

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRÂRE

privind aprobarea încheierii contractului de închiriere pentru imobilul din str. G-ral Christian Tell nr. 22, sector 1, București, în vederea desfășurării activității Grădiniței Colegiului German „Goethe” și a Școlii Gimnaziale „Ion Heliade Radulescu”

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului Sectorului 1, precum și Raportul de specialitate întocmit de Administrația Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice Sector 1;

Având în vedere Raportul Comisiei pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor și patrimoniu,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor Legii Educației naționale nr. 1/2011, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 129/28.08.2014 privind aprobarea încheierii contractului de închiriere pentru imobilul din str. G-ral Christian Tell nr. 22, sector 1, București, necesar pentru desfășurarea activității Grădiniței de copii și a claselor pregătitoare din cadrul Colegiului German „Goethe”;

Ținând seama de adresa Colegiului German Goethe nr. 4919/30.09.2016, înregistrată cu nr. 15107/11.10.2016 la Registratura Administrația Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice Sector 1, adresa A.U.I.P.U.S.P. – Sector 1 nr. 5117/25.10.2016, precum și răspunsul societății PRACTIC S.A. nr. 1345/24.11.2016 la adresa A.U.I.P.U.S.P. – Sector 1;

Luând în considerare adresa Școlii Gimnaziale „Ion Heliade Rădulescu” nr. 564/11.04.2017 și adresa Colegiului German „Goethe” nr. 1349/11.04.2017, înregistrate la Registratura Administrației Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice Sector 1 cu nr. 4673/11.04.2017 și cu nr. 4704/12.04.2017, precum și Procesul – Verbal din data de 09.06.2017 al Asociației Părinților elevilor din Școala Gimnazială I. H. Rădulescu, înregistrat la A.U.I.P.U.S.P. – Sector 1 cu nr. 7079/12.06.2017;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 127/30.05.2017 privind numirea unei comisii pentru renegocierea prețului chiriei în contractul de închiriere nr. 1182/03.09.2014, precum și a stabilirii condițiilor și negocierii prețului chiriei cu proprietarii imobilului din str. G-ral Christian Tell nr. 22, sector 1, București, pentru închirierea unui spațiu corespunzător în cadrul acestui imobil, în vederea desfășurării activității Școlii Gimnaziale „Ion Heliade Radulescu”;

În baza proceselor – verbale din data de 19.06.2017, 29.06.2017 și 18.07.2017 ale Comisiei numită prin H.C.L. nr. 127/30.05.2017;

Ținând seama de oferta înaintată de către societatea PRACTIC S.A. prin adresa nr. 751/28.06.2017, înregistrată la A.U.I.P.U.S.P. – Sector 1 cu nr. 7880/29.06.2017;

În temeiul art. 45, alin.(2), art.80, art.81, alin.(1) și art.115, alin.(1), lit.b) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă încheierea contractului de închiriere, în condițiile legii, pe o perioadă de 3 (trei) ani, cu posibilitatea de prelungire cu acordul expres al părților, prin act adițional la contractul de închiriere, a imobilului compus din teren în suprafață de 3215 mp și construcții edificate pe acesta, în suprafață totală desfășurată de 1961,36 mp, compusă din: CORP A = S+P+M

(suprafață construită la sol de 403,69 mp și suprafață utilă de 602,21 mp), CORP B = P+1E, (suprafață construită la sol de 262,60 mp și suprafață utilă de 472,19 mp), CORP C = P+1E (suprafață construită la sol de 321,15 mp și suprafață utilă de 606,55 mp), CORP D = P+1E (suprafață construită la sol de 149,08 mp și suprafață utilă de 229,21 mp), ARHIVĂ = P (suprafață construită la sol de 52,13 mp și suprafață utilă de 40,11 mp), CABINĂ POARTĂ = P (suprafață construită la sol de 16,87 mp și suprafață utilă de 11,09 mp) situat în București str. G-ral Christian Tell nr. 22, sector 1, între societatea PRACTIC S.A., în calitate de Locatar, și Administrația Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice Sector 1, în calitate de Locatar, conform modelului de contract din Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Prețul de închiriere este, conform negocierilor purtate, în cuantum de 19.600 EUR **fără TVA/luna**, platibili până la data de 30 a lunii pentru care se face plata la cursul BNR din ziua facturării.

(3) Imobilul închiriat va fi folosit de locatar pentru desfășurarea activităților educaționale ale Grădiniței de copii din cadrul Colegiului German "Goethe" și ale Scolii Gimnaziale "Ion Heliade Radulescu".

Art. 2. Se mandatează Directorul Administrației Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice Sector 1 să semneze, în numele și pe seama Consiliului Local al Sectorului 1, contractul de închiriere menționat la art. 1 la prețul de negociere stabilit de către Comisia de negociere.

