

CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE

a bunurilor imobile din domeniul public aflate în administrarea
ȘCOLII GIMNAZIALE "MIHAI DRĂGAN" BACĂU

Nr. 2372 / 06.12.2022

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între:

ȘCOALA GIMNAZIALĂ "MIHAI DRĂGAN" instituție/autoritate publică, cu sediul în Bacău - str. Logofăt Tăutu nr. 7, Județ/sector Bacău, Cod fiscal 29097506 telefon: 0334/401261, fax 0334/401263 cont în lei nr. RO06 TREZ 0612 1E30 0530 XXXX deschis la Trezoreria Bacău, reprezentată legal de Director, prof. Drăgoi Alina Georgeta și Contabil ec. Șerban Loredana, în calitate de LOCATOR,

Și

[redacted] cu sediul social în [redacted]
nr. [redacted] Județ Bacău, tel. [redacted] număr de înregistrare în
Registrul Comerțului [redacted] CUI [redacted] reprezentată legal de [redacted]
în calitate de LOCATAR

părți care au convenit la încheierea următorului contract având următoarele clauze:

Dacă nu se prevede altfel în cuprinsul prezentului contract, următoarele noțiuni sunt înțelese de către ambele părți astfel:

- a) contract - reprezintă prezentul contract și toate Anexele sale.
- b) locator - persoana care dă în folosință bunul ce face obiectul locațiunii;
- c) locatar- chiriaș; persoană fizică sau juridică sau instituție, organizație etc. care primește folosința bunului;
- d) locațiune - operațiunea juridică prin care o persoană fizică/juridică, numită locator, pune la dispoziția altei persoane fizice/juridice, numită locatar, folosința unui bun individual determinat, pe o perioadă detenninată de timp, în schimbul unei sume de bani numită chirie;

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Locatorul se obligă să asigure locatarului folosința bunului imobil închiriat, respectiv a spațiului în suprafață totală de 57 mp (format din: SALA 15), situat str. Prieteniei nr. 93 corp Caucicov

2.2. (a) Locatarul predă locatarului bunul imobil închiriat la data de 05.12.2022.

(b) După primirea în folosință a bunului imobil închiriat, locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea acestuia.

III. DESTINAȚIA

3.1. Bunul imobil închiriat este dat în folosință locatarului pentru a desfășura activități autorizate care să nu pericliteze misiunea și statutul entității, respectiv Școala Gimnazială MIHAI DRĂGAN Bacău.

3.2. Destinația avută în vedere de părți nu va putea fi schimbată, fără consimțământul scris al locatorului.

IV. DURATA CONTRACTULUI

Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 7 luni., cu începere de la data de 05.12.2022 și până la data de 16.06.2023.

V. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

5.1. Prețul închirierii este în cuantum de 15 LEI / ORĂ / lună + TVA

5.2. (1) Plata chiriei se face lunar, în primele 5 zile de la data emiterii facturii de către locator (data de 10 a lunii).

(2) Neplata chiriei până la data stabilită constituie o încălcare a prezentului contract, iar locatarul datorează pe-

nalități de întârziere în cuantum de 0,1 % din suma datorată pe fiecare zi de întârziere, calculate începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă, până la data plății efective. Cuantumul penalităților poate depăși valoarea sumei asupra căreia sunt calculate.

(3) Neplata chiriei și a utilităților pentru o perioadă de 3 luni consecutive atrage încetarea de drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens, precum și obligarea locatarului la plata acestor.

(4) Plata se va face prin transfer bancar (ordin de plată), în contul bancar al locatorului.

5.3. (1) Prețul chiriei va fi revizuit anual.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. Drepturile locatorului

6.1. - Locatorul are dreptul:

- a) să primească chiria în condițiile și la termenele stipulate în prezentul contract;
- b) să controleze executarea obligațiilor locatorului și să respecte condițiile închirierii, având dreptul să constate, lunar sau ori de câte ori este nevoie și fără a stânjeni folosința bunului imobil închiriat de către locatar, starea integrității bunului care face obiectul contractului și dacă acesta este folosit potrivit destinației stabilite;
- c) să preia ca activ în proprietatea publică a locatorului, investiția efectuată asupra bunului imobil închiriat care face obiectul prezentului contract, la sfârșitul perioadei de închiriere.⁸

2. Obligațiile locatorului

6.2. - Locatorul se obligă:

- a) să predea bunul imobil închiriat (împreună cu toate accesoriile sale, dacă este cazul), pe bază de proces-verbal de predare primire, care face parte integrantă din prezentul contract;
- b) să asigure locatarului liniștită și utilă folosință a bunului imobil pe tot timpul închirierii bunului;
- c) să verifice periodic modalitatea de respectare a obligațiilor locatorului și dacă bunul imobil închiriat este folosit, conform destinației pentru care a fost încheiat contractul de închiriere;
- d) să depună toate diligențele pentru rezolvarea oricăror probleme apărute în derularea prezentului contract;
- e) să asigure locatarului accesul în bunul imobil închiriat.

