

Anexa nr. 1
la Hotărârea Consiliului Local
nr. 129/28.08.2014
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ion Brad

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ din _____

Art. 1 Părțile contractante:

S.C. PRACTIC S.A., cu sediul în Bucuresti, str. Ion Otetelesanu, nr. 2, parter-demisol, sectorul 1, înmatriculata la Registrul Comertului sub numarul J40/611/1991,CIF RO 2774512, având codul IBAN numarul RO47 BRMA 0500 0508 1340 0001, deschis la Banca Romaneasca S.A. Membra a National Bank of Greece Sucursala Barbu Vacarescu, reprezentata prin dl Mihai Ene, în calitate de director general, si denumita în prezentul contract **LOCATOR**

Si

COLEGIUL GERMAN „GOETHE” cu sediul în Bucuresti, str. Cihoschi nr. 17, Sector 1, reprezentată prin Director doamna Popa Cristina si contabil doamna Burcin Doina, si denumita în prezentul contract **LOCATAR**

Art. 2 Obiectul contractului:

Obiectul contractului consta în închirierea imobilului situat în str. G-ral Christian Tell nr. 22, Sector 1, Bucuresti. Imobilul este compus din **teren** în suprafată de 3215mp si constructiile edificate pe acesta: **CORP A** - regim de înăltime S+P+M, cu suprafată construită la sol de 403,69 mp (suprafată utilă de 602,21 mp), **CORP B** – regim de înăltime P+1E, cu suprafată construită la sol de 262,60 mp (suprafată utilă de 472,19 mp), **CORP C** – regim de înăltime P+1E, cu suprafată construită la sol de 321,15 mp (suprafată utilă de 606,55 mp), **CORP D** – regim de înăltime P+1E, cu suprafată construită la sol de 149,08 mp (suprafată utilă de 229,21 mp), **ARHIVĂ** – regim de înăltime P, cu suprafată construită la sol de 52,13 mp (suprafată utilă de 40,11 mp), **CABINĂ POARTĂ** – regim de înăltime P, cu suprafată construită la sol de 16,87 mp (suprafată utilă de 11,09 mp).

Imobilul se afla in proprietatea Locatorului S.C. PRACTIC S.A., astfel cum rezulta din contractul de vanzare incheiat intre Guvernul Republicii Franceze, in calitate de vanzator, si PRACTIC S.A., in calitate de cumparator, autentificat sub nr. 3165 din data de 05.09.2013 de „Irina Daniilescu si Alexandru Sulea” – Societate Profesionala Notariala si este intabulat pe

numele Proprietarului S.C. PRACTIC S.A. in Cartea Funciara nr. 201771, a Municipiului Bucuresti Sector 1.

Proprietarul declara pe proprie raspundere ca Imobilul este liber de sarcini sau servituti si ca nu formeaza obiectul nici unui litigiu, cu exceptia dreptului de ipoteca inregistrat in Cartea Funciara nr. 201771, in baza actului notarial nr.979/13.09.2013 emis de OCPI sector 1 Bucuresti prin incheierea nr.58572 din 16.09.2013.

Predarea – primirea imobilului inchiriat se va face pe baza de proces - verbal, , semnat de parti, pe principiul vazut –placut, incheiat la aceeasi data cu cea a prezentului contract, Procesul verbal va constitui anexa la prezentul contract, parte integranta a acestuia si va cuprinde obiectul predarii.

Art. 3 Durata contractului:

Termenul de închiriere este **de 3 (trei) ani începând cu data de 01.09.2014 pana la data de 31.08.2017** si poate fi prelungit numai cu acordului expres al părților, prin incheierea unui act additional.

In situatia in care Locatarul nu intelege sa elibereze si sa restituie Locatorului spatiul inchiriat, la expirarea termenului, locatarul nu poate invoca tacita relocatiune, chiar daca Locatorul a omis a se impotrivi atitudinii Locatarului.

Art. 4 Destinatia bunurilor închiriate

Bunurile închiriate vor fi folosite de locatar în vederea continuării afectatiunii acestora de desfășurare a activității Grădinitei de copii si clasei pregatitoare din cadrul Colegiului German „Goethe”, din rețeaua de învățământ de stat a sectorului 1.