Art. 3. (1) Primarul Sectorului 1, Administrația Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice Sector 1, Direcția Management Economic vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Serviciul Secretariat General, Audiențe va asigura comunicarea prezentei instituției menționate la alin.(1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința extraordinară a Consiliului Local al Sectorului 1 din data de 31.07.2017.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Alexandru Ștefan Deaconu



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR
Cu delegare de atribuții,
Mirona-Giorgiana Muresan

Nr.: 219

Data: 31.07.2017

Anexa nr. 1
la Hotărârea Consiliului Local
nr. 219/31.07.2017

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Alexandru Ștefan Deaconu



CONTRACT DE INCHIRIERE
NR. ____ / ____ . ____ .2017

Prezentul Contract de Inchiriere, denumit in continuare „**Contractul**”, a fost incheiat astazi ____ . ____ .2017, intre:

Societatea PRACTIC S.A., persoana juridica romana, cu sediul in Bucuresti, str. Ion Otetelesanu nr. 2, parter-demisol, sector 1, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/611/1991, avand cod unic de inregistrare 2774512, atribut fiscal RO, având cont de Trezorerie nr. RO66 TREZ 7015 069X XX01 6957, deschis la Trezoreria Statului Sector 1, reprezentata legal prin domnul Mihai Ene, in calitate de Director General, denumita in continuare “**LOCATOR**”, in calitate de **Proprietar**,

Si

ADMINISTRATIA UNITATILOR DE INVATAMANT PREUNIVERSITAR SI UNITATILOR SANITARE PUBLICE SECTOR 1, cu sediul in Bd. Poligrafiei nr. 4, sector 1, Bucuresti, CIF 26363506/30.12.2009, Cont RO09TREZ24A510103200130X, deschis la Trezoreria Sectorului 1 Bucuresti, reprezentata legal prin dl. Bogdan Mihai Gangura, denumita in continuare **LOCATARUL**, in calitate de **Chirias**,

fiecare denumit in continuare "**Partea**" sau impreuna "**Partile**",

Având in vedere ca Locatorul este proprietarul imobilului situat in Str. G-ral Christian Tell nr.22, Sector 1, Bucuresti, compus din teren in suprafata de 3215 mp si constructiile edificate pe acesta: CORP A - regim de inaltime S+P+M, cu suprafata construita la sol de 403,69 mp (suprafata utila desfasurata de 602,21 mp), CORP B - regim de inaltime P+1E, cu suprafata construita la sol de 262,60 mp (suprafata utila desfasurata de 472,19 mp), CORP C - regim de inaltime P+1E, cu suprafata construita la sol de 321,15 mp (suprafata utila desfasurata de 606,55 mp), CORP D - regim de inaltime P+1E, cu suprafata construita la sol de 149,08 mp (suprafata utila desfasurata de 229,21 mp), ARHIVA - regim de inaltime P, cu suprafata construita la sol de 52,13 mp (suprafata utila de 40,11 mp), CABINA POARTA - regim de inaltime P, cu suprafata construita la sol de 16,87 mp (suprafata utila de 11,09 mp), imobil individualizat cadastral cu numarul 201771, pentru teren si cu numarul 201771 – C1, pentru constructie (numar cadastral vechi 13629), intabulat pe numele Locatorului in Cartea Funciara nr. 201771 (provenita din

conversia de pe hartie a cartii funciare nr. 30821) a Municipiului Bucuresti Sector 1, denumit in continuare ”**Imobilul**”,

Având in vedere

ca Locatarul doreste sa inchirieze acest Imobil in vederea desfasurarii activitații Gradinitei de copii din cadrul Colegiului German Goethe si a Scolii Gimnaziale Ion Heliade Radulescu,

Avand in vedere

Hotararea Consiliului Local al Sectorului 1 Bucuresti nr. ___/ __. __.2017, prin care s-a aprobat incheierea prezentului Contract de inchiriere,

au convenit incheierea Contractului, in baza urmatoilor termeni si conditii:

CAPITOLUL I. Definitii

In tot cuprinsul Contractului, urmatoorii termeni vor avea urmatoarea semnificație, cu excepția cazului când contextul sau voința Parților o exclude:

Locator	PRACTIC S.A., asa cum este identificata si reprezentata in conditiile Contractului.
Locatar	ADMINISTRATIA UNITATILOR DE INVATAMANT PREUNIVERSITAR SI UNITATILOR SANITARE PUBLICE SECTOR 1 BUCURESTI, asa cum este identificata si reprezentata in conditiile Contractului.
Contractul	Prezenta convenție impreuna cu toate Actele Aditionale, si Anexele semnate in mod valabil de ambele Parti.
Chiria	Suma de bani perceputa de catre Locator de la Locatar, in termenii si conditiile stipulate in dispozitiile Capitolului IV din Contract.
Data semnarii	Data semnarii Contractului.
Garanție	Suma de bani constituita in vederea garantarii executarii Contractului de catre Locatar.
Predarea si receptionarea Imobilului	Predarea si recepționarea Imobilului se face de la Locator la Locatar, prin incheierea Procesului-Verbal de Predare-primire.
Procesul-Verbal de Predare - Primire	Procesul-Verbal incheiat intre Locator si Locatar, la data predarii si recepționarii Imobilului, in care se vor consemna descrierea imobilului, și mijloacele fixe si obiectele de inventar predate si suprafata efectiva. Acesta face obiectul Anexei Nr.3 a Contractului.
Reparatii in sarcina Locatarului	Acele reparatii locative ce sunt in sarcina sa si care asigura normala intretinere a Imobilului, precum si acele reparatii in urma unor deteriorari cauzate Imobilului din culpa Locatarului.
Reparatii in sarcina Locatorului	Acele reparatii ce sunt in sarcina Locatorului, astfel cum acestea sunt prevazute in art. 1788 alin.1 Cod Civil.

