

Anexa nr. 1
la Hotărârea Consiliului Local
nr. 432 /19.12.2018
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Marian Cristian Neagu



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Dna. Seraphina - Ivona FULICEA, cetatean roman, domiciliat în [REDACTED]
[REDACTED] legitimat cu [REDACTED]
[REDACTED] în calitate de proprietar și denumit în continuare "LOCATOR",

ADMINISTRAȚIA UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT PREUNIVERSITAR ȘI
UNITĂȚILOR SANITARE PUBLICE SECTOR 1, cu sediul în Bd. Poligrafiei nr. 4,
sector 1, București, CIF 26363506/30.12.2009, Cont RO61 TREZ 24A6 5500 0203 004X,
deschis la Trezoreria Sectorului 1 București, reprezentată legal prin Director, dl. Romeo
Aurelian Clinciu, în calitate de Administrator, în calitate de chiriaș și denumit în continuare
"LOCATAR", și

GRĂDINIȚA nr. 252, cu sediul în București, Sector 1, Calea Dorobanților nr. 60,
reprezentată prin director, doamna PENCIU GABRIELA, și contabil Dan Mariana,
telefon/fax: 021.230.22.96, în calitate de utilizator al spațiului închiriat și denumit în
continuare "UTILIZATORUL"

Au convenit următoarele:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

2.1. Obiectul Contractului îl constituie închirierea de către LOCATOR LOCATARULUI a
imobilului situat în București, str. Venezuela nr. 6-8, sector 1, compus din teren în suprafață
de 1290 mp din care 355 mp ocupați și 935 mp neocupați și construcția edificată pe acesta
compusă din D+P+Etaj+M, cu o suprafață construită desfășurată de 1072.98 mp, înscris în
Cartea Funciară fără număr cadastral, denumit în continuare "Spațiul", în vederea folosirii
acestui de către UTILIZATOR, care își va desfășura la această adresă activitățile specifice de
învățământ preșcolar.

III. DURATA CONTRACTULUI

- 3.1. Perioada Contractului de închiriere este de 5 (cinci) ani și 8 (opt) luni, începând cu data de
01.01.2019 până la data de 31.08.2025, cu posibilitatea de a fi prelungit prin acordul scris al
părților contractante.
- 3.2. Data de predare-primire a Spațiului va coincide cu data încasării de către proprietar a
garanției, în cuantumul unei chirii lunare.
- 3.3. La data la care LOCATARUL va intra în posesia Spațiului, părțile vor semna și
procesul-verbal de predare-primire, precum și inventarul privind bunurile aflate în acesta.

IV. CHIRIA ȘI CONDIȚIILE DE PLATĂ

4.1. Părțile au convenit ca LOCATARUL va plăti LOCATORULUI o chirie lunară de 13.000 (treisprezecemii) EUR, sumă ce va fi achitată în LEI, la cursul BNR din ziua plății.

Plățile se vor efectua de către LOCATAR, din proprie inițiativă, în contul deschis pe numele LOCATORULUI _____ la

4.2. Sub sancțiunea rezilierii de drept a prezentului contract, în termen de 5 zile lucrătoare de la semnarea acestuia, LOCATARUL se obligă să vireze în contul LOCATORULUI suma de 13.000 (treisprezecemii) EUR, reprezentând 1 luna de garanție.

4.3. Chiria menționată la art. 4.1. nu include și prețul utilităților (energie electrică, apa curentă, încălzire, canalizare, telefon, cablu TV, internet, etc.), care vor fi suportate separat de către LOCATAR, pe baza facturilor emise de către furnizori.

4.3. GARANȚIA se restituie integral LOCATARULUI la încetarea termenului contractual, odata cu Procesul-verbal de predare – primire care atesta restituirea spațiului și bunurilor din Inventar conform procesului verbal de predare-primire.

