

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

nr. din

1. Părți contractante

Între

autoritatea contractantă

SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

adresa sediului

Banu Manta nr. 9

telefon/fax

021/319.10.13 fax: 021/319.10.06

codul fiscal

4505359

cont trezorerie

RO 43 TREZ 24A510103203030X Trezorerie Sect.1 ,

reprezentată prin primarul Sectorului 1, **DI DANIEL TUDORACHE**, în calitate de **LOCATAR**,

și

.....
adresa sediului

telefon/fax

codul fiscal

cont trezorerie

reprezentată prin în calitate de **LOCATOR**, a intervenit prezentul contract.

2. Definiții

În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

a. *contract* - prezentul contract de închiriere, cu toate documentele și orice alte acte care prin efectul legii sau prin voința părților exprimată în scris fac parte integrantă din contract;

b. *locațiunea* - este contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numită locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie;

c. *forța majoră* - este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invicibil și inevitabil;

d. *zi* - zi calendaristică;

e. *an* - 365 de zile;

3. Obiectul contractului

3.1. Locatorul dă în folosință locatarului imobilul situat în, împreună cu utilitățile aferente și bunurile

3.2. Spațiul închiriat va fi folosit pentru activitatea de sediu și punct de lucru a proiectului de interes public "EXCELLENCE 1 – INCUBATORUL DE AFACERI AL SECTORULUI 1".

3.3. Predarea-primirea imobilului și a bunurilor este consemnată în procesul verbal semnat de ambele părți anexă la prezentul contract.

4. Prețul contractului

4.1. Părțile au convenit ca locatarul să plătească în schimbul folosinței imobilului o chirie de lei /lună (fără TVA), echivalentul aeuro (1 euro = lei la cursul BNR valabil la data de).

4.2. Prețul chiriei include și mentenanța clădirii.

4.3. Plata chiriei se va face lunar, până cel mai târziu ultima zi a lunii, pentru factura înregistrată până la data de 15 ale lunii, la Registratura Primăriei Sectorului 1. Plata se consideră efectuată la termen dacă suma de încasat este evidențiată în extrasul de cont al locatorului.

4.4. Plata chiriei se va face prin conturile de trezorerie ale Primăriei Sectorului 1 și conturile din trezorerie ale LOCATORULUI, comunicate în scris și reciproc de către părțile contractante.

5. Durata contractului

5.1. Durata contractului de inchiriere este de 10 (zece) ani, începând cu data intrării sale în vigoare.

5.2. Contractul intră în vigoare la data predării-primirii în folosință a spațiului, conform pct. 3.3., dar nu mai târziu de

5.3. Prelungirea duratei de închiriere se poate face prin acordul părților exprimat în scris cu 90 de zile înainte de data încetării contractului, prin act adițional.

6. Documentele contractului

6.1. Documentele prezentului contract sunt:

- a) procesul verbal de predare-primire a bunurilor ce reprezintă obiectul prezentului contract;
- b) propunerea tehnică și propunerea financiară;
- c) caietul de sarcini.

7. Obligațiile locatorului

7.1. Să predea spațiile și bunurile în folosință, prevăzute la pct. 3.1., conform caietului de sarcini, până la data de

7.2. Să mențină spațiile și bunurile date în folosință în starea de a servi la întrebuințarea pentru care au fost închiriate;

7.3. Să asigure mentenanța clădirilor, constând în: întreținerea curentă a tuturor instalațiilor de utilități, reparații curente, monitorizare și intervenție.

- Să asigure curățenia spațiilor, astfel:

a) Curățenie zilnică :

1. Înainte de începerea programului de lucru:

- măturarea/aspirarea sălilor în care are acces personalul incubatorului;
- spălarea cu detergenți a pardoselilor din sălile în care are acces personalul incubatorului;
- odorizarea în sălile în care are acces personalul incubatorului;
- curățarea mobilierului de lucru;
- spălarea, dezinfectarea, odorizarea, echiparea cu soluții (săpun lichid/solid, spumă) de spălat pe mâini, hârtie igienică și prosoape de hârtie pentru șters pe mâini.

