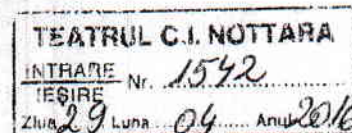




B-dul Magheru nr. 20, 010334 București
tel.: 021.318.89.00 / 021.318.89.01; fax: 021.312.44.80

e-mail: director@nottara.ro
Casa de bilete: 021 317 41 01



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE nr. 1027

pentru SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT ACEEA DE LOCUINȚĂ
încheiat azi, 29.04.2016

CAPITOLUL I - PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **S.C. IMAS-MARKETING SI SONDAJE S.A.**, cu sediul în str. Sf. Apostoli nr. 44 Sector 5, număr de ordine la O.R.C.T.B. J 40/3574/1992, CUI RO447778, Cont RO93TREZ700506901X007524 deschis la TREZORERIE, prin reprezentant legal Dl. **Teodorescu George Alin – Director general**, în calitate de **LOCATOR (PROPRIETAR)**

2. **TEATRUL C.I. NOTTARA**, cu sediul în București, Bd. Magheru nr. 20, sector 1, telefon 021/318.89.01, fax 021/312.44.80, Cod de Înregistrare Fiscala 4266634, având contul nr. RO93TREZ7015010XXX000312 - deschis la Trezoreria Sector 1, reprezentat prin **Marinela Țepuș - Manager(Director)** și **Silvia Popescu – Contabil șef**, denumit în continuare **LOCATARUL**

CAPITOLUL II - OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1. **S.C. IMAS-MARKETING SI SONDAJE S.A.** în calitate de **LOCATOR** închiriază, iar **TEATRUL C.I. NOTTARA**, în calitate de **LOCATAR** ia cu chirie suprafață totală de de 410,04 m.p. situată la adresa din Str. Sf. Apostoli nr. 44 Sector 5, Bucuresti, in corpul A cladire, parter și etaj, identificată, conform schițelor anexate, astfel:

- **Parter:** Cam.6 - 39,21 mp.
Cam.7 - 8,17 mp.
Cam.8, 9 - în suprafață totală de 91 mp.
Cam.17 - 90,06 mp.
Cam.18 - 5,46 mp.
Cam.19 - 5,24 mp.
- **Etaj 1:** Cam.15,16,17,18,19,20,21,22 – în suprafata totala de 100,90 mp.
Cam.13 - 70 mp. (2 cam. * 35 mp)

Art. 2.2. Imobilul situat în **Str. Sf. Apostoli nr. 44 Sector 5, Bucuresti, in corpul A cladire** este proprietatea SC IMAS-MARKETING SI SONDAJE SA, conform **Protocolului de predare-primire din data de 17.11.2010**, privind cedarea bunurilor patrimoniale ale S.C. BLANURI SA Bucuresti catre S.C. IMAS-MARKETING SI SONDAJE Bucuresti, ca urmare a fuziunii prin absorbtie, vizata de ORC Bucuresti si publicata in Monitorul Oficial nr. 3837/07.09.2010.

Art. 2.3. Spațiul închiriat va fi folosit pentru desfășurarea de către **LOCATAR** a activității specifice atelierelor de tamplarie, croitorie, tapiterie, birouri, precum și pentru depozitare.

Art. 2.4. Predarea-primirea spațiului este consemnată în procesul verbal, semnat de

și legalități

ambele părți, anexă la prezentul contract.

CAPITOLUL III - DURATA CONTRACTULUI

Art. 3.1. Contractul de închiriere este încheiat pentru perioada **01.05.2016 – 31.12.2016**.

Art. 3.1. Durata contractului poate fi prelungită cu acordul ambelor părți, prin act adițional, până la aprobarea bugetului pentru anul următor, conform prevederilor legale.

CAPITOLUL IV - DEFINIȚII

Art. 4.1. În prezentul contract, următorii termeni vor fi interpretați astfel:

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

locator și locatar – părțile contractante, astfel cum sunt acestea denumite în prezentul contract.