4.6. LOCATORUL va putea folosi integral sau parțial suma achitată cu titlu de garanție, în următoarele situații:

a) pe durata de derulare a contractului, în cazul în care LOCATARUL aduce stricăciuni Spațiului/a bunurilor din imobil/spațiilor comune; LOCATARUL va avea obligația să reconstituie suma achitată drept garanție în maxim 5 zile de la data la care LOCATORUL îl va notifica în acest sens;

b) la încetarea contractului, dacă LOCATORUL va constata lipsuri sau stricăciuni privind Spațiul, bunurile aflate în acesta, precum și dacă vor exista întârzieri în ceea ce privește achitarea sumelor reprezentând contravaloarea utilităților, chiria sau alte sume datorate de către LOCATAR LOCATORULUI, LOCATORUL va putea reține din suma achitată drept garanție, suma reprezentând contravaloarea acestora. Dacă LOCATARUL va dori să remedieze lipsurile sau stricăciunile pe cheltuiala sa, LOCATORUL va restitui suma achitată drept garanție, dar numai după ce va recepționa Spațiul și bunurile aflate în aceasta, iar acestea se află în aceeași stare de folosință ca cea de la data încheierii contractului, exceptând uzura normală.

4.7. În situația în care, la data la care LOCATARUL va preda Spațiul nu se vor constata stricăciuni sau lipsuri privind Spațiul sau bunurile din aceasta sau LOCATARUL a remediat stricăciunile sau lipsurile pe cheltuiala sa și s-a întocmit procesul-verbal de predare-primire fără observații din partea LOCATORULUI, suma achitată drept garanție va fi restituită de către LOCATOR în termen de 5 zile de la semnarea procesului verbal de predare-primire fără obiecții.

V. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE LOCATORULUI

5.1. LOCATORUL declară pe propria răspundere că Spațiul este proprietatea sa exclusivă și că are dreptul absolut de a-l închiria conform legii romane.

5.2. LOCATORUL are obligația să predea și să preia proprietatea închiriată pe bază de proces-verbal de predare-primire și inventar, care fac parte integrantă din prezentul contract.

5.3. LOCATORUL se obligă ca la predarea Spațiului acesta să fie într-o stare bună de folosință, așa cum rezulta din procesul verbal de predare-primire.

5.4. LOCATORUL are obligația să asigure LOCATARULUI folosința exclusivă, utilă și linistită a bunului descris la pct. 2.1. și să nu tulbure, pe întreaga durată a închirierii, folosirea în bune condiții a Spațiului de către LOCATAR/UTILIZATOR.

5.5. LOCATORUL nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care LOCATARUL nu le-a reclamat fără întârziere.

5.6. LOCATORUL are obligația să efectueze pe cheltuiala sa, reparațiile tuturor defectărilor datorate unor probleme de construcție, precum și alte cheltuieli de reparații care sunt, potrivit

legii, în sarcina sa. De asemenea, LOCATORUL are obligația de a remedia defecțiunile sau stricăciunile care sunt potrivit legii în sarcina sa și care sunt semnalate de către LOCATAR, în termen de maxim 5 zile de la data înștiințării de către acesta sau în cel mai scurt timp posibil, în situațiile de urgență.

5.7. În situația în care, Bunul imobil sau spațiile comune aferente acestuia/bunurile din acesta au suferit deteriorări ca urmare a folosinței defectoase sau a culpei LOCATARULUI, iar acesta din urmă nu le remediază în termen de maxim 5 zile de la data producerii evenimentului sau în cel mai scurt timp posibil, în situațiile de urgență, pe cheltuiala sa, LOCATORUL are dreptul să intervină și să efectueze remedierile, costul acestora urmand a fi suportat de către LOCATAR.

5.8. LOCATORUL își asumă responsabilitatea deplină a plăților tuturor impozitelor și taxelor percepute pentru imobilul descris la pct. 2.1. sau care decurg din prezentul contract.

5.9. LOCATORUL are dreptul să verifice lunar modul în care LOCATARUL folosește și întreține Spațiul, părțile și instalațiile comune ale clădirii în care este situată aceasta, astfel LOCATORUL sau reprezentanții săi vor avea dreptul de a vizita imobilul ce face obiectul prezentului contract, cu condiția notificării LOCATARULUI cu 2 zile înainte.

5.10. LOCATORUL are dreptul ca la sfârșitul perioadei de închiriere, să primească în baza procesului-verbal de predare-primire Spațiul precum și bunurile din aceasta în aceeași stare de folosință ca cea de la data predării, exceptând uzura normală.

5.11. LOCATORUL va avea obligația restituirii sumei achitate de către LOCATAR drept garanție, conform prevederilor art. IV din prezentul contract.

5.12. În cazul în care LOCATORUL transferă drepturile și obligațiile unei terțe persoane, inclusiv dreptul de proprietate cu privire la bunul imobil închiriat LOCATARULUI, LOCATORUL se obligă să mențină toate drepturile LOCATARULUI, prezentul contract urmand a-i fi opozabil.