3. Drepturile locatarului

6.3. - Locatarul are dreptul :

- a) să primească bunul imobil închiriat spre a fi utilizat, conform destinației stabilite potrivit prezentului contract;
- b) de a avea acces la bunul imobil închiriat.

4. Obligațiile locatarului

6.4. Locatarul se obligă:

- a) să întrebuințeze pe toată durata închirierii bunul imobil închiriat ca un bun proprietar, cu bună credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- b) să plătească chiria la termenul stipulat la pct. 5.2. alin.1. din contract, fără utilitățile aferente bunului imobil închiriat;
- c) să nu tulbure desfășurarea activităților specifice în cadrul entității;
- d) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- e) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, lunar sau ori de câte ori este nevoie;
- f) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat fără acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare;
- g) să restituie bunul imobil închiriat la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului cel puțin în starea în care l-a primit,
- h) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului imobil închiriat de către persoanele aduse de acesta (locatar) în spațiu, precum angajați, colaboratori, parteneri, vizitatorii etc., deteriorări care se datorează culpei sale;
- i) să nu ceseze contractul și să nu subînchirieze, total sau parțial, bunul imobil închiriat care constituie obiectul prezentului contract;
- j) să nu angajeze și/sau să permită desfășurarea unor activități ilegale în bunul imobil închiriat;
- l) să nu schimbe destinația sau specificul bunului imobil închiriat care face obiectul prezentului contract;
- m) să cunoască și să respecte reglementările de securitate și sănătate în muncă specifice legislației în vigoare și să ia măsurile necesare pentru evitarea accidentelor pe timpul desfășurării activității în bunul imobil închiriat, fiind pe deplin răspunzător.

n) să răspundă contravențional, civil sau penal pentru nerespectarea dispozițiilor din prezentul contract și pentru eventualele pagube aduse locatarului.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ.

7.1. (1) Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund, potrivit prevederilor legale în vigoare.

(2) Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri care să acopere integral paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

7.2. În cazul în care locatarul nu își onorează obligația de plată la termen a chiriei și/sau a contravalorii utilităților, se aplică prevederile pct. 5.2. alin.2.

7.3. În cazul în care locatarul folosește bunul imobil închiriat contrar destinației stabilite de părți, prezentul contract se consideră desființat de plin drept, fără nici o altă formalitate prealabilă judiciară sau extrajudiciară. În acest din urmă caz, locatarul datorează locatarului daune interese egale cu valoarea prejudiciului creat.

7.4. Locatarul nu este responsabil de bunul mers al activității desfășurate de către locatar și nu poate fi tras la răspundere pentru rezultatele obținute de către locatar în bunul imobil închiriat.

7.5 Pentru zilele din lună în care nu se dorește folosirea spațiului se va adresa o cerere către locatar la începutul lunii, pentru a anunța perioada în care nu se vor desfășura activități.

VIII. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI

8.1. (1) Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți, în mod culpabil și repetat (maxim de 3 ori), dă dreptul părții lezate de a considera contractul de drept reziliat.

(2) Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți, în mod culpabil și repetat (maxim de 3 ori) se va aduce la cunoștința părții în culpă prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

8.2. Contractul încetează prin:

a) acordul scris al ambelor părți;

b) expirarea termenului pentru care a fost încheiat;

c) pierirea bunului din alte cauze care nu țin de modul de exploatare și de întreținere a acestuia;

d) în cazurile prevăzute pct. 5.2. alin. 3, pct. 8.1;

e) în cazul falimentului, dizolvării, lichidării, radierei sau încetării activității locatarului;

f) din orice alte cauze prevăzute de lege sau de prezentul contract.

8.3. Rezilierea sau încetarea contractului în condițiile convenite de părți nu va avea niciun efect asupra obligațiilor de plată deja scadente între părțile contractante.

8.4. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează.

8.5. (1) La data încetării de drept a contractului, locatarul este obligat să elibereze bunul imobil închiriat.

(2) În cazul expirării valabilității contractului, bunul imobil închiriat va fi eliberat în 30 zile calendaristice de la data expirării contractului, în caz contrar, acesta va achita pentru fiecare zi de întârziere, o despăgubire egală cu de trei ori chiria zilnică până la părăsirea bunului imobil închiriat.

IX. ÎMBUNĂTĂȚIRI

9.1. Orice îmbunătățiri, transformări de construcții sau instalații nu se vor putea face decât cu autorizația scrisă a locatarului și numai în condițiile prevăzute de lege. Totodată, locatarul poate cere și readucerea bunului imobil închiriat în stare inițială.