Locator – parte în contractul de închiriere care se obligă să transmită folosința unui lucru în schimbul unei chirii, respectiv **S.C. IMAS-MARKETING SI SONDAJE S.A.**

Locatar - parte în contractul de închiriere care beneficiază de folosința unui lucru în schimbul unei chirii.

prețul închirierii – chiria plătită pentru folosirea spațiului în suprafață totală de **410,04 m.p.** situat în **Str. Sf. Apostoli nr. 44 Sector 5, Bucuresti, corpul A clădire, parter și etaj, așa cum această suprafață este descrisă la art. 2.1. din prezentul contract**

forță majoră – un eveniment mai presus de voința părților, care nu se datorează greșelii sau vinii acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, implicit, îndeplinirea contractului. Sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargo, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat caz de forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus, care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia dintre părți.

zi – zi calendaristică; **an** – 365 zile.

CAPITOLUL V - PREȚUL ȘI PLATA CHIRIEI

Art. 5.1. Prețul închirierii – chiria – pentru folosirea spațiului este de **6 euro/m.p./luna plus TVA, adică 7,2 euro/m.p./luna, respectiv echivalentul în lei la cursul de schimb comunicat de BNR din data facturării.**

Art. 5.2. Plata chiriei se face lunar, **cel mai târziu până la data de 25 a lunii (inclusiv)**, pentru luna în curs, plățibili în lei la cursul oficial din data facturării.

Art. 5.3. Pentru prima lună plata chiriei se va face până la data de 20 ale lunii în curs.

Art. 5.4. Plata chiriei se va face în contul LOCATORULUI, comunicat în preambulul contractului.

Art. 5.5. Pentru neplata chiriei la termenele prevăzute la art. 5.2. și 5.3. în cuantumul prevăzut la art. 5.1, LOCATARUL datorează majorări de întârziere în cuantum de 0,10% pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare scadenței obligației de plată, până la achitarea integrală a debitului datorat.

Art. 5.6. Totalul majorărilor de întârziere datorate de către LOCATAR nu poate depăși valoarea debitului neachitat sau achitat cu întârziere.

CAPITOLUL VI - OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 6.1. Să pună la dispoziția LOCATARULUI, cu titlu de folosință, spațiul în suprafață suprafață totală de **410,04 m.p.** situat în **Str. Sf. Apostoli nr. 44 Sector 5, Bucuresti, corpul A clădire, parter și etaj, așa cum această suprafață este descrisă la art. 2.1. din prezentul contract, pe baza unui Proces-verbal de predare – primire.**

Art. 6.2. Să permită amenajarea spațiului cu destinațiile prevăzute la art. 2.3. din prezentul contract și să controleze modul în care este folosit și întreținut spațiul închiriat, conform destinației din contract.

Art. 6.4. Să înlesnească accesul în incinta clădirii a mijloacelor de transport al decorurilor;

Art. 6.5. Să asigure și să organizeze paza și securitatea spațiului pe timp de zi și de noapte, pe cheltuiala sa, cu excepția spațiului închiriat.

Art. 6.6. Să dețină toate avizele și autorizațiile cerute de lege, pentru clădirea – corpul A din imobilul situat în Str. Sf. Apostoli nr. 44 Sector 5, București.

Art. 6.7. Să asigure pe toată durata contractului folosința obiectului închirierii, din punct de vedere al utilitatilor.

CAPITOLUL VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art. 7.1. Să folosească cu bună-credință spațiul închiriat, conform destinației care rezultă din contract.

Art. 7.2. Să plătească prețul închirierii stabilit în prezentul contract la cap. V, până la termenele prevăzute la art. 5.2. și 5.3.

Art. 7.3. să asigure funcționarea în deplină siguranță a spațiului ce formează obiectul contractului, precum și paza acestuia, pe propria răspundere;

Art. 7.4. Să exploateze spațiul ce se va amenaja, fără a distruge, degrada sau deteriora construcțiile, instalațiile și accesoriile aferente.

