

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr.....din.....

1. PARTILE CONTRACTANTE

INTRE:

CAMERA DE COMERT SI INDUSTRIE A MUNICIPIULUI BUCURESTI (CCIB), cu sediul în Bucuresti, B-dul Octavian Goga nr. 2, sector 3, certificat de inregistrare in scopuri de TVA RO 17823540, cont IBAN RO61BRDE441SV51068924410 deschis la BRD UNIREA, reprezentata legal prin Presedinte Sorin Petre DIMITRIU si director general Vodislav George, numita in continuare **PROPRIETAR și**

COLEGIUL TEHNOLOGIC GRIGORE CERCHEZ, cu sediul in Calea Șerban Vodă, nr. 280, Sector 4, 040215, Bucuresti Romania, reprezentată prin Nicoleta Adi CRACIUN - Director, si Silvia CURELEA - Administrator Financiar, numita în continuare **CHIRIAS**

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. PROPRIETARUL inchiriaza, iar CHIRIASUL ia cu chirie un spatiu cu destinatia unitate de invatamant preuniversitar, pentru desfasurarea activitatii Colegiului Tehnologic Grigore Cerchez, in incinta imobilului din Bucuresti, Calea Serban Voda Nr. 280, Sector 4, format din:

- teren în suprafață de 1.831 mp;

- constructii in suprafata desfasurata totala de 4.100,50 mp;

(conform Anexei 1 la prezentul contract).

3. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Prezentul contract se incheie pentru o perioada de 5 ani , începând cu data de 12.08.2019 și până la data de 12.08.2024.

4. PRETUL ȘI CONDITIILE DE PLATA

4.1. Chiria lunara va fi stabilita dupa cum urmeaza:

- a) pentru suprafața construită desfasurata, respectiv $4.100,5\text{mp} \times 8,4 \text{ EUR/mp} = 34.444,2 \text{ EUR}$;
- b) pentru suprafata de teren aferent, respectiv $1.831 \text{ mp} \times 6 \text{ EUR /mp} = 10.986 \text{ EUR}$

însușind o chirie lunara totală de 45.430.2 EUR.

Conform prevederilor art. 292 punctul 2 litera e din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal, inchirierea este o operatie scutita de taxa (T.V.A). Pe cale de consecinta, plata chiriei prezentului Contract va fi scutita de T.V.A., pe facturile emise de PROPRIETAR la sectiunea T.V.A. se va inscripiona conform Codului fiscal "scutit fara drept de deducere". Proprietarul va raspunde pentru optarea pentru taxarea operatiunilor, în conditiile legii, si respectarea prevederilor Codului Fiscal, fără a solicita o eventuală mărire a pretului pe mp, cu valoarea aferentă TVA. În cazul în care, se va percepe TVA, aceasta va fi calculată prin deducere din suma totală plătită/mp, respectiv 8,4 eur/mp pentru suprafață construită si 6 eur/mp suprafață de teren.

4.2. Cheltuielile de utilitati se vor achita in integralitate de catre CHIRIAS direct catre furnizori (energie electrica, energie termica, apa, canalizare, telefoane, etc.).

4.3. Plata chiriei se va efectua cu ordin de plată, în contul comunicat de PROPRIETAR, pe bază de factură fiscală emisa de catre acesta. Factura va fi emisa si comunicata la inceputul fiecărei luni pentru care se datoreaza chiria, pana pe data de 10 a lunii, iar CHIRIASUL va efectua plata facturii pana pe data de 25 a lunii respective. Contul in care se va face plata este : RO61BRDE441SV51068924410 deschis la BRD UNIREA;

4.4. Plata chiriei se va face în lei, la cursul de referință euro/leu al BNR din ziua emiterii facturii.

4.5 Dacă CHIRIAȘUL nu onorează facturile pana la data de 5 ale lunii urmatoare, lunii pentru care este emisa factura corespunzatoare, atunci acesta are obligația de a plăti penalități de intarziere in cuantum de 0,1% pentru fiecare zi calendaristica de întârziere începând cu ziua următoare scadentei.

4.6. Proprietarul are dreptul ca pe parcursul derularii Contractului sa solicite efectuarea platilor in alt cont, notificand aceasta modificare in scris Chiriasului in acest sens cu minim 5 zile inainte de emiterea facturii. Plata efectuata in contul indicat de Proprietar, chiar daca acel cont nu apartine Proprietarului, este echivalenta cu o plata valabila efectuata de Chirias direct in contul Proprietarului.

5. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE PĂRȚILOR

5.1. PROPRIETARUL are urmatoarele drepturi si obligatii :

a) Sa lase la dispozitia CHIRIASULUI spatiile inchiriate cu toate accesoriile sale, in starea corespunzatoare folosintei pentru care a fost inchiriat.

b) Sa asigure folosinta bunului pe toata perioada stabilita, cu garantarea contra tulburarii folosintei acestuia pe perioada contractului.

c) Sa asigure liberul acces la spatiile supuse inchirierii, in conditiile stabilite de parti;

d) Sa utilizeze, trei sali de curs, situate la Parter, Etajul I sau Etajul II din imobil, pentru activitati proprii, in baza unui act aditional ce se va semna ulterior Contractului, cu aprobarea

Consiliului Local al Sectorului 5. Prin actul adițional, se va diminua, corespunzător, suprafața construită ce face obiectul contractului.

5.2. CHIRIASUL are următoarele drepturi și obligații :

- a) Să folosească spațiile închiriate și eventualele bunuri primite în custodie, conform destinației menționate la Art.2, pct.2.1., aceasta neputând fi schimbată decât cu acordul scris al PROPRIETARULUI;
- b) Să păstreze integritatea spațiului închiriat și să execute la timp, în bune condiții și pe cheltuiala sa, reparațiile curente și lucrările de întreținere ce îi revin, pentru spațiul închiriat.
- c) Să efectueze reparațiile capitale, în bune condiții și pe cheltuiala sa, pe toată durata închirierii, exclusiv în baza avizelor și autorizațiilor incidente în astfel de cazuri; în acest sens CHIRIASUL va notifica PROPRIETARULUI în avans necesitatea efectuării acestor reparații, urmând ca PROPRIETARUL să întreprindă toate demersurile necesare obținerii eventualelor avize / autorizații pentru efectuarea reparațiilor capitale, în cazul în care acestea sunt incidente. Nerespectarea condițiilor de mai sus atrage răspunderea exclusivă a CHIRIASULUI pentru nerespectarea regimului de avizare/autorizare incident și pentru acoperirea oricărui prejudiciu cauzat PROPRIETARULUI sau tertelor părți;
- d) Să nu subînchirieze și/sau ceseze, în tot sau în parte, spațiile menționate la Art.2 din prezentul contract, fără acordul prealabil scris al PROPRIETARULUI, aceasta faptă ducând la rezilierea contractului.
- e) La sfârșitul contractului să predea spațiile închiriate, în starea în care au fost primite, acest fapt menționându-se în procesul-verbal de predare. Predarea spațiilor pe baza de proces-verbal se face în 24 ore după ultima zi de valabilitate a contractului;
- f) Să ia măsuri pentru respectarea normelor PSI, protecția muncii și a mediului, precum și celelalte reglementări legale, fiind singurul răspunzător de nerespectarea legislației în vigoare pentru salariații și utilizatorii instituției;
- g) Să ia măsuri organizatorice privind combaterea incendiilor, iar în cazul apariției unui eventual incendiu, să instiinteze de urgență PROPRIETARUL și să ia toate măsurile necesare evitării propagării și stingerii acestuia; personalul CHIRIASULUI să cunoască modul de manevrare și utilizare a stingătoarelor amplasate în zona spațiului închiriat;
- h) să nu permită personalului propriu și vizitator fumatul;
- i) Să ia măsuri pentru asigurarea integrității bunurilor proprii, PROPRIETARUL neraspunzând de pierderea, deteriorarea sau sustragerea bunurilor, indiferent de cauza care le-a produs;
- j) Să nu achiziționeze sau să utilizeze alte echipamente față de cele existente, decât după obținerea avizului scris al PROPRIETARULUI (puteri electrice, siguranța la foc, rezistența structurii clădirii, etc);

k) Sa informeze imediat pe PROPRIETAR asupra oricaror accidente si degradari care s-ar produce in spatiile inchiriate;

l) Sa nu se opuna executiei unor lucrari de intretinere si reparatii pe care PROPRIETARUL le considera necesare;

m) Sa permita accesul persoanelor imputernicite de PROPRIETAR sa verifice modul in care sunt respectate obligatiile asumate prin prezentul contract, in baza unei notificari scrise;

n) Sa puna la dispozitia PROPRIETARULUI, trei sali de curs, situate la Parter, Etajul I sau Etajul II din imobil, pentru activitati proprii pe toata durata Contractului.

o) Sa permita accesul persoanelor angajate de Proprietar in spatiile pe care acesta le utilizeaza.

6. FORȚA MAJORĂ

6.1. Forța majoră apără de răspundere partea care nu-și poate îndeplini obligațiile contractuale. Partea care invocă forța majoră este obligată să aducă la cunoștință celeilalte părți imediat și în mod complet producerea acesteia, cauzele și măsurile care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor acesteia, cu documente confirmate de Camera de Comerț și Industrie a României.

6.2. Dacă în termen de 5 de zile de la data producerii evenimentului de forță majoră acesta nu încetează, părțile pot conveni rezilierea Contractului prin act adițional.