9.2. După încetarea contractului, orice investiție sau modernizare adusă bunului imobil închiriat trece în proprietatea publică a municipiului Bacău, respectiv în administrarea entității, în condițiile legii, doar la solicitarea și cu acceptul locatarului și fără vreo pretenție pecuniară din partea locatarului.

X. CEDAREA ȘI SUBÎNCHIRIEREA

10.1 Locatarul nu își va putea ceda drepturile rezultând din prezentul contract și nici să procedeze la o subînchiriere, totală sau parțială și nici să le folosească în cadrul unui contract de asociere în participație.

XI. FORȚA MAJORĂ

11.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

11.2. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

11.3. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile și obligațiile ce li se cuveneau părților până la apariția acestora.

XII. LITIGII

12.1. Părțile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

12.2. Dacă, în termen de 25 zile de la începerea acestor tratative, părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil neînțelegerile apărute, acestea vor fi supuse instanțelor judecătorești competente din România. Partea interesată va putea sesiza numai instanța în raza căreia se afla sediul locatorului.

XIII. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ CONTRACTUL

13.1 Limba care guvernează contractul este limba română.

XIV. COMUNICĂRI

14.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

14.2. Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

14.3. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, fax și/sau e-mail.

14.4. În situația în care o parte contractantă își schimbă datele de contact și / sau sediul este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți noile modificări în termen de 3 zile calendaristice de la data modificării.

XV. LEGEA APLICABILĂ CONTRACTULUI

15.1 Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

XVI. DISPOZIȚII FINALE

16.1. Răspunderea părților în cadrul prezentului contract este conform dispozițiilor Codului civil, completat de legislația în vigoare.

16.2. Dacă o dispoziție contractuală se dovedește a fi nulă, dar nu este de natură a afecta contractul în întregul lui, celelalte dispoziții contractuale rămân în vigoare.

16.3. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional datat, semnat și ștampilat de ambele părți.

16.4. (1) În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul "zi" sau "zile" sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

Părțile au înțeles să încheie astăzi 05.12.2022, prezentul contract în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

Director:

Prof. Dragoi Alina Georgeta



LOCATAR.



Act adițional

la
Contractul de închiriere nr. 2372 din data de 06.12.2022

Încheiat între:

1. [redacted] cu sediul/domiciliul în [redacted]
[redacted] str. [redacted], având CUI [redacted],
email: [redacted], identificat/ă prin CI/Pașaport seria [redacted], nr. [redacted]
[redacted], numit în
continuare „Locatar/Chiriaș”, și,
2. Școala Gimnazială „Mihai Drăgan” cu sediul/domiciliul în Bacău str. Logofăt
Tăutu, nr.7, având CUI 29097506, email: scmihaidragan@yahoo.com,
reprezentată legal prin Drăgoi Alina, director și Șerban Loredana, contabil ec., în calitate
de „Locator/Proprietar” al sălii situate în Școala Gimnazială „Georgeta Mircea
Cancicov”, „Mihai Drăgan”, str. PRIETENIEI, NR.73

Art. 1. Părțile înțeleg să modifice cap. V, art. 1*, din Contractul de închiriere, în sensul în care prețul închirierii este în cuantum de 15+TV lei/oră x 3 ore/zi x numărul de zile efectuate.

Art. 2. Părțile înțeleg să modifice cap. V, art. 2(1)*, din Contractul de închiriere, în sensul în care plata chiriei se face lunar, în primele 10 zile ale lunii următoare.

Art. 3. Nu se desfășoară activități în cadrul Proiectului „Clădim destine” în zilele libere, sâmbata și duminica, sau în vacanțele școlare.

Art. 4. Părțile înțeleg să modifice cap. V, cu introducerea art. 5 în sensul în care cererea cu nr. de zile efectuate/neefectuate să fie predată la sfârșitul lunii în curs (ziua de 30/31 ale lunii).

Celelalte prevederi ale Contractului rămân neschimbate.

Prezentul proces - verbal s-a întocmit azi, 09.XII.2022, în 2 (două) exemplare, din care 1 (un) exemplar a fost remis Proprietarului și unul Locatarului.

Locator/Proprietar,
Director,
Prof. Drăgoi Alina
[redacted]

Locatar/Chiriaș
[redacted]

Mr. înreg. 383/14.01.2023

Președinte
[redacted] Doamna Directoare,

Subsemnata [redacted], profesor
pentru învățământul primar la clasa a III-a E,
menționez că în luna decembrie am efectuat
ore 'după-amiază' în zilele: 05, 06, 07, 12, 13,
14, 15, 19, 20.12.2022. Asadar, 9 zile $\times$ 54 = 486
lei.

Vă mulțumesc!

17.01.2023

[redacted]