

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 83 / 12.12.2019

CAPITOLUL I - PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între,

Art. 1. (1) DIRECȚIA GENERALĂ PENTRU ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI IMOBILIAR, cu sediul în Str. Luigi Galvani nr. 20, Sector 2, București, telefon/fax: 021.212.15.44, 021.212.11.39, cod fiscal: 14783794, cont: RO28TREZ70224510220XXXXX deschis la Trezoreria Sector 2, prin reprezentanți legali
Director Executiv și Director Executiv
Adjunct, în calitate de **ADMINISTRATOR**,

(2) Unitatea de învățământ preuniversitar de stat Școala Gimnazială Maica Domnului cu sediul în Str. Ion Maiorescu nr. 32, Sector 2, București, telefon/fax 021.252.03.10, cod fiscal 23995214 prin reprezentanți legali -
Director și - Administrator financiar, în calitate de **LOCATOR**,

și

(3) S.C. SANDWICH TIME S.R.L., cu sediul în Str. Erou Iancu Dumitru nr. 11, oraș Voluntari, jud. Ilfov, cod unic de înregistrare 5299893/1994, Numărul de ordine în registrul comerțului J23/457/2003, prin reprezentant legal - Administrator, în calitate de **LOCATAR**,

s-a încheiat prezentul contract de închiriere având următoarele clauze:

CAPITOLUL II - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. (1) LOCATORUL închiriază **LOCATARULUI** spațiu – hol parter în suprafață de 1 mp. identificată conform Anexei nr. 1, situată în incinta **Școlii Gimnaziale Maica Domnului** la sediul din Str. Ion Maiorescu, nr. 32, Sector 2, București pentru activitatea de comerț – automat de sandwichuri.

(2) Predarea - primirea spațiului închiriat se va face pe baza procesului - verbal (Anexa nr. 2 la prezentul contract) încheiat între **LOCATOR** și **LOCATAR**, la data semnării prezentului contract.

CAPITOLUL III - DURATA CONTRACTULUI

Art. 3. (1) Termenul închirierii este de **un (1) an** și începe să curgă de la data semnării prezentului contract, cu posibilitatea de prelungire anuală prin act adițional încheiat după avizarea propunerii de prelungire.

(2) Prelungirea se face anual cu posibilitatea negocierii condițiilor referitoare la suprafață, orar și preț.

(3) În cazul în care contractul de închiriere va fi prelungit, prețul chiriei nu poate fi mai mic decât prețul la care s-a adjudecat licitația sau a prețului stabilit prin modificări ale actelor normative în vigoare.

(4) În cazul suspendării contractului, în condițiile Capitolului IX, termenul contractual poate fi prelungit cu o perioadă egală cu durata suspendării.

CAPITOLUL IV - PREȚUL CONTRACTULUI

Art. 4. (1) Chiria lunară este în cuantum de 156 euro/mp/lună, fără TVA, plătită în lei pe baza facturii emise de către LOCATOR.

(2) Factura fiscală se emite în lei de către LOCATOR, prin serviciile abilitate, în ultima zi a lunii pentru care se efectuează plata chiriei, la cursul oficial de schimb al B.N.R. din ziua emiterii facturii. Dacă această dată cade într-o zi nelucrătoare, factura fiscală se va emite în prima zi lucrătoare după această dată, la cursul oficial de schimb al B.N.R. din ziua emiterii facturii.

(3) Chiria se va achita până la data de 15 ale lunii următoare celei pentru care datorează chiria. În situația în care LOCATORUL omite să transmită factura pentru plata chiriei, LOCATARUL are obligația să achite prețul închirierii până la data de 15 ale lunii următoare celei pentru care datorează chiria, la cursul oficial de schimb al B.N.R. din ultima zi a lunii anterioare.

(4) Chiria se va vira în contul LOCATORULUI nr. 1

deschis la Trezoreria Sector 2 București sau se va plăti prin casieria acestuia.

Art. 5. (1) Contravaloarea utilităților va fi calculată lunar în sistem pașal de către LOCATOR după primirea facturilor conținând contravaloarea utilităților. În situația în care există aparat de înregistrare și măsurare a consumului se va ține cont de acesta, citirea lui făcându-se împreună de către reprezentanți ai LOCATORULUI și ai LOCATARULUI rezultatul fiind consemnat în scris.