5.13. LOCATORUL își exprimă acordul neechivoc cu privire la notarea de către LOCATAR a prezentului contract în Cartea Funciară.

VI. OBLIGAȚIILE, RESPONSABILITĂȚILE ȘI DREPTURILE LOCATARULUI/UTILIZATORULUI

6.1. LOCATARUL are obligația să preia și să predea Proprietatea închiriată pe baza procesului verbal de predare-primire a Spațiului și a Inventarului ce fac parte integrantă din prezentul Contract.

6.2. LOCATARUL are obligația să achite LOCATORULUI garanția contractuală, precum și contravaloarea sumei stabilite de către părți drept avans la chirie, în caz contrar prezentul contract se va considera desființat de plin drept, fără îndeplinirea vreunei alte formalități.

6.3. LOCATARUL se obligă să platească LOCATORULUI chiria, conform prevederilor prezentului contract.

6.4. LOCATARUL se obligă să achite contravaloarea tuturor facturilor emise de furnizorii de utilități aferente Spațiului închiriat.

6.5. Obținerea tuturor avizelor, autorizațiilor și a altor documente necesare desfășurării activității UTILIZATORULUI, va fi în sarcina exclusivă a acestuia.

6.6. LOCATARUL/UTILIZATORUL are obligația să folosească cu prudență și diligență, în mod adecvat și cu bună-credință Spațiul, respectiv, având următoarele obligații:

a) să nu modifice destinația Bunului imobil închiriat așa cum aceasta este precizată la art. 2.1;

b) să nu aducă modificări, înlocuiri sau stricăciuni Bunului imobil închiriat, prin aceasta înțelegându-se, dar fără a se limita la: perforarea, dăltuirea, modificarea pereților interiori și exteriori, a instalațiilor și echipamentelor etc. pentru oricare din aceste operațiuni fiind necesar acordul scris al LOCATORULUI;

d) să informeze LOCATORUL în scris asupra oricărei stricăciuni, deteriorări sau eveniment

urmare a căruia Spațiul/ bunurile din inventar au fost afectate, în termen de maxim 3 (trei) zile de la data producerii evenimentului sau imediat ce acestea au avut loc, în situații de extremă urgență precum incendii, inundații, surpări, etc. sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli.

e) să folosească instalația de încălzire (centrala) în mod adecvat, la parametrii normali, pentru a evita defectarea acesteia. În situația în care aceasta nu este folosită corespunzător, defectându-se din această cauză, LOCATARUL va suporta costurile reparației.

6.7. În situația în care Bunul imobil sau spațiile comune aferente acestuia/ bunurile din acesta au suferit stricăciuni sau deteriorări ca urmare a folosinței defectoase/ culpei UTILIZATORULUI/LOCATARULUI, acesta se obligă să anunțe LOCATORUL și să le remedieze, în termen de maxim 5 zile de la data producerii evenimentului, pe cheltuielile sale, în caz contrar LOCATORUL va interveni și va efectua remedierile iar costul acestora să fie suportat de către LOCATAR. LOCATARUL răspunde și pentru degradarea cauzată de angajații sau prepușii săi și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod accesul în Spațiu.

6.8. În situația în care bunul imobil sau spațiile comune aferente acestuia/bunurile din acesta au suferit stricăciuni sau deteriorări care nu se datorează folosinței defectoase a UTILIZATORULUI sau a LOCATARULUI ori a culpei acestora, LOCATARUL se va adresa LOCATORULUI pentru remedierea acestora având obligația să permită acestuia accesul în proprietate în acest scop.

6.9. În cazul în care LOCATARUL nu va informa LOCATORUL asupra acestor situații în termen de maxim 3 zile de la data producerii evenimentului, va fi răspunzător pentru pagubele aduse Spațiului/spațiilor comune ale Imobilului/ansamblului în care se află Spațiul, produse ca urmare a neglijenței sale.

6.10. Dacă LOCATORUL, ca urmare a sesizării LOCATARULUI, nu remediază problemele semnalate în termenul prevăzut la art. 5.8. din prezentul contract, LOCATARUL are dreptul să efectueze reparațiile/ înlocuirile necesare. În cazul în care LOCATORUL nu îi restituie LOCATARULUI sumele avansate pentru efectuarea reparațiilor costul acestora urmează să fie reținut de către LOCATAR din chiria datorată pe luna/ lunile următoare .