Utilități	Cheltuielile cu gazul, apa, energie electrica, , salubritate, canalizare, servicii telefonice.
------------------	--

CAPITOLUL II. Obiectul Contractului

2.1. Obiectul Contractului îl constituie închirierea Imobilului de către Locator Locatarului identificat conform planurilor cadastrale conform anexei nr.2 la contract în vederea funcționării la această adresă a Grădinitei de copii din cadrul Colegiului German Goethe și a Școlii Gimnaziale Ion Heliade Radulescu și a desfășurării activităților specifice acestora, astfel:

- i. CORPUL A, având regim de înălțime S+P+M, cu suprafața construită la sol de 403,69 mp (suprafața utilă desfășurată de 602,21 mp) și terenul liber de construcții în suprafața de 475 mp (marcat pe planul imobilului cu roșu), se închiriază de către Locator Locatarului, pentru desfășurarea activităților educaționale ale Grădinitei de copii din cadrul Colegiului German Goethe;
- ii. CORPUL B, având regim de înălțime P+1E, cu suprafața construită la sol de 262,60 mp (suprafața utilă desfășurată de 472,19 mp), CORPUL C, având regim de înălțime P+1E, cu suprafața construită la sol de 321,15 mp (suprafața utilă desfășurată de 606,55 mp), CORPUL D, având regim de înălțime P+1E, cu suprafața construită la sol de 149,08 mp (suprafața utilă desfășurată de 229,21 mp), ARHIVA, având regim de înălțime P, cu suprafața construită la sol de 52,13 mp (suprafața utilă de 40,11 mp), CABINA POARTA, având regim de înălțime P, cu suprafața construită la sol de 16,87 mp (suprafața utilă de 11,09 mp) și terenul liber de construcții în suprafața de 1534,48 mp se închiriază de către Locator Locatarului, pentru desfășurarea activităților educaționale ale Școlii Gimnaziale Ion Heliade Radulescu.

2.2. Imobilul este proprietatea Locatorului în baza contractului de vânzare-cumpărare încheiat între Guvernul Republicii Franceze, în calitate de vânzător, și PRACTIC S.A., în calitate de cumpărător, autentificat sub nr. 3165 din data de 05.09.2013 de „Irina Danilescu și Alexandra Sulea” - Societate Profesională Notarială, ce face obiectul **Anexei nr. 1** la Contract.

Locatorul declară pe proprie răspundere că Imobilul este liber de sarcini sau servituti și că nu face obiectul nici unui litigiu, cu excepția dreptului de închiriere înscris în favoarea Colegiului German Goethe în Cartea Funciara nr. 201771, pe o perioadă de 3 ani, începând cu 01.09.2014 și până la 31.07.2017, în baza actului administrativ (contract de închiriere) nr.1182/03.09.2014.

2.3. Imobilul este închiriat de Locatar pentru desfășurarea activităților educaționale ale Grădinitei de copii din cadrul Colegiului German Goethe și ale Școlii Gimnaziale Ion Heliade Radulescu, unități de învățământ din rețeaua de învățământ de stat a Sectorului 1 din Municipiul București.

CAPITOLUL III. Durata Contractului

3.1. Contractul se încheie pe o perioadă de 3 ani, începând cu data de 01.09.2017 până la data de 31.08.2020, cu posibilitatea de prelungire cu acordul expres al Partilor, prin încheierea unui act adițional la Contract.

3.2. În cazul în care Locatarul nu înțelege să elibereze și să restituie Locatorului Imobilul, la expirarea termenului, Locatarul nu poate invoca tacită relocatiune, chiar dacă Locatorul a omis să se impotrivi atitudinii Locatarului.