(2) Recuperarea utilităților de la LOCATAR se va face lunar prin emiterea facturii/facturilor fiscale în ultima zi a lunii. Dacă această dată cade într-o zi nelucrătoare, factura/facturile fiscală se va emite în prima zi lucrătoare după această dată.

(3) Plata utilităților se va face în termen de maxim 15 (cincisprezece) zile de la data emiterii facturii/facturilor reprezentând contravaloarea utilităților în conturile transmise de către LOCATOR sau la casieria acestuia.

Art. 5¹. Data plății chiriei și utilităților este considerată data la care contul creditorului (LOCATORULUI) a fost alimentat cu suma de bani care face obiectul plății.

Art. 6. LOCATARUL se obligă să continue plata chiriei și a utilităților inclusiv pe perioada vacanțelor elevilor, cu excepția activităților de comerț desfășurate în interiorul clădirii unității de învățământ preuniversitar de stat.

Art. 7. (1) Neplata chiriei și a utilităților la termenele și în modalitățile prevăzute în prezentul contract, îndreptățește LOCATORUL să încaseze penalități de întârziere în cuantum de 0,05% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere.

(2) În caz de neplată a utilităților sau a chiriei pe o durată de 30 zile contractul se desființează de plin drept, în condițiile arătate la Capitolul IX, art. 16.

Art. 8 Chiria și penalitățile de întârziere vor fi modificate potrivit actelor normative și Hotărârilor Consiliului Local Sector 2 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. 9. LOCATORUL își rezervă dreptul de a opri furnizarea utilităților în momentul neefectuării plăților, la termenele și în condițiile prevăzute în contract.

Art. 10. LOCATORUL va vira lunar după încasarea chiriei și a eventualelor penalități aferente acesteia un procent de 50% din încasări către bugetul local, restul de 50% va constitui venit extrabugetar al unității de învățământ.

Art. 11. LOCATARUL va achita toate taxele și impozitele aferente activității comerciale (pe clădire și teren) ca urmare a exploatării spațiului/terenului închiriat. Sumele vor fi virate în contul deschis pentru venit buget local la Direcția Venituri Buget Local Sector 2.

CAPITOLUL V - DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 12. (1) Drepturile și obligațiile LOCATORULUI:

- a. să predea spațiul care a fost închiriat prin proces - verbal de predare - primire;
- b. să asigure folosința spațiului închiriat în condițiile prezentului contract;
- c. să execute reparațiile care îi sunt în sarcină, conform legislației în vigoare, cu excepția celor datorate uzurii normale ca urmare a activității desfășurate de LOCATAR sau ca urmare a folosirii necorespunzătoare a spațiului de către acesta;
- d. să furnizeze utilitățile pentru spațiile închiriate în interiorul imobilelor construcții (apă, canal, energie electrică, gaze, etc.) și să factureze contravaloarea acestora la prețurile și tarifele comunicate de către prestator;
- e. să încaseze lunar contravaloarea chiriei și a sumelor aferente acesteia;
- f. să calculeze și să încaseze contravaloarea utilităților și a eventualelor penalități pentru spațiului închiriat;
- g. să vireze lunar după încasarea chiriei și a penalităților aferente acesteia un procent de 50% din încasări către bugetul local;
- h. să trimită eventualele solicitări de prelungire în termenele și în condițiile stabilite prin Regulamentul cadru aprobată prin H.C.L. Sector 2 nr. 217/2018;
- i. să solicite executarea garanției de bună execuție a contractului în situația în care LOCATARUL nu își execută obligațiile contractuale la termenele și în condițiile prezentului contract;
- j. să returneze garanția de bună execuție a contractului la încetarea acestuia prin emiterea unei adrese către banca unde s-a constituit garanția;
- k. să stabilească programul de funcționare al obiectului închirierii în funcție de specificul activității și condiționat de neafectarea activității de învățământ;
- l. să comunice Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 toate modificările, împrejurările, stările de fapt, etc, care intervin în desfășurarea contractului de închiriere, respectiv proces - verbal de predare - primire, prelungire contract, modificări de orice fel ale garanției de bună execuție și alte asemenea, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă.
- m. după perfectarea contractului de închiriere și a actelor aditionale de prelungire, LOCATORUL are obligația să comunice Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 un exemplar original.