6.11. LOCATARUL nu are dreptul să subînchirieze total sau parțial Spațiul, să ceseze total sau parțial prezentul contract sau să desfășoare activități cu caracter comercial, public sau de orice altă natură similară, fără a avea acordul scris al LOCATORULUI.

6.12. LOCATARUL/UTILIZATORUL se obligă să permită accesul LOCATORULUI în Spațiul închiriat:

a) pentru efectuarea oricărei reparații necesare;

b) pentru inspectarea Spațiului.

În situația în care LOCATORUL dorește să înstrăineze Proprietatea aceasta va avea posibilitatea să efectueze prezentări ale Proprietății, cu condiția anunțării vizitei cu cel puțin 2 zile înainte. În această situație părțile vor acționa cu bună-credință și vor stabili de comun acord un program de vizită. Această clauză este valabilă și în perioada de preaviz a contractului și/ sau în ultimele 2 luni de valabilitate a contractului. Accesul LOCATORULUI în Locuință nu va fi permis decât în prezența UTILIZATORULUI/LOCATARULUI sau a unui reprezentant al acestora.

6.13. LOCATARUL/UTILIZATORUL are dreptul la folosința exclusivă, pașnică, utilă și liniștită a Spațiului precum și să beneficieze de sprijinul LOCATORULUI pe întreaga durată a contractului pentru orice situație ce ar tulbura aceste drepturi.

6.14. La încetarea contractului de închiriere LOCATARUL are obligația să predea Spațiul cu inventarul complet și fără nicio stricăciune/ deteriorare, excepție făcând uzura normală.

În cazul în care se vor constata stricăciuni/ deteriorări/ lipsuri, LOCATARUL are obligația să le remedieze pe cheltuielile sale sau să plătească LOCATORULUI contravaloarea sumelor

aferele reparațiilor și a completării lipsurilor, în baza unor estimări sau a unui deviz efectuat de către specialiști.

VII. PRELUNGIREA CONTRACTULUI

7.1. Prezentul contract poate fi prelungit doar cu acordul părților contractante.

7.2. În cazul în care LOCATARUL dorește reînnoirea Contractului, va trebui să își semnaleze intenția cu 90 zile înainte de sfârșitul perioadei inițiale, în caz contrar, prezentul contract va înceta.

7.3. În cazul în care LOCATORUL nu dorește reînnoirea Contractului, după expirarea perioadei inițiale, va anunța LOCATARUL cu o notificare prealabilă de 90 de zile.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

8.1. Prezentul contract încetează prin:

a) acordul scris al părților contractante;

c) împlinirea duratei pentru care a fost încheiat, neurmată de încheierea unui act adițional prin care părțile să convină prelungirea prezentului contract;

d) depășirea termenului de plată al chiriei cu mai mult de 30 de zile față de termenul scadent, ofera dreptul LOCATORULUI de a solicita LOCATARULUI eliberarea imobilului fără nicio altă formalitate prealabilă, de a pătrunde în imobil și a-l elibera de bunurile aparținând LOCATARULUI/UTILIZATORULUI, preluând cu aceasta ocazie posesia Spațiului.

e) rezilierea contractului, în cazul în care una dintre părțile contractante nu-și îndeplinește total sau parțial una dintre obligațiile contractuale sau în condițiile prevăzute expres în prezentul contract, cu condiția justificării obligației neîndeplinite.

În cazul rezilierii contractului datorată neplății chiriei, LOCATARUL va datora LOCATORULUI, daune interese în valoare a 3 luni de chirie, valoare din care se va deduce garanția nefolosita.

8.2. Dacă una dintre părți, în mod culpabil, nu își îndeplinește total sau parțial sau își îndeplinește necorespunzător obligațiile prevăzute în prezentul contract, cealaltă parte este îndreptățită ca, după notificarea părții culpabile, ramasă fără răspuns în decurs de 10 zile de la primirea notificării, să considere contractul reziliat, fără efectuarea unor alte formalități, fără punere în întârziere și fără a fi necesară intervenția instanței judecătorești.

8.3. Pentru nerespectarea, totală sau parțială, a clauzelor contractuale și/sau pentru executarea defectuoasă a oricăreia dintre obligațiile ce îi revin, partea culpabilă răspunde pentru pagubele produse celeilalte părți.