CAPITOLUL IV. Valoarea chiriei și modalitatea de plată

- 4.1. Partile stabilesc o chirie lunara pentru intreg Imobilul in valoare totala de 19.600 Euro, la care nu se adauga TVA, din care Partile convin ca:
 - 4.1.1. Valoarea chiriei lunare pentru partea din Imobil mentionata la art. 2.1. i. din Contract, afectata folosintei Colegiului German Goethe, este de 6.020 Euro, la care nu se adauga TVA.
 - 4.1.2. Valoarea chiriei lunare pentru partea din Imobil mentionata la art. 2.1. ii. din Contract, afectata folosintei Scolii Gimnaziale Ion Heliade Radulescu, este de 13.580 Euro, la care nu se adauga TVA.
- 4.2. Chiria va fi achitata de catre Locatar in Lei, la cursul BNR din ziua emiterii facturii de catre Locatar, in contul de Trezorerie nr. RO66 TREZ 7015 069X XX01 6957, deschis la Trezoreria Statului Sector 1 , deschis pe numele Locatorului.
- 4.3. 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 chiriei se va adauga TVA.
- 4.4. Chiria nu include contravaloarea utilitatilor consumate de Locatar, a cheltuielilor de mentenanta (reparatii locative sau datorate unor deteriorari sau distrugerii cauzate de Locatar direct sau prin prepusii sai, intretinerea corpurilor de cladire si a centralei termice) cat si a altor costuri legate direct sau indirect de folosinta imobilului, costuri/ cheltuieli care vor fi suportate de Locatar, separat.
- 4.5. Factura aferenta chiriei va fi emisa lunar de catre Locatar, in primele 10 (zece) zile lucratoare ale lunii pentru care se face plata si va fi comunicata Locatarului, prin inmanare directa unui reprezentant al acestuia, prin transmitere prin e-mail la adresa aiupusp.sector1@gmail.com, sau prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire la adresa sediului sau din Bd. Poligrafiei nr. 4, sector 1, Bucuresti.
- 4.6. Locatarul are obligatia sa achite chiria pana la data de 30 a lunii pentru care se face plata, cu exceptia chiriei aferente pentru prima luna (septembrie 2017) care se va achita la data semnarii Procesului-Verbal de predare primire a Imobilului
- 4.7. 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 10 (zece) zile de la primirea facturii emisa de Locatar. Factura emisa va fi insotita de o adresa emisa de catre Locatar, mentionandu-se suma si termenul de plata, precum si copia facturii emisa de furnizorul de utilitati. Locatarul va efectua plata facturilor cuprinzand cheltuielile cu utilitatile prin virament bancar in acelasi cont al Locatorului mentionat la art. 4.2. Locatarul are dreptul sa verifice lunar achitarea facturilor pentru utilitati.
- 4.8. Facturile emise de Locatar sunt considerate acceptate de catre Locatar daca, in termen de 2 zile calendaristice de la data inmanarii acesteia, de la data trimiterii prin e-mail sau de la data primirii scrisorii recomandate, nu a fost contestata in scris de catre Locatar.
- 4.9. 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. Pentru neplata chiriei lunare la termenul prevazut de art. 4.6. din Contract, Locatarul fiind de drept in intarziere, Locatarul este indreptatit la perceperea unor penalitati de intarziere in cuantum de 0,1% pe zi de intarziere. Penalitatile de intarziere vor fi calculate si solicitate la plata de catre Locatar Locatarului, prin comunicarea unei notificari care va cuprinde valoarea acestora, termenul de plata si modul de calcul al acestora. Cuantumul penalitatilor de intarziere nu va putea depasi valoarea debitului restant.
- 4.10. Stingerea sumelor datorate de Locatar Locatorului, reprezentand chirie, penalitati, si utilitati se va face in urmatoarea ordine pentru care partile contractante isi exprima prin semnarea prezentului contract, acordul expres de vointa, si anume: utilitati, penalitati, chirie.
- 4.11. In termen de 30 de zile de la data semnarii Contractului, Locatarul va achita Locatorului suma de 19.600 Euro, platibila in lei la cursul BNR din ziua efectuarii platii, cu titlu de garantie, in scopul garantarii

executarii obligatiilor ce ii revin in temeiul Contractului („Garantia”). Garantia se va depune in contul de Tezorerie nr. RO66 TREZ 7015 069X XX01 6957, deschis la Trezoreria Statului Sector 1.

- 4.12. Garantia va fi retinuta de catre Locatar pe o perioada egala cu durata Contractului si va fi folosita de Locatar in contul Locatarului pentru recuperarea partiala sau totala a sumelor rezultate din intarzieri / imposibilitati de plata ale Locatarului (chiria neachitata la termen, costul utilitatilor, penalitatile, daune, costul unor reparatii si orice alte sume datorate de Locatar conform prezentului Contract). In aceasta situatie, Locatarul este obligat sa reintregeasca garantia constituita initial in termen de 10 (zece) zile de la data la care Locatarul notifica Locatarului utilizarea garantiei constituite.
- 4.13. Garantia de buna executie constituita de catre Locatar, va fi restituita in termen de 15 zile de la incetarea termenului contractului, in cazul in care Locatarul si-a indeplinit obligatiile de plata

CAPITOLUL V. Predarea Imobilului

- 5.1. Punerea la dispozitia Locatarului a Imobilului se va face prin Proces – Verbal de predare – primire la data de 01.09.2017 pe principiul vazut - placut cu conditia achitarii primei luni de chirie. Procesul-Verbal incheiat intre Locatar si Locatar, la data predarii si receptiei Imobilului, in care se vor consemna descrierea Imobilului, obiectele de inventar predate si suprafata efectiva. Acesta face obiectul **Anexei Nr.3** a Contractului, fiind parte integranta a acestuia.
- 5.2. La incetarea Contractului, Locatarul va preda bunul inchiriat numai Locatarului, sau imputernicitilor acestuia pe baza de proces - verbal.