(2) Drepturile și obligațiile LOCATORULUI:

- a. să preia spațiul închiriat prin proces - verbal de predare - primire la termenele și în condițiile stabilite prin contract;
- b. să constituie garanția de bună execuție a contractului, cel târziu până la data semnării contractului;
- c. să achite toate obligațiile financiare care îi revin conform clauzelor contractului la termenele și în condițiile stabilite prin acesta;
- d. să plătească toate taxele și impozitele către Direcția Venituri Buget Local Sector 2 cu privire la închirierea spațiului respectiv și să declare contractul de închiriere la Direcția Venituri Buget Local Sector 2;
- e. să suporte toate amenzile și penalitățile primite de Locator, din culpa LOCATORULUI;
- f. să achite utilitățile precum și diferențele care vor rezulta ca urmare a modificării prețurilor și tarifelor pentru utilități;

- g.** în situația în care construcțiile provizorii edificate pe terenul închiriat necesită utilități pentru funcționare, are dreptul să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii și să execute branșamente pe propria sa cheltuială, numai după obținerea acordului Locatarului și Administratorului, fără posibilitatea deducerii acestora din chirie și fără solicitarea contravalorii acestora la sfârșitul perioadei contractuale;
- h.** să folosească spațiul închiriat în bune condiții, conform destinației care rezultă din contract;
- i.** activitatea desfășurată de LOCATAR trebuie să fie în conformitate cu obiectul său de activitate, cu respectarea tuturor actelor normative incidente și a activității impuse de obiectul contractului;
- j.** să nu deterioreze spațiul închiriat, cu excepția uzurii normale, la expirarea contractului spațiul urmând să fie predat cel puțin în starea în care a fost primit, așa cum rezultă din procesul - verbal de predare - primire. Eventualele îmbunătățiri devin de drept proprietatea LOCATORULUI, fără nici o obligație de despăgubire;
- k.** în perioada închirierii se interzic modificări sau amenajări la partea de construcții și instalații a spațiului închiriat, fără aprobarea Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar și fără obținerea avizelor necesare conform cu legislația în vigoare;
- l.** cheltuielile suportate de LOCATAR cu modificări, amenajări ori adăugiri la spațiul închiriat nu sunt opozabile LOCATORULUI și Administratorului, care nu vor despăgubi de ele pe LOCATAR. Modificările, amenajările ori adăugirile pot fi ridicate de LOCATAR la data ajungerii la termen a contractului său sau în caz de reziliere, numai dacă nu afectează construcția spațiului ori suprafața zugrăvită;
- m.** efectuarea de modificări, amenajări sau construcții la spațiul închiriat se vor realiza numai în baza obținerii avizelor și acordurilor necesare, fără să diminueze în nici un fel obligațiile de plată stabilite în contract;
- n.** în cazul în care se comercializează produse alimentare, acestea vor respecta prevederile Legii nr. 123/2008 pentru o alimentație sănătoasă în unitățile de învățământ preuniversitar de stat;
- o.** se interzice LOCATORULUI să comercializeze produse pe baza de alcool, tutun și orice alte produse care ar dauna sănătății, moralității și bunei educații a elevilor, precum și orice publicații (ziare, reviste, calendare, etc.) care conțin materiale cu caracter obscen;
- p.** să desfășoare activitatea propusă numai în baza avizelor/autorizațiilor din partea Organelor PSI, Centrului de Medicină Preventivă, Cabinetului de Protecția Muncii, precum și autorizațiilor și avizelor de la Primărie și Agenția de Protecția Mediului, alte avize/autorizații necesare desfășurării activității/funcționării în spațiul închiriat. Toate aceste avize și autorizații vor fi solicitate și obținute de către LOCATAR;
- q.** LOCATARUL va purta integral răspunderea în cazul unor eventuale evenimente nedorite produse de efectuarea necorespunzătoare a construcțiilor provizorii sau a altor evenimente ce pot conduce la producerea de pagube sau alte prejudicii unității de învățământ preuniversitar de stat;
- r.** în cazul în care LOCATARUL edifică construcții provizorii fără obținerea prealabilă a avizelor și autorizațiilor legale va fi direct răspunzător și va suporta toate sancțiunile legale și prejudiciile cauzate.
- s.** să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere a spațiului închiriat și a instalațiilor aferente, deteriorările fiind suportate integral;
- t.** să asigure permanent curățenia în spațiul închiriat și în zona exterioară aferentă, efectuând dezinsecția, dezinfecția și deratizarea în conformitate cu normele igienico - sanitare;
- u.** să asigure evacuarea permanentă a reziduurilor rezultate din prestarea activității și transportul acestora, fiind obligat să prezinte după prima luna de derulare a contractului convenția încheiată cu prestatorul care are acest gen de activitate;

