

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_**

**Art. 1 Părțile contractante:**

**S.C. ROMELECTRO S.A.**, în calitate de proprietar al imobilului din str. Calea Dorobanților nr. 60 (clădire și teren), teren dobândit în baza CERTIFICATULUI nr.03/0646 din data de 19.11.1993 seria M, emis de Ministerul Industriilor, intabulat, drept de proprietate, prin APORT, cotă inițială 1/1, cotă actuală 1/1, nr. cadastral 207103, carte funciară individuală nr. 207103, societate cu sediul în B-dul. Lacul Tei nr. 1-3, sector 2, O.R.C.: J40/187/1991, C.U.I. RO 1557850, e-mail: [office@romelectro.ro](mailto:office@romelectro.ro), tel.: 021/2004300, fax: 021/2004375, reprezentată prin Dl. Ing. DAN GEORGESCU, Vicepreședinte, în calitate de **PROPRIETAR**

și

**GRĂDINIȚA DE COPII NR. 252**, cu sediul în București, str.Aleea Alexandru nr. 34, Sector 1 reprezentată prin Director doamna Andrei Rodica și contabil Dan Mariana, în calitate de **CHIRIAS**

**Art. 2 Obiectul contractului:**

Obiectul contractului constă în închirierea imobilului compus dintr-un corp de clădire, având regim de înălțime D+P+1E+M, cu o suprafață construită la sol de 425,14 m<sup>2</sup> și suprafață desfășurată de 1275,42 m<sup>2</sup>, cea utilă de 1020,33 m<sup>2</sup>, iar suprafața terenului este de 1.528 m<sup>2</sup>, situat în București, str. Calea Dorobanților nr. 60, sector 1.

**Art. 3 Durata contractului:**

Termenul de închiriere este **de 2 ani începând cu data de 01.07.2013** și poate fi prelungit numai cu acordul expres al părților.

**Art. 4 Destinația bunurilor închiriate:**

Bunurile închiriate vor fi folosite de locatar în vederea continuării afecțiunii acestora de desfășurare a activității Grădiniței de copii nr. 252, din rețeaua de învățământ de stat a sectorului 1.

**Art. 5 Chiria și modalități de plată:**

**5.1.** Prețul folosinței pentru întreg imobilul (clădire și teren) este de **7.000 euro/lună**, achitat în lei la cursul BNR din data de 15 ale fiecărei luni, plătit lunar de către locatar și va fi virat în contul deschis la B.R.D. – Sucursala Mari Clienți Corporativi, cod IBAN: RO74BRDE450SV00939484500.

**5.2.** Plata pentru utilități (electrice, apă, gaze, gunoi menajer, etc.) rămâne în sarcina locatarului, conform contractelor încheiate între furnizorii de servicii și unitatea de învățământ preuniversitar, Grădinița de copii nr. 252. Proprietarul are dreptul să verifice lunar achitarea facturilor pentru utilități.

**5.3.** Plata chiriei va fi efectuată de către Grădinița de copii nr. 252, prin Director: Andrei Rodica și Contabil Dan Mariana, în calitate de autoritate contractantă.

**5.4.** Factura va fi emisă anticipat până la data de 10 (zece) a lunii perioadei de facturare, aceasta va fi comunicată Locatarului fie direct prin înmânarea ei unui funcționar al societății locatate, fie prin transmitere prin fax sau prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Plata chiriei va fi virată în contul Locatorului între data de 25 și 30 ale lunii perioadei de facturare.

**5.5.** În cazul unui eventual contract de vânzare-cumpărare, Grădinița nr. 252, prin Administrația Unităților de Învățământ Preuniversitar și Unităților Sanitare Publice Sector 1, va beneficia de un drept de preemțiune la cumpărarea imobilului, suma plătită cu titlu de chirie urmând a fi scăzută din prețul contractului de vânzare-cumpărare.

#### **Art. 6 Obligațiile Locatorului:**