IX. CLAUZE SPECIALE

9.1. Prezentul contract este guvernat de legea română.

9.2. Dispozițiile prezentului contract se completează cu dispozițiile Codului civil (art. 1777-1835), precum și cu orice alte dispoziții legale aplicabile raporturilor juridice de natura celor născute prin prezentul contract.

9.3. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor privind validitatea și/sau executarea prezentului contract nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanțelor competente.

9.4. Modificarea prezentului contract poate fi făcută numai prin acordul scris al părților.

X. FORȚA MAJORĂ

10.1. Cu excepția cazurilor în care părțile nu au dovedit contrariul, niciuna dintre ele nu va fi responsabilă pentru neîndeplinirea la timp sau îndeplinirea inadecvată, parțială sau totală, a obligațiilor ce-i revin, dacă o astfel de neîndeplinire la timp sau îndeplinire inadecvată a fost cauzată de un eveniment de forță majoră care nu putea fi prevăzut la data executării prezentului

contract sau ale cărui consecințe nu puteau fi evitate sau înlăturate de partea care le invocă. Următoarele evenimente vor fi considerate ca evenimente de forță majoră: războaie, dezastre naturale, greve, restricții legale sau guvernamentale sau orice alt eveniment care scapă controlului părții care îl invocă.

10.2. Partea care invocă forța majoră va notifica celeilalte părți, imediat și în detaliu, apariția unui astfel de eveniment și va lua toate măsurile care îi sunt la îndemână pentru a limita consecințele unui astfel de eveniment.

XI. LEGEA ȘI JURISDICȚIA APLICABILE

11.1. Presentul contract a fost încheiat în conformitate cu legea română, care va fi și legea aplicabilă contractului.

11.2. Toate disputele derivând din prezentul contract vor fi rezolvate pe cale amiabilă. Dacă rezolvarea amiabilă nu este posibilă, orice litigiu derivând din încheierea, modificarea sau executarea prezentului contract vor fi supuse spre rezolvare instanțelor judecătorești competente din România.

XII. CONFIDENȚIALITATE

12.1. Părțile se angajează să păstreze confidențial față de terți conținutul prezentului contract, precum și toate documentele la care se face referință.

XIII. NOTIFICĂRI

13.1. În conformitate cu prevederile prezentului contract, orice notificare trimisă de către o parte celeilalte părți se va face la adresele de mai jos. Dacă o astfel de notificare este trimisă prin poștă, ea va fi trimisă cu confirmare de primire și va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire. Dacă notificarea se va trimite prin fax sau e-mail aceasta va fi considerată ca primită în ziua lucrătoare următoare celei în care a fost trimisă.

13.2. Fiecare parte va informa cealaltă parte asupra schimbării adresei sale printr-o notificare scrisă, transmisă în termen de maxim 30 (treizeci) de zile de la data când această modificare a fost înregistrată la instituțiile competente.

Adresele de corespondență:

LOCATOR:

Seraphina Ivona FULICEA, Victor FULICEA

Adresa:

Telefon:

e-mail:

LOCATAR:

ADMINISTRAȚIA UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT PREUNIVERSITAR ȘI
UNITĂȚILOR SANITARE PUBLICE SECTOR 1

Sediul: Bulevardul Poligrafiei, nr. 4, Sector 1, București

Director: Romeo Aurelian Clinciu

Telefon: 021.319.32.50/51

e-mail: secretariat@auipusp-sector1.ro

Fax: 021.319.32.52

UTILIZATOR:

GRĂDINIȚA NR. 252

Sediul: Calea Dorobanților nr. 60, Sector 1, București
Director: Gabriela Penciu
Telefon: 0721.242.704
e-mail: gradi252@yahoo.com

Prezentul contract are 7(șapte) pagini și a fost încheiat de către cele două părți de comun acord, în 2 (două) exemplare originale, în București, astăzi, în data de _____.

Semnează:

LOCATOR:
Seraphina - Ivona FULICEA

LOCATAR:
ADMINISTRAȚIA UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT PREUNIVERSITAR ȘI
UNITĂȚILOR SANITARE PUBLICE SECTOR 1
Director,
ROMEO AURELIAN CLINCIU

Director Adjunct,
Mădălina Carmen Hristu

Serviciul Juridic, Resurse Umane, Registratură și Administrativ,
Laura Voinea

Serviciul Economic și Patrimoniu,
Dana Monica Ilinca

CFPP

UTILIZATOR:
GRĂDINIȚA NR. 252
Director,
Gabriela PENCIU

Contabil
Mariana DAN