Art. 5 Chiria si modalități de plată

5.1. Pretul folosintei pentru întreg imobilul identificat la art.2 este de **19.600 euro** pe lună, achitat în lei la cursul Bancii Nationale a României valabil la data facturarii chiriei, la care nu se adauga Taxa pe Valoare Adaugata aferenta (TVA), plătit lunar de către locatar si va fi virat în contul deschis la Banca Romaneasca S.A. Membra a National Bank of Greece Sucursala Barbu Vacarescu, cod IBAN RO47 BRMA 0500 0508 1340 0001.

In cazul in care operatiunea ce face obiectul contractului nu va mai fi scutita de Taxa pe Valoare Adaugata (TVA), ca urmare a modificarii legislatiei in materie, la pretul inchirierii se va adauga TVA

5.2. Utilitatile consumate de locatar, altele decat cele pentru care locatarul a incheiat contract direct cu furnizorii de utilitati, vor fi achitate de acesta in termen de 5 (cinci) zile de la primirea facturii emisa de locator. Factura emisa va fi insotita de o adresa emisa de catre locator mentionandu-se suma si termenul de plata, precum si copia facturii emisa de furnizorul de utilitati. Locatorul are dreptul să verifice lunar achitarea facturilor pentru utilități.

5.3. Plata chiriei va fi efectuată de către Colegiul German „Goethe”

5.4. Factura va fi emisa lunar in primele 10 (zece) zile lucratoare ale lunii pentru care se face plata , si va fi comunicată Locatarului prin înmânarea ei direct unui functionar al acesteia sau prin transmitere prin fax _____, sau prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresa Bucuresti, str. Cihoschi nr. 17, Sector 1 . Plata chiriei va fi virata in contul locatorului pana la data de 30 a lunii pentru care se face plata. Plata chiriei si a utilitatilor (dupa caz) se face prin virament bancar, obligatia de plata in cauza considerandu-se indeplinita la data evidentierii sumei achitate de locatar in extrasul de cont al locatorului. Exceptie face plata primei lunii de chirie care va fi achitata de catre locatar la incheierea prezentului contract.

5.5. Pentru neplata chiriei lunare la termenul prevazut la art.5.4, locatarul fiind de drept in intarziere, se obliga sa achite locatorului penalitati de intarziere (denumite conform Legii nr.72/2013, dobanzi penalizatoare) în cuantum de 0,1% pe zi. Penalitatile de intarziere vor fi calculate si solicitate la plata de locator, locatarului, fie prin comunicarea unei notificari care va cuprinde valoarea acestora, termenul de plata si modul de calcul al acestora.

5.6. Cuantumul penalităților de întârziere nu va depăși valoarea debitului restant.

Art. 6 Obligatiile Locatarului

6.1. Să predea bunul închiriat în starea in care se afla la momentul semnarii prezentului contractului, pe bază de proces-verbal de predare-primire si numai dupa ce Locatarul va face dovada platii primei chirii in conditiile stipulate la art.5.4 din contract .

6.2. Sa prezinte certificatul energetic pentru spatiul inchiriat conform prevederilor legale.

6.3. Să asigure folosinta linistită si utilă a bunului închiriat pe tot timpul contractului.

6.4. Să declare pe proprie răspundere că nu va face niciun fel de acte si fapte juridice care să tulbure regimul actual de proprietate al imobilului.

6.5. Să restituie garantia de bună executie constituită de către locatar, in termen de 15 zile de la încetarea termenului contractului, în cazul în care locatarul si-a îndeplinit obligatiile de plată.

6.6. Sa il garanteze pe Locatar contra viciilor ascunse ale imobilului sau contra tulburarii de fapt a folosintei imobilului produsa prin fapta proprie.

6.7. Să efectueze ulterior predarii spatiului lucrari de minima igienizare a imobilului al caror cuantum nu va depasi valoarea a doua chirii lunare. Lucrarile de igienizare, vor face obiectul unei anexe la prezentul contract, incheiata ulterior acestuia, in care partile vor stabili si detalia pe categorii aceste lucrari precum si termenul de executie.