Art. 7.5. să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor stabilite de Legea nr. 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor, cu completările și modificările ulterioare și prevederile Ordinului MAI nr. 163/2007, prin care se prevede obligativitatea organizării activității de apărare împotriva incendiilor: să emită instrucțiuni de apărare împotriva incendiilor și atribuții ale salariaților la locul de muncă, pentru spațiile în care desfășoară activitatea; să-și instruiască personalul, conform reglementărilor specifice privind apărarea împotriva incendiilor; să dispună reglementarea lucrului cu foc deschis și a fumatului; să întrețină și să folosească dotările cu mijloace de intervenție pentru apărarea împotriva incendiilor, funcționarea în termenul de valabilitate a stingătoarelor; să amenajeze spațiul, astfel încât să corespundă cerinței de calitate C privind siguranța la foc impusă de legislația în construcții și de reglementările tehnice generale și specifice; să aducă la cunoștința proprietarului orice defectiune tehnică, ori altă situație care constituie pericol de incendiu;

Art. 7.6. Să execute pe speze proprii toate intervențiile de reparații la construcții și instalații, altele decât cele care cad în sarcina proprietarului, și să le mențină în bună stare de funcționare, pe toată durata contractului. Toate lucrările de amenajare și reparații, efectuate, care prin natura lor devin imobile, se execută pe cheltuiala chiriasului și rămân pe loc, la încetarea contractului, fără drept de reținere din c/valoarea chiriei și fără drept de restituire;

Art. 7.7. Să execute modificări interioare, în spațiul închiriat, cu acordul Locatarului, pentru adaptarea spațiului la necesitățile ce formează obiectul contractului.

Art. 7.8. Pentru utilitățile de care LOCATARUL beneficiază prin intermediul LOCATORULUI (apa, canal, energie electrică, gaze naturale și cheltuieli comune), acesta va achita, conform cotei-părți deținute, factura fiscală emisă de LOCATOR (refacturare) în termen de 7 (sapte) zile de la data înregistrării facturii la sediul Teatrului. Neplata în termen a sumelor datorate atrage obligarea LOCATARULUI la plata unor penalități în cuantum de 0,10% pe zi de întârziere. În situația în care plata utilităților nu va fi achitată 60 de zile consecutive, calculate de la data facturării, prezentul contract se desființează de plin drept, fără somație, punere în întârziere, notificare sau alte formalități (pact comisoriu de grad IV).

Art. 7.9. să respecte în activitatea pe care o desfășoară dispozițiile Legii nr. 319/2006, și legalității

privind securitatea si sanatatea in munca si OUG nr.195/2005 privind protectia mediului si Legea nr.265/2006 pentru aprobarea OUG nr.195/2005;

Art. 7.10. pe toata durata contractului **LOCATARULUI** ii este interzisa subinchirierea – in tot sau in parte – a spatiului inchiriat, cesiunea contractului de inchiriere, sau orice alta forma de instrainare catre terti a spatiului inchiriat;

Art. 7.11. sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul spatiului inchiriat si la partile de folosinta comuna, inclusiv caile de acces si curtea interioara ;

Art. 7.12. **LOCATARUL** va respecta normele legale in vigoare privind accesul personalului in unitate si dispozitiile stabilite de **LOCATOR** cu privire la folosirea in conditiile existente a curtii interioare de catre mijloacele auto;

Art. 7.13. sa elibereze si sa restituie **LOCATORULUI** spatiul inchiriat la expirarea termenului contractual sau in caz de reziliere a contractului, in stare corespunzatoare de folosinta, in baza unui proces-verbal de predare-primire.

CAPITOLUL VIII - PACT COMISORIU EXPRES

Art. 8.1. Dacă una din părți nu își îndeplinește obligațiile aflate în sarcina sa, prezentul contract se consideră reziliat de drept, reziliere ce va rezulta din simplul fapt al neexecutării.