CAPITOLUL VI. Obligatiile Partilor

- 6.1. Locatarul se obliga:
- a) Sa nu execute modificari ale structurii de rezistenta a constructiilor care alcatuiesc Imobilul;
 - b) Sa nu efectueze nici o modificare a formei Imobilului ce face obiectul Contractului fara acordul scris al Locatarului.
 - c) Sa obtina toate avizele si autorizatiile necesare efectuării modificarilor Imobilului aprobate de Locatar si functionarii in conditii de legalitate (ex. avize de functionare, avize de interventii asupra imobilului);
 - d) Sa suporte toate costurile necesare avizelor si autorizatiilor necesare functionarii;
 - e) Sa utilizeze Imobilul in conformitate cu destinatia specificata in Contract la art. 2.4 (spatiu de joaca, proces instructiv educativ pentru copii inscrisi la Gradinita de copii din cadrul Colegiului German Goethe si ale Scolii Gimnaziale Ion Heliade Radulescu);
 - f) Sa achite contravaloarea chiriei, si a penalitatilor de intarziere aferente chiriei, daca este cazul, la termenele si in conditiile precizate de Contract;
 - g) Sa plateasca toate costurile aferente Utilitatilor furnizate pentru Imobil la termenele si in conditiile precizate de Contract;
 - h) Sa ii prezinte Locatarului documentele fiscale din care sa rezulte achitarea de catre Locatar a costurilor aferente chiriei si utilitatilor;
 - i) Sa constituie Garantia, in termen de 30 de zile de la data semnarii Contractului, pe care sa o depuna in contul Locatarului. Quantumul Garantiei este echivalentul in lei a unei chirii lunare, platibil la cursul BNR din ziua efectuării platii.
 - j) Sa execute pe cheltuiala sa si numai cu personal tehnic autorizat lucrarile de intretinere, mentenanta si de igienizare a Imobilului inchiriat, devenite necesare ca urmare a folosintei obisnuite a acestuia, 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. Locatarul

se obliga sa exploateze centrala termica situata in Imobil in corpul A – subsol numai cu personal calificat si instruit, respectiv fochist autorizat ISCIR.

- k) Sa exploateze normal Imobilul, evitand distrugerea, degradarea sau deteriorarea constructiilor, instalatiilor si accesoriilor aferente;
- l) 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 incetarea 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.
- m) Sa ia, pe raspundere proprie, masurile legale si oportune de prevenire si stingere a incendiilor conform prevederilor legale, si conventiei, anexa nr.4 la prezentul contract, sa indeplineasca toate obligatiile prevazute de Legea nr.307/2006 si in celelalte acte normative privitoare la securitatea la incendiu si sa-si desfasoare activitatea cu obtinerea autorizatiilor si avizelor legale, sa asigure paza Imobilului inchiriat pe propria raspundere, luand toate masurile rezultate din analiza de risc la securitatea fizica. Locatarul va raspunde fata de proprietar si fata de orice alta terta persoana pentru prejudiciile cauzate prin producerea unor incendii in Imobilul inchiriat, pentru incalcarea oricaror obligatii legale mai sus-mentionate sau desfasurarea oricarei activitati in Imobil fara obtinerea autorizatiei/avizului de securitate la incendiu, in conditiile legii. In acest sens, Locatorul da mandat Locatarului ca, fara a pretinde nicio suma de bani de la Locator, sa obtina, dupa caz, in numele sau, sau al Locatorului, autorizatia de securitate la incendiu sau negatia comunicata de ISU.
- n) Sa efectueze pe cheltuiala sa, in situatia refuzului Locatorului, toate reparatiile si reconditionarile urgente ce nu sunt cauzate de folosirea defectuoasa a Imobilului, care sunt conform legii in sarcina Locatorului sau, in situatia in care acestea nu sunt urgente sa solicite Locatorului efectuarea lor, si care prin natura lor duc la imposibilitatea desfasurarii activitatii in conditii normale; chiria aferenta perioadei in care Locatarul nu isi poate desfasura activitatea in conditii normale de functionare datorita unor astfel de reparatii si/sau remedieri va fi scazuta din chiria lunara proportional cu partea bunului de care Locatarul a fost lipsit;
- o) Sa nu amplaseze si sa nu permita a fi amplasate, sa nu utilizeze si sa nu permita a fi folosite, sa nu mentina sau sa permita a fi mentinute in Imobil si sa nu aduca sau sa permita a fi aduse in Imobil orice fel de materiale periculoase, agenti contaminanti sau poluanti, substante toxice sau deseuri, materiale infectioase, produse petroliere, azbest sau materiale continand azbest (cu exceptia unor cantitati irelevante din substantele de curatire obișnuite) (denumite colectiv "Materiale Periculoase"). Locatarul este de acord sa despagubeasca, sa apere si exoneraze de raspundere Locatorul fata de si contra oricaror revendicari, reclamații, cauze de actiuni in justitie ce iau nastere din sau sunt in legatura cu orice fel de astfel de Materiale Periculoase, aduse de catre Locatar in Imobil, pierdere sau paguba produse de catre Locatar.
- p) Sa asigure securitatea si paza Imobilului, prin personal specializat si sa ia toate masurile pentru securitatea celor angrenati in sistemul de invatamant astfel incat sa se evite producerea unor vatamari cu precadere privind copiii si elevii din cele doua unitati de invatamant; Totodata, Locatarul va asigura buna circulatie a autovehiculelor in incinta imobilului.