2. Pe timpul programului de lucru

- menținerea curățeniei în grupurile sanitare, la intervale de timp de maxim **4 ore**, completarea cu produse de spălat și șters pe mâini;
- menținerea stării de curățenie pe holurile de acces și central, iar atunci când apar, accidental, pete, urme de diverse materiale, corpuri străine, reziduuri, să se intervină imediat prin tehnologii specifice și cu materiale adecvate pentru readucerea suprafețelor la un grad adecvat de folosință ;
- să se evacueze periodic sau atunci când este cazul, deșeurile menajere, la punctul de colectare amenajat de beneficiar;
- aspirarea tuturor pardoselilor din birouri ;
- spălarea cu soluții specifice, limpezirea a pardoselilor rezistente la apă ;
- spălarea cu soluții tip detergent dezinfectant, pe interior și exterior, a elementelor tehnico-sanitare, a pardoselilor și a faianței din grupurile sanitare ;
- ștergerea petelor accidentale de pe suprafețele vitrate ;

b) Curățenie generală :

- se va face la cerere, lunar;
- curățarea corpurilor de iluminat, după scoaterea acestora de sub tensiune;
- spălarea tocurelor de uși, a ușilor, a tocurelor de geam cu soluții adecvate;
- spălarea pe interior și exterior a suprafețelor vitrate;
- aspirarea tapițeriei scaunelor;
- ștergerea prafului de pe mobilier, urmată de tratarea suprafețelor cu soluții protectoare;
- spălarea mecanizată, dezincrustarea holurilor de acces și intercomunicații;
- spălarea și dezinfectarea coșurilor de gunoi;
- dezinfectarea cu soluții adecvate a clanțelor și mânerelor de contact comun;
- după caz, covoarele/mochetele din birouri și secretariat se vor spăla de minim 2 ori pe an, sau la cerere.

7.4. Să asigure servicii de monitorizare și intervenție la efracție, incendiu și hold-up.

7.5. (1) - Să efectueze reparațiile necesare pe întreaga perioadă de valabilitate a contractului (reparații curente, degradări provenind din uzul normal al lucrului sau cauzate fortuit, inclusiv viciile de construcție și la părți comune ale imobilului folosite de personal și invitați) în termen de cel mult 48 de ore de la semnalarea acestora locatarului în scris.

(2) - Dacă execuția lucrărilor necesită încetarea activității LOCATARULUI, acesta va fi scutit pe perioada executării lucrărilor de plata chiriei prevăzută la pct. 4.1. pentru perioada respectivă.

7.6. Să se abțină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecință tulburarea de fapt sau de drept a locatarului în folosința bunurilor, astfel cum sunt descrise la pct. 3.3..

7.7. Să răspundă pentru evicțiune și viciile ascunse ale bunului care îi împiedică întrebuințarea. Dacă din aceste vicii ascunse, neremediate de locator, provoacă locatarului o daună materială, locatorul este dator de a-l despăgubi.

7.8. În cazul în care locatorul vinde bunurile ce constituie obiectul prezentului contract, acesta trebuie să prevadă în contractul de vânzare-cumpărare respectarea de către cumpărător a prezentului contract.

7.9. Locatorul are obligația de a nota contractul de închiriere în cartea funciară a imobilului.

8. Obligațiile locatarului sunt următoarele:

8.1. Să plătească chiria la termenul stabilit la pct. 4.3.;

8.2. Să folosească pe perioada contractului de închiriere bunurile care constituie obiectul prezentului contract, ca un posesor de bună-credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa, sau rezultate din activitatea sa specifică și cauzate de public;

8.3. Să restituie la expirarea duratei contractului bunul cu toate accesoriile sale în stare funcțională, în afară de ceea ce a pierit sau s-a deteriorat din cauza vechimii, stare consemnată în procesul-verbal de predare-primire;

8.4. În cazul în care în timpul folosinței apar defecțiuni tehnice, deteriorări și degradări, din culpa locatarului sau din cauza inacțiunii locatarului, locatorul este îndreptățit să pretindă și să i se plătească justa valoare a reparațiilor;

8.6. Utilitățile consumate cad în sarcina LOCATARULUI, începând cu data predării-primirii prevăzută la pct. 3.3. Plata utilităților va fi facturată separat, lunar, fără a mai adăuga nimic în plus față de tarifele practice de furnizori. Factura de utilități va fi însoțită de copii ale facturilor furnizorilor.

9. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor

9.1. În cazul în care, din vina sa exclusivă, locatorul, deși notificat în scris de către locatar, nu reușește să-și îndeplinească obligațiile asumate la pct. 7.4 și 7.5, în termen de

30 zile de la data notificării, atunci locatarul are dreptul să ceară ca penalități scăderea din prețul chiriei lunii corespunzătoare a unei sume echivalente cu o cotă de 0,10% pe zi de întârziere din prețul acesteia.