- v. să asigure respectarea normelor igienico - sanitare, normelor tehnice, metrologice, de protecția muncii, PSI - așa cum rezultă din prevederile art. 20 și 21 ale Legii nr. 307/2006 cu modificările și completările ulterioare, protecția mediului înconjurător, precum și a actelor normative specifice activității desfășurate;
- w. să respecte programul de funcționare, program stabilit de comun acord cu LOCATORUL;
- x. să nu tulbure liniștea publică și să respecte regulamentul cadru de ordine interioara din unitatea de învățământ;
- y. să respecte normele de acces în instituție, inclusiv cele privind circulația autovehiculelor;
- z. să ceară aprobarea, în scris, a LOCATORULUI pentru instalarea oricărei modalități de reclamă care ar modifica designul spațiului;
- aa. să ia măsurile necesare pentru a nu afecta folosința spațiilor vecine cu spațiul închiriat, prin zgomot, blocarea accesului în zonele comune sau alte activități.

CAPITOLUL VI - GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI

Art. 13. (1) LOCATARUL este obligat să constituie garanția de bună execuție a contractului în contul de garanții deschis la Trezoreria Sectorului 2 de către "Administrator", aceasta reprezentând contravaloarea chiriei pe 3 (trei) luni.

(2) Constituirea garanției de bună execuție este condiție obligatorie pentru încheierea contractului de închiriere.

(3) Garanția de bună execuție a contractului se va actualiza la fiecare prelungire de contract în situația în care se renegociază cuantumul chiriei. Actualizarea garanției de bună execuție se va efectua după obținerea avizului din partea Directorului Executiv al Administratorului, dar nu mai târziu de data încetării termenului contractului. Nerespectarea acestei prevederi duce la ne semnarea actului adițional de prelungire și implicit la prelungirea valabilității contractului.

(4) Urmărirea constituirii reactualizării garanției de bună execuție se va face de către Administrator.

(5) La încetarea contractului, garanția de bună execuție poate fi eliberată la solicitarea scrisă a LOCATARULUI făcută către LOCATOR și **numai cu condiția ca LOCATARUL să-si fi îndeplinit toate obligațiile contractuale.**

(6) În cazul în care se constată încălcări ale clauzelor contractuale de către LOCATAR, LOCATORUL are dreptul de a executa garanția de bună execuție proporțional cu prejudiciilor produse.

(7) Executarea garanției de bună execuție nu limitează dreptul LOCATORULUI de a solicita acoperirea totală a prejudiciului produs și a unor eventuale daune prin intermediul instanțelor de judecată.

CAPITOLUL VIII - RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 14. Neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale dă dreptul LOCATORULUI la despăgubiri, în condițiile legii.

Art. 15. Forța majoră exonerează de răspundere, partea care o invocă are obligația să anunțe cealaltă parte în termenul limită de 15 (cincisprezece) zile de la data producerii acestuia, iar în următoarele 10 (zece) zile să prezinte acte doveditoare.

CAPITOLUL IX - ÎNCETAREA ȘI SUSPENDAREA CONTRACTULUI

Art. 16. a) Rezilierea contractului

(1) În cazul executării necorespunzătoare sau neexecutării culpabile a obligațiilor prevăzute în prezentul contract timp de 30 de zile, LOCATORUL are dreptul să considere contractul desființat de plin drept, fără nici o formalitate și fără punerea în întârziere a LOCATORULUI.

(2) Contractul se reziliază și în situația în care LOCATARUL nu depune garanția de bună execuție în termenul stipulat la art. 13 alin. (3).

(3) Reziliere intervine și în situația în care LOCATORUL, din motive justificate, nu mai poate pune la dispoziție spațiul închiriat cu condiția notificării prealabile a LOCATARULUI cu cel puțin 30 zile înainte.

(4) Nerespectarea obligațiilor stabilite în cap. V, art. 12, alin. 2, lit. n și o, dă dreptul LOCATORULUI să rezilieze contractul fără altă formalitate prealabilă.

(5) Evacuarea din spațiul închiriat se va face și în condițiile Titlului XI din noul Cod de Procedură Civilă, în urma unei notificări transmise prin mijloace scrise la sediul comunicat de către Locatar. Locatarul renunță la notificarea transmisă prin intermediul unui executor judecătoresc atunci când locațiunea încetează din orice motive iar dreptul acestuia la ocuparea spațiului este considerat stins.

b) Contractul încetează de drept :

(1) La expirarea termenului contractual stabilit la Capitolul III al prezentului contract.

(2) Încetarea contractului se face și prin acordul ambelor părți.

(3) **3.1.** Încetarea contractului intervine și în situația în care se derulează programe de consolidare, reabilitare și modernizare la unitățile de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 2 al Municipiului București, iar preșcolarii și/sau elevii din aceste unități trebuie relocați. Această încetare va opera unilateral ca urma a notificării scrise a LOCATORULUI transmise prin intermediul oricărui mijloc care asigură dovada comunicării către LOCATAR cu cel puțin 30 de zile înainte.

3.2. În situația în care toate părțile sunt de acord **contractul poate fi suspendat** până la finalizarea lucrărilor prevăzute la alin. 3, pct. 3.1.

c) Având în vedere destinația specială a spațiilor aparținând unităților de învățământ, rezilierea, după caz încetarea contractului va opera unilateral ca urmare a notificării scrise a LOCATORULUI transmise prin intermediul oricărui mijloc care asigură dovada comunicării către LOCATAR. Notificarea trebuie să fie justificată de necesitatea spațiului pentru activitățile desfășurate de către unitatea de învățământ. În această situație spațiul nu mai poate fi scos la închiriere cel puțin 4 ani (un ciclu de învățământ).

CAPITOLUL X - ALTE CLAUZE

Art. 17. Se interzice LOCATARULUI să desfășoare alte activități decât cele precizate în contract.

Art. 18. (1) Este interzisă subînchirierea sau darea în folosință gratuită de către LOCATAR a spațiilor sau mijloacelor închiriate de la unitățile de învățământ.

(2) Este interzisă cesiunea totală sau parțială a contractului de închiriere.

Art. 19. Orice modificări în statutul juridic, act de înființare, sediu etc., vor trebui anunțate LOCATORULUI, precum și Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 în maxim 5 (cinci) zile de la data modificărilor.

Art. 20. În cazul ivirii unor litigii între părțile contractante, acestea vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil, divergențele dintre părți vor fi soluționate de către instanțele de judecată competente conform legislației în vigoare, dreptul de acțiune în instanță pentru recuperarea debitelor, constatarea rezilierii/încetării contractelor aparținând Administratorului și unității de învățământ beneficiară.

Art. 21. LOCATORUL are obligația, ca lunar, până la data de 20 (douăzeci) ale fiecărei luni pentru luna precedentă, la sfârșitul perioadei contractuale, precum și la sfârșitul fiecărui termen de prelungire, prin organele sale de conducere, să transmită către Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar o situație din care să rezulte îndeplinirea obligațiilor contractuale (chirie, utilități, penalități încasate și viramente către bugetul local), însoțită de documentele contabile relevante (fișe de cont, extras, etc.).

Art. 22. Prezentul contract constituie titlu executoriu.

Prezentul contract s-a încheiat în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă, azi 12 12.2019 la sediul Administratorului și **intră în vigoare azi, data semnării.**

Administrator
Direcția Generală pentru
Administrarea Patrimoniului
Imobiliar Sector 5

Locator
Școala Gimnazială
Maica Domnului

Locatar
S.C. SANDWICH
TIME S.R.L.

Avizat pentru legalitatea
clauzelor prezentului contract,