- q) Sa apere bunul inchiriat impotriva oricarei atingeri provenite de la un tert asupra proprietatii sau posesiei imobilului si sa il instiinteze pe Locator in cel mai scurt timp posibil despre aceste atingeri;
- r) Sa permita Locatorului executarea intr-o perioada stabilita de comun acord (ce nu poate depasi 40 zile) a lucrarilor de reparatii si intretinere, in cazul unor defectiuni sau avarii la instalatiile comune sau care pot produce deteriorarea Imobilului sau in cazul reparatiilor ce cad in sarcina Locatorului. Pe parcursul acestor zile Locatarul nu va putea fi lipsit in tot de folosinta Imobilului sub sanctiunea rezilierii Contractului. Daca reparatiile mai sus mentionate exced perioada de 40 de zile, Locatarul are dreptul la reducerea cuantumului chiriei lunare proportional cu nivelul lipirii de folosinta a Imobilului, in conformitate cu prevederile art.1803 Cod civil.
- s) Sa ii permita Locatorului sa viziteze lunar Imobilul in timpul programului de functionare a unitatilor de invatamant, daca acesta isi anunta vizita cu 48 de ore inainte si daca ambele Parti au cazut de acord asupra unei ore potrivite.
- t) Sa restituie Imobilul la incetarea Contractului in termen de 10 (zece) zile de la data incetarii Contractului, pe baza unui proces verbal de predare-primire, intr-o stare mai buna sau la fel cu cea in care l-a primit (stipulata in Proces Verbal de predare-primire) exceptand uzura normala.
- u) Sa nu ceseze, transfere sau sa greveze, direct sau indirect, drepturile ce ii revin in baza Contractului, decat cu acordul prealabil al Locatorului;
- v) Sa il protejeze si sa il apere pe Locator de si impotriva oricaror si tuturor pretentiilor, impunerilor, raspunderilor, obligatiilor, penalitatilor, actiunilor judecatoresti, sarcinilor, daunelor si altor costuri si cheltuieli (inclusiv onorariile avocatilor si cheltuieli aferente) nascute, solicitate de la, impuse, sau suportate de catre Locator ca urmare a oricarui fapt legat de folosirea sau ocuparea Imobilului de catre Locatar, de desfasurarea activitatii sale sau de orice activitate, lucrare sau alte asemenea, desfasurate, permise sau suportate, inclusiv comandate de Locatar in legatura cu Imobilul, inainte si dupa data predarii;

Art. 6.2. Locatorul se obliga:

- a) Sa puna la dispozitia Locatarului Imobilul, in starea in care se afla la data semnarii Contractului, pe baza de proces-verbal de predare-primire si numai dupa ce Locatarul va face dovada platii primei chiriei in conditiile stipulate la art.4.1 din contract.
- b) Sa asigure Locatarului folosinta linistita si utila a Imobilului pe toata durata Contractului;
- c) Sa il garanteze pe Locatar contra viciilor ascunse sau contra tulburarii de fapt a folosintei Imobilului produsa prin fapta proprie;
- d) Sa permita Locatarului efectuarea de amenajari necesare desfasurarii activitatilor specifice activitatii sale, potrivit legislatiei si normelor in vigoare;
 - a.
- e) 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.
- f) Sa achite taxele si impozitele datorate statului pentru Imobilul inchiriat.
- g) Locatorul are dreptul de a inspecta Imobilul 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.

- h) Sa permita Locatarului sa monteze insemne proprii, aferente desfașurarii activității (denumirea unitatii de invatamant, emblema, etc.), Locatarul obligându-se sa obțină autorizațiile legale de la organele competente si sa suporte eventualele taxe aferente amplasarii;
- i) Sa nu intreprinda nici un demers juridic care sa modifice regimul actual de proprietate al Imobilului.
- j) Sa prezinte certificatul energetic pentru spatiul inchiriat, conform prevederilor legale.
- k) Sa returneze Garantia Locatarului la eliberarea Imobilului, ca urmare a incetarii Contractului la termen, . In cazul in care au ramas facturi neachitate, Partile vor decide de comun acord ca acestea sa fie achitate din Garantie. Quantumul diferentei de Garantie sau totalul ei, dupa cum va fi cazul, va fi returnat Locatarului de catre Locator in conditiile prevazute la art. 4.14 din Contract.

CAPITOLUL VII. Subinchirierea si Cesiunea

- 7.1. Pe toata durata Contractului, Locatarului nu ii este permisa subinchirierea Imobilului, cu exceptia unitatilor de invatamant prevazute la art. 2.1. decat cu acordul prealabil scris al Locatorului.
- 7.2. Cesionarea Contractul unui tert, precum și asocierea in participatiune sau orice alta forma de utilizare a Imobilului de catre alta persoana fizica sau juridica decat Locatarul, este permisa numai in masura obținerii acordul scris prealabil al Locatorului.

CAPITOLUL VIII. Raspunderea

- 8.1. In caz de neexecutare sau de executare necorespunzatoare a obligatiilor contractuale, partea in culpa va plati daune-interese.
- 8.2. Orice suma de bani datorata in baza Contractului devine exigibila de la data scadentei, fara a mai fi necesara o punere in întârziere.
- 8.3. Plațile datorate in virtutea Contractului până la data eliberarii Imobilului ramân in continuare in sarcina celui ce le datoreaza.

9. CAPITOLUL IX. Incetarea Contractului

9.1. Contractul inceteaza in urmatoarele cazuri:

- a) Unilateral, la cererea oricareia dintre parti, cu un preaviz scris de 30 zile calendaristice si numai incepand cu anul al doilea de contract. In perioada preavizului, obligatiile izvorate din Contract curg;
- b) La expirarea duratei Contractului, conform art.3.1 din contract;
- c) Prin reziliere.

Rezilierea contractului de catre Locator se poate face fara somatie si fara trecerea vreunui termen, fara nici o alta formalitate prealabila si fara interventia justitiei, in conditiile art.1553 cod civil, Locatarul fiind de drept in intarziere, pentru urmatoarele cazuri:

- neplata chiriei in termen de 60 zile de la data scadentei conform art. 4.6_ din contract ;
- modificari aduse imobilului inchiriat fara acordul proprietarului, deteriorari majore ale imobilului.
- denuntarea unilaterala a inainte de implinirea termenului de un an sau cu nerespectarea perioadei de preaviz,
- incalcarea de catre Locatar a oricareia dintre obligatiile prevazute la art.6.1 daca aceasta cauzeaza Locatorului un prejudiciu major si care nu poate fi remediat fara costuri.

- d) in cazul interventiei fortei majore, urmata de notificarea celeilalte Parti, in conditiile art. 10.4 din Contract;
- e) in cazul incetarii personalitatii juridice a oricareia dintre Parti;

- f) pierderea imobilului in care se afla Imobilul ori avarierea grava a acestuia, astfel incat Imobilul a devenit impropriu folosintei lui;

CAPITOLUL X. Forta Majora

- 10.1. Forta majora exonereaza de raspundere Partile pe toata perioada in care aceasta actioneaza, in cazul neexecutarii partiale sau totale a obligatiilor asumate prin prezentul Contract. Prin forta majora se intelege un eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si insurmontabil, aparut dupa incheierea Contractului si care impiedica partile sa execute total sau partial obligatiile asumate.
- 10.2. Partea care invoca evenimentul mai sus mentionat are obligatia sa aduca la cunostinta celeilalte parti producerea respectivului eveniment in maximum 5 zile de la data producerii lui, in scris si in mod complet, precum si sa ia orice masuri care ii stau la dispozitie in vederea limitarii consecintelor respectivului eveniment.
- 10.3. Partea care invoca forta majora are obligatia sa aduca la cunostinta celeilalte Parti incetarea cauzei acesteia in maximum 15 zile de la incetare.
- 10.4. Daca aceste imprejurari si consecintele lor dureaza mai mult de 6 luni, oricare dintre Parti poate sa notifice celeilalte Parti incetarea de plin drept a Contractului, fara ca una din Parti sa poata pretinde celeilalte daune-interese.
- 10.5. Toate obligatiile asumate pana la data intervenirii fortei-majore vor ramane valabile.

CAPITOLUL XI. Clauze speciale

- 11.1. In cazul in care, in perioada in care are in posesie Imobilul inchiriat in baza Contractului, Locatarul va face orice investitii sau amenajari in acest Imobil, la expirarea sau rezilierea Contractului acesta va putea sa demonteze bunurile ce pot fi dezafectate pe cheltuiala proprie, fara a aduce degradari Imobilului. Toate modificarile, imbunatatirile si reparatiile facute, raman in proprietatea Locatorului, cu titlu gratuit.
- 11.2. La incetarea Contractului, indiferent de clauze, Locatarul va preda Imobilul in conditii similare celor in care l-a primit, cu exceptia uzurii normale a Imobilului.
- 11.3. In perioada de preaviz Locatorul va putea viziona Imobilul impreuna cu potentiali chiriasi, daca isi anunta vizita cu 48 de ore inainte si daca ambele Parti au cazut de acord asupra unei ore potrivite.
- 11.4. In cazul in care Locatarul nu isi executa obligatiile de plata a chiriei si a utilitatilor in maxim 30 (treizeci) de zile de la data cand acestea sunt datorate, Locatorul este indreptatit sa retina in contul cheltuielilor aferente, precum si a penalitatilor datorate suma corespunzatoare din Garantia constituita in vederea asigurarii executarii Contractului de catre Locatar.

CAPITOLUL XII. Notificari

- 12.1. Orice notificare adresata de catre una dintre Parti celeilalte Parti este valabil indeplinita daca va fi transmisa pentru Locatar, la adresa mentionata in Contract, iar pentru Locator la adresa sa de corespondenta din Bucuresti, str. Biserica Amzei nr. 21-23, Corp C3, etj. 1 si 2, sector 1. **Telefon: 021-313.48.22, 021-313.48.21, 021-315.09.** In cazul in care intervine o modificare referitoare la datele prevazute in Contract, Partile sunt obligate sa-si notifice una alteia modificarea/modificarile intervenita/e. Schimbarea adresei de catre una din Parti si neinformarea celeilalte Parti, are drept consecinta deplina valabilitate a notificarilor transmise de Partea neinformata la adresa Partii care si-a schimbat sediul si nu a anuntat lucrul acesta in scris.
- 12.2. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata si se considera primita de destinatar la data mentionata pe confirmare de catre oficiul postal primitor.

- 12.3. Daca comunicarea/notificarea va fi expediata prin curier se considera primita de destinatar la data mentionata in recipisa de confirmare de primire.
- 12.4. Notificarea/comunicarea poate fi facuta si prin e-mail la urmatoarele adrese:
-Locator – office@practicsa.ro
-Locatar - auiusp.sector1@gmail.com
In aceste cazuri, comunicarea/notificarea trebuie facuta cu confirmare de primire intr-o zi lucratoare si se considera primita in prima zi lucratoare urmatoare.
- 12.5. Partile sunt de acord ca in ceea ce priveste notificările si/sau instiintarile si/sau comunicările si/sau documentele, pentru care se prevede de catre Parti posibilitatea sa fie trimise prin e-mail, acestea - in cazul in care au fost trimise numai in aceasta forma si nu au fost inmanate si/sau comunicate in original - (inclusiv confirmările de primire) constituie, pana la data inmanării si/sau comunicării originalelor in conformitate cu articolele de mai sus, dovada deplina si concludenta a relatiilor dintre Parti in aceasta privinta, acestea constituind si putand fi utilizate de catre Parti ca si mijloace de proba.
- 12.6. Comunicările/notificările verbale nu se iau in considerare de niciuna dintre Parti, daca nu sunt confirmate, prin intermediul uneia din modalitățile prevazute la alineatele precedente.
- 12.7. Toate termenele mentionate in Contract se refera la zilele calendaristice si, daca nu prevad data, se vor implini in ultima zi a termenului stabilit de Parti in Contract.
- 12.8. Daca o clauza va fi declarata nula printr-o hotarare judecatoreasca de catre o instanta competenta din Romania, aceasta nu va afecta celelalte clauze ale Contractului. Toate clauzele convenite de Parti prin Contract isi produc efectele, Partile declarand, in mod expres, in scris, prin prezenta ca le accepta in conditiile art.1203 Cod Civil.

CAPITOLUL XIII. Litigii

- 13.1. Eventualele litigii intre Parti cu privire la interpretarea și executarea Contractului se vor rezolva amiabil dupa o prealabila notificare.
- 13.2. Daca dupa 30 de zile de la inceperea acestor tratative, Partile nu reusesc sa solutioneze amiabil divergentele contractuale, oricare dintre Parti se poate adresa instanțelor de judecata competente in vederea solutionarii acestora.

CAPITOLUL XIV. Dispozitii Finale

- 14.1. Contractul este guvernat de legislatia romana si orice modificare a acestuia se poate face in limitele legislatiei romane, cu acordul Partilor, prin act aditional, care face parte integranta din Contract.
- 14.2. Contractul, impreuna cu anexele care fac parte integranta din cuprinsul Contractului, reprezinta vointa Partilor si inlocuieste orice alta intelegere verbala dintre acestia, anterioara incheierii lui.
- 14.3. Contractul produce efecte de la data incheierii acestuia.
- 14.4. In cazul in care una din prevederile Contractului devine nula sau neaplicabila, prin efectul legii, o astfel de nulitate sau inaplicabilitate nu afecteaza restul prevederilor din Contract, Partile fiind de acord sa renegocieze, de buna-credinta, inlocuirea respectivelor prevederi nule sau inaplicabile, cu alte prevederi care sa reflecte cat mai real intentiile celor doua parti, conform legii.
- 14.5. Partile vor pastra confidentialitatea asupra datelor care nu au caracter public, conform legii, cu care intra in contact pe durata desfasurării Contractului.
- 14.6. O Parte contractanta va fi exonerata de raspunderea pentru dezvaluirea de informatii referitoare la contract daca:

- a) informatia era cunoscuta partii contractante inainte ca ea sa fi fost primita de la cealalta parte contractanta; sau
 - b) informatia a fost dezvaluita dupa ce a fost obtinut acordul scris al celeilalte parti contactante pentru asemenea dezvaluire; sau
 - c) partea contractanta a fost obligata in mod legal sa dezvaluie informatia.
- 14.7. In cazul in care Partile isi incalca obligatiile lor, neexercitarea de Partea care sufera vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea intocmai sau prin echivalent banesc a obligatiei respective nu inseamna ca ea a renuntat la acest drept al sau.
- 14.8. Locatorul se obliga sa faca demersurile necesare in vederea inregistrarii Contractului la Administratia Financiara a Sectorului 1 Bucuresti si inscrierii Contractului in Cartea Funciara nr. 217771 a Municipiului Bucuresti – Sector 1.

Contractul a fost incheiat in 2 (doua) exemplare, cate unul pentru fiecare Parte, identice ca forma, continut, forta si valoare juridica, astazi, __.__.2017, in Bucuresti avand __ (____) pagini, cuprinzand un numar de 4 (patru) anexe.

**LOCATOR,
PRACTIC S.A.**

Prin Mihai Ene, in calitate de Director General

**LOCATAR,
ADMINISTRATIA UNITATILOR DE INVATAMANT PREUNIVERSITAR SI UNITATILOR
SANITARE PUBLICE SECTOR 1**

Prin Bogdan Mihai Gangura, in calitate de Director