CAPITOLUL IX - ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 9.1. Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite, dacă părțile nu convin în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.

b) în cazul în care interesul Teatrului o impune, prin denunțarea unilaterală de către LOCATAR, fără plata vreunei despăgubiri, cu conditia acordarii unui preaviz de 30 de zile;

c) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a LOCATARULUI de a-l exploata, prin renunțare, fără plată.

d) deschiderea procedurii lichidării judiciare sau a falimentului împotriva LOCATORULUI;

e) prin reziliere, la cererea oricărei părți, în cazul nerespectării de către cealaltă parte a obligațiilor contractuale.

Art. 9.2. La expirarea termenului de închiriere, LOCATARUL se obligă să elibereze spațiul și să-l predea LOCATORULUI, pe bază de Proces verbal în stare de funcționare.

Art. 9.3. Rezilierea contractului își va produce efectele de drept în termen de 30 de zile de la notificarea părții în culpă asupra intenției de reziliere, dacă în acest termen partea în culpă nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract.

Art. 9.4. Prezentul contract poate înceta prin acordul scris al părților, în baza unor motive temeinic justificate, cu condiția înștiințării în scris cu cel puțin 10 de zile înainte de data renunțării.

CAPITOLUL X - LITIGII

Art. 10.1. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se vor rezolva pe cale amiabilă, iar când acest lucru nu este posibil, rezolvarea lor se va face prin sesizarea instanței judecătorești competente din raza Municipiului București.

Art. 10.2. Dreptul aplicabil părților contractuale este dreptul român.

Art. 10.3. 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 că ea a renunțat la acest drept al său.

CAPITOLUL XI - FORȚA MAJORĂ

Art. 11.1. Forța majoră exonerează părțile de răspundere pentru neîndeplinirea totală sau

certificare în privința
realității, regularității
și legalității

parțială a obligațiilor ce le revin, conform prevederilor din contract.

Art. 11.2. Cazul de forță majoră se va comunica celeilalte părți de partea interesată, în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată sau mențiunea constatării evenimentului de acest gen de către organele competente.

Art. 11.3. Dacă în termen de 10 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile, în termen de 3 zile se vor reuni la sediul TEATRULUI C.I. NOTTARA, și vor stabili dacă prezentul contract mai poate continua.

Art. 11.4 În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare din cauze obiective a spațiului ce face obiectul prezentului contract, justificate de părți, contractul își încetează valabilitatea la solicitarea uneia din părți.

CAPITOLUL XII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 12.1. În cazul apariției unor măsuri administrative ale Administrației Publice Centrale sau Locale, hotărâri CGMB, dispoziții de primar ori a unor hotărâri judecătorești, ce vizează modernizarea, mutarea sau relocarea Teatrului, LOCATORUL este de acord ca prezentul contract să înceteze de drept, fără nicio altă formalitate, prin simpla notificare, LOCATARUL fiind absolvit de orice răspundere față de LOCATOR.

Art. 12.2. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

Art. 12.3. Prezentul contract de închiriere împreună cu schițele spațiului și procesul verbal de predare primire a spațiului, reprezintă voința părților.

Art. 12.4. Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în 2 (două) exemplare astăzi, **29.04.2016**, data semnării lui.

LOCATOR,

S.C.IMAS-MARKETING SI SONDAJE SA

Teodorescu George Alin
Director general



LOCATAR,

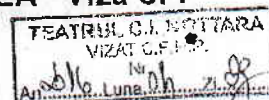
TEATRUL „C.I. NOTTARA”

Marinela TEODIN Manager



Silvia Popescu - Contabil șef

Alexandra NOROCEA - Viza CFP



SCPA ȘTEFAN, BURECU ȘI ASOCIAȚII – Juridic

Certificare în privința
realității, regularității
și legalității