9.2. În cazul în care, din vina sa exclusivă, deși notificat în scris de către locatar, locatorul nu reușește, în termen de 30 de zile de la data notificării, să-și îndeplinească obligațiile asumate la pct. 7.6, atunci locatarul are dreptul să ceară scăderea cuantumului chiriei aferente suprafeței nefolosite. Suma ce trebuie scăzută se calculează în funcție de suprafața nefolosită și de timpul de neutilizare a spațiului respectiv.

9.3. În cazul în care locatarul nu își onorează obligațiile în termen de 28 de zile de la expirarea datei de 31 ale lunii, atunci acestuia îi revine obligația de a plăti, ca penalități, o sumă echivalentă cu o cotă de 0,10% pe zi de întârziere din plata neefectuată până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor.

9.4. Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezentul contract de către una dintre părți, dă dreptul părții lezate de a considera contractul reziliat de plin drept, fără intervenția instanțelor de judecată și de a pretinde plata de daune și interese egale cu dobânda legală calculată la data de la care partea în culpă este în întârziere.

10. Actualizarea prețului contractului

10.1. Pentru folosința bunurilor, chiria datorată de locatar locatorului este cea declarată la pct. 4.1..

10.2. Actualizarea prețului se face prin act adițional, la începutul fiecărui an fiscal, în funcție de valoarea cursului euro, stabilit de B.N.R., valabil la data semnării acestuia.

10.3. Prețul contractului nu poate face obiectul unei renegocieri între părți, nu poate fi majorat/actualizat în alte condiții decât cele prevăzute la pct. 10.2.

11. Încetarea contractului

11.1. Încetarea contractului de închiriere are loc de drept, fără intervenția instanței de judecată, în următoarele situații:

a) prin acordul scris al părților, înainte de termenul stabilit prin contract, în baza unor motive temeinic justificate, cu condiția înștiințării în scris cu cel puțin 90 de zile înainte de data renunțării;

b) la expirarea termenului;

c) în cazul în care se dovedește că proiectul de interes public "EXCELLENCE 1 – INCUBATORUL DE AFACERI AL SECTORULUI 1" nu are rezultatele așteptate și se hotărăște închiderea sa;

d) prin desființarea titlului proprietarului/lor, de la data desființării acestuia;

e) prin pierderea bunurilor închiriate;

f) prin rezilierea contractului pentru cauză de neexecutare;

11.2. Contractul de închiriere încetează prin reziliere pentru neexecutarea obligației contractuale de către una dintre părți, cu daune interese, prin notificarea scrisă a debitorului, dacă în urma notificării scrise de depunere în întârziere debitorul nu își execută într-un termen rezonabil obligația contractuală neexecutată. Notificarea de punere în întârziere poate conține și declarația de reziliere, încetarea contractului realizându-se în momentul îndeplinirii condiției suspensive a neexecutării obligației în termenul fixat.

11.3 Chiriașul/locatarul poate denunța unilateral contractul printr-o notificare scrisă comunicată proprietarului/locatorului, respectând un termen de preaviz de 90 de zile.

12. Forța majoră

12.2. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

12.3. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

12.4. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

12.5. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, în 48 ore, de la producerea forței majore și în mod complet, intervenția acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

12.6. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără nicio notificare prealabilă, fără intervenția instanțelor judecătorești și fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

13. Comunicări

13.1. (1) Orice comunicare dintre părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris, la următoarea adresa:

- Locatarului în București, bd. Banu Manta nr. 9, sector 1;

- Locatorului

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

13.2. Comunicările între părți se pot face și prin telefon, telegramă, telex, fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

14. Clauze finale

14.1. Prezentul contract, împreună cu caietul de sarcini și documentele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

14.2. În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă ca ea a renunțat la acest drept.

14.3. Locatorul și Locatarul vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

14.4. Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative, locatorul și locatarul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze fie prin arbitraj la Camera de Comerț și Industrie a României, fie de către instanțele judecătorești din România.

14.5. În conformitate cu prevederile art. 1798 din Codul Civil, prezentul contract de locațiune reprezintă titlu executoriu.

Părțile au înțeles să încheie astăzi,, prezentul contract în exemplare, a câte file, câte unul pentru fiecare parte.

**Sectorul 1al Municipiului București
prin Primar,**

**S.C. S.R.L.
prin,**