță majoră.

Art.28. Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța respectivul caz, în scris, celeilalte părți imediat ce a luat cunoștință de producerea acestuia.

Art.29. Forța majoră se va proba prin documente eliberate de autoritățile și instituțiile abilitate în acest sens, în cel mult 30 de zile de la data producerii cazului de forță majoră.

Art.30. Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța în scris celeilalte părți imediat ce a luat cunoștință de încetarea respectivului caz și de a relua imediat executarea prezentului Contract.

CAP.X. LITIGII

Art.31. Eventualele litigii născute din încheierea, executarea, interpretarea sau modificarea prezentului contract, vor fi soluționate pe cale amiabilă, prin mediere, iar în caz contrar, de către instanțele judecătorești competente.

CAP.XI. DISPOZITII FINALE

Art.32. Legea aplicabilă prezentului Contract este legea română.

Art.33. Locatorul va putea modifica unilateral partea reglementară a Contractului. Orice modificare a părții convenționale a prezentului Contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți.

Art.34. Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în prezentul Contract, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau fax.

Art.35. După încetarea perioadei de închiriere, orice investiție sau modernizare adusă bunului închiriat, trece în condițiile legii, în domeniul public local, respectiv în administrarea Consiliului Local al Sectorului 3, fără vreo pretenție materială din partea Locatarului.

Art.36. Toate comisioanele și spezele bancare necesare executării Contractului se suportă de Locatar.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi 30.05.2018 în 2 (două) exemplare originale, câte unul de fiecare parte. O copie în conform cu originalul va fi înaintată Direcției de Învățământ a Primăriei Sectorului 3.

LOCATOR,

LOCATAR,

DIRECTOR UNITATE DE ÎNVĂȚĂMÂNT

**DIRECTOR
(ADMINISTRATOR)**

**CONTABIL ȘEF /SEF SERVICIU
CONTABILITATE**

CONTABIL