6.3. Pe perioada desfășurării evenimentului de forță majoră, partea care nu și-a putut îndeplini obligațiile contractuale nu datorează penalități celeilalte părți, iar termenul îndeplinirii obligației neexecutate din acest motiv se decalază în mod corespunzător, cu perioada respectivă.

7. INCETAREA CONTRACTULUI

7.1. Contractul încetează de plin drept, fara alta formalitate si fara Interventia instantei, in una din urmatoarele situatii:

a). prin acordul partilor, exprimat in scris;

b). prin denuntarea unilaterala a chirasului, cu un preaviz de 90 de zile. In acest caz, Chirasul urmeaza sa achite o penalitate pentru incetarea contractului inainte de termen, valoarea penalitatii reprezentand contravaloarea a 6 chirii.

c). prin deschiderea procedurii de faliment, reorganizare sau lichidare voluntara / judiciara impotriva Chirasului;

d). in caz de forta majora, daca durata sau efectele acesteia depasesc 30 zile, iar Partile nu convin in sensul continuarii derularii Contractului.

e). la expirarea termenului, daca Partile nu au hotarat prelungirea Contractului

f) in alte cazuri si conditii prevazute de prezentul Contract.

7.2 Contractul încetează prin rezilierea acestuia de catre Proprietar in caz de neexecutare, executare necorespunzatoare sau cu intarziere a obligatiilor Chirasului mentionate mai jos. In acest caz, prezentul Contract de inchiriere va fi desfiintat de drept, neconditionat si de indata,

fara a mai fi necesara punerea in intarziere si fara nici o alta formalitate prealabila cu exceptia unei notificari transmise cu 15 zile in prealabil si neurmata de remediere, fara interventia instantei. Cazurile de reziliere de catre Proprietar:

- a) nerespectarea dispozitiilor art. 4.3, privind plata Chiriei la termen. In acest caz, daca intarzierea depaseste 15 zile, Proprietarul este liber sa decida rezilierea contractului, fara ca aceasta sa impieteze asupra obligatiei Chiriasului de plata a penalitatilor de intarziere pentru suma restanta
- b) daca Chiriasul cauzeaza Proprietarului pagube materiale in ceea ce priveste integritatea Cladirii si a dotarilor ce apartin Proprietarului;
- c) Chiriasul realizeaza orice Lucrari de Amenajare care necesita avizul Proprietarului si/sau modificari structurale ale Cladirii fara acordul prealabil scris al Proprietarului pentru realizarea fiecărei astfel de lucrari;
- d) Cesionarea drepturilor izvorate din acest contract, fara acordul Proprietarului;
- e) Nerespectarea dispozitiilor 5.1.d) si 5.2.n) privind utilizarea unor spatii de catre PROPRIETAR

7.3. In alte cazuri specificate in Contract

8. LITIGII

8.1. Eventualele diferende în legătură cu prezentul contract se soluționează pe cale amiabilă.

8.2. În caz contrar, aceste litigii vor fi supuse spre soluționare instantelor judecatoresti.

9. NOTIFICĂRI

9.1. Orice notificare pe care una din părți o transmite celeilalte trebuie făcută în scris. Notificarea trebuie să asigure dovada comunicării ei. Notificarea expediată prin scrisoare recomandată (la adresele mentionate in partea introductiva a prezentului contract) sau fax este permisă.

9.2. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, decât dacă sunt confirmate în termen de 24 de ore, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

10. CONFIDENȚIALITATE

10.1. Părțile se angajează una față de cealaltă ca pe perioada de valabilitate a prezentului contract, să respecte și să conserve confidențialitatea tuturor clauzelor negociate, a informațiilor primite, obținute sau în posesia cărora a intrat indiferent în ce mod în legătură cu afacerile celeilalte părți și nu vor dezvălui astfel de informații către terți cu excepția cazurilor în care acest lucru se face pentru executarea în bune condiții a prezentului contract sau la cererea organelor legale sau a autorităților competente.

11. DREPTUL DE PREEMȚIUNE

11.1. Proprietarul constituie prin prezentul contract de închiriere un drept de preemțiune în favoarea Chiriasului la cumpărarea imobilului în cazul înstrăinării imobilului inchiriat.

12. DISPOZITII FINALE

12.1. Prezentul contract a fost negociat și agreat în privința fiecărei clauze și a tuturor prevederilor, reprezentând voința exclusivă și completă a fiecărei părți cu privire la obiectul acordului și a ceea ce urmează, înlocuind orice alte înțelegeri ori aranjamente anterioare, încheiate în scris sau verbal.

12.2. Modificarea prevederilor prezentului contract se poate efectua numai în baza unui act adițional agreat și semnat de ambele părți.

Încheiat astăzi, în două exemplare, ambele cu valoare de original, câte unul pentru fiecare parte semnatară.

PROPRIETAR,

CHIRIAS,

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL SECTORUL 5,
ELENA LUMINIȚA PETRESCU**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ALEXANDRU SEBASTIAN LAZAROV**