6.8. Să permită Locatarului sa monteze însemne proprii, aferente desfășurării activității (numele institutiei de invatamant, emblema, etc.), Locatarul obligându-se sa obțină autorizațiile legale necesare de la organele competente si sa suporte eventualele taxe aferente amplasării .

6.9. Sa garanteze ca imobilul va fi mentinut in buna stare asigurand in acest sens orice reparatii care in conformitate cu prevederile Codului Civil cad in sarcina sa, cu exceptia celor care, prin lege, cad in sarcina unor terte persoane fizice sau juridice sau reprezinta deteriorari/degradari aparute din culpa Locatarului.

6.10 Sa achite taxele si impozitele datorate statului pentru spatiul inchiriat.

6.11. Locatarul are dreptul de a inspecta spatiul inchiriat in prezenta unui reprezentant al locatarului, cu conditia de a respecta programul de functionare a institutiei de invatamant si ca Locatarul sa fie instiintat in prealabil in legatura cu acest lucru cu cel putin 48 de ore inainte de data programata pentru vizita.

Art. 7 Obligatiile locatarului

7.1. Să folosească bunul închiriat potrivit destinatiei rezultate din contract.

7.2. Să plătească chiria, penalitatile de intarziere, utilitatile asigurate de locator la termenele stabilite în prezentul contract.

7.3. Să nu subînchirieze sau să concesioneze în tot sau în parte bunul închiriat si să nu încheie contract de asociere în participatiune.

7.4. Să mențină profilul de activitate pentru care imobilul este afectat (spatiu de joacă, recreativ si educational pentru copii înscriși la Grădinita) pana la data incetarii prezentului contract.

7.5. Să constituie garantia de buna executie in termen de 30 de zile de la data semnarii contractului, pe care sa o depuna în contul locatorului. Cuantumul garantiei de buna executie a contractului este echivalentul in lei a unei chirii lunare, platibil la cursul BNR din ziua efectuării

platii, Garantia se va depune în contul RO47 BRMA 0500 0508 1340 0001.deschis la Banca Romaneasca S.A. -Sucursala Barbu Vacarescu.

7.6. La încetarea contractului, să restituie, bunul închiriat în stare corespunzătoare în termen de 20 (douazeci) zile de la data încetării contractului. predandu-l locatorului pe baza de proces - verbal.

7.7. Sa nu execute modificari ale structurii de rezistenta a constructiei.

7.8. Sa il instiinteze pe Locator in cel mai scurt timp posibil despre oricare atingeri provenite de la un tert asupra proprietatii sau posesiei imobilului.

7.9. Să execute pe cheltuiala sa lucrarile de intretinere, mentenanta si de igienizare a imobilului inchiriat, devenite necesare ca urmare a uzurii normale a acestora, pe toata durata contractului. Totodata locatarul se obliga sa asigure functionarea tuturor instalatiilor aflate in imobilul inchiriat in conditii de siguranta conform parametrilor tehnici stabiliti de locatar.

7.10. Sa asigure securitatea si paza imobilului ce face obiectul prezentului contract, prin angajarea unui personal specializat.

7.11. Sa exploateze normal bunul inchiriat, evitand distrugerea, degradarea sau deteriorarea constructiilor, instalatiilor si accesoriilor aferente.

7.12. Sa ia, pe raspundere proprie, masurile legale si oportune de prevenire si stingere a incendiilor conform prevederilor legale, sa-si desfasoare activitatea pentru care imobilul este afectat (spatiu de joacă, recreativ si educational pentru copii înscriși la Grădinita) cu obtinerea autorizatiilor si avizelor legale.

7.13. Sa nu desigileze sau sa modifice elementele contorului electric; aceasta constituie infractiune si se pedepseste de lege. La preluarea imobilului raspunderea pentru siguranta contorului electric cade in sarcina locatarului. Orice modificare sau lucrare efectuata la instalatia electrica a imobilului inchiriat (tablou electric, contor etc.) se face numai cu aprobarea locatorului si al distribuitorului de energie electrica, conform legii. De asemenea, in situatia in care Locatorul constata, oricand, pe durata contractului sau dupa încetarea acestuia, ca Locatarul a distrus, chiar si partial, instalatia electrica a imobilului, acesta din urma va suporta costurile lucrarilor de refacere a acesteia, de indata, la simpla cerere a Locatorului.

Art. 8 Caracterul confidential al contractului

8.1. Părțile vor păstra confidentialitatea asupra datelor care nu au caracter public, conform legii, cu care intră în contract pe durata desfășurării contractului.

8.2. O parte contractantă va fi exonerată de răspunderea pentru dezvăluirea de informatii referitoare la contract dacă:

a) informatia era cunoscută părții contractante înainte ca ea să fi fost primită de la cealaltă parte contractantă; sau

b) informatia a fost dezvăluită după ce a fost obtinut acordul scris al celeilalte părți contactante pentru asemenea dezvăluire; sau

c) partea contractantă a fost obligată în mod legal să dezvăluie informatia.

Art. 9 Forta majoră

9.1. Forta majoră este constatată de o autoritate competentă.

9.2. Forta majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligatiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta actionează.

9.3. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de actiune a fortei majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la aparitia acesteia.

9.4. Partea contractantă care invocă forta majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

9.5. Dacă forta 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 ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

Art. 10. Rezilierea

10.1. În caz de neexecutare sau de executare necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partea în culpa va plăti daune-interese.

10.2. Orice sumă de bani datorată în baza prezentului Contract, devine exigibilă de la data scadentei, fără a mai fi necesară o punere în întârziere.

10.3. Rezilierea contractului de către Locatar se poate face pentru următoarele cazuri:

- neplata chiriei în termen de 60 zile de la data scadentei conform art.5.4 din contract ;
- modificări aduse imobilului închiriat fără acordul proprietarului, deteriorări majore ale imobilului.

10.4. Plățile datorate în virtutea prezentului Contract până la data eliberării imobilului rămân în continuare în sarcina celui ce le datorează.

Art. 11. Limba/ Legea care guvernează contractul

Limba/ legea care guvernează contractul este limba/legea română.

Art. 12. Solutionarea litigiilor

12.1. Părțile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin conciliere directă, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ele în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea prezentului contract. Dacă după 30 zile de la începerea acestor tratative părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil divergențele contractuale, fiecare se poate adresa instanței de judecată competente în vederea soluționării acesteia.

Art. 13. Incetarea contractului

13.1. Prezentul contract încetează în următoarele cazuri:

- a) unilateral, la cererea oricăreia din părți cu un preaviz scris de 30 zile calendaristice și numai începând cu anul al doilea de contract. În perioada preavizului obligațiile izvorâte din prezentul contract curg;
- b) la expirarea duratei prezentului Contract;
- c) în cazul intervenției forței majore, urmata de notificarea celeilalte părți, în condițiile art. 9.4 și 9.5;
- d) intrarea în procedura falimentului a locatorului sau în cazul desființării locatarului ;
- e) pierderea imobilului în care se află spațiul închiriat ori avarierea gravă a acestuia, astfel încât spațiul închiriat a devenit impropriu folosinței lui de către Locatar.
- f) ca efect al rezilierii prevăzută de art.10.3.

Art. 14. Diverse

14.1. La eliberarea imobilului, ca urmare a încetării contractului la termen, Locatarul și Locatarul vor decide de comun acord, în cazul în care au rămas facturi neplătite (chirie și utilități) până la data respectivă, să fie achitate din Garanție. Restul garanției sau totalul ei, după cum va fi cazul, va fi returnat Locatarului de către Locatar în condițiile prevăzute la art. 6.5.

14.2. Partile agreeaza ca prezentul contract sa fie inregistrat la Administratia Financiara a Sectorului 1, Bucuresti, si inscris in Cartea Funciara nr. 217771 a Municipiului Bucuresti Sector 1, aceste obligatii ramanand in sarcina Locatorului.

14.3. Prezentul Contract se incheie si se interpreteaza in conformitate cu legislatia româna.

Prezentul contract se va incheia in 3 (trei) exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

**DIRECTOR GENERAL ,
Mihai Ene**

**DIRECTOR ECONOMIC
Ec. Cristina Ionita**

DEP. JURIDIC,

DEP.VANZARI

DEP.CONTRACTE

]

LOCATAR,

COLEGIUL GERMAN „GOETHE”

DIRECTOR,

POPA CRISTINA

CONTABIL,

BURCIN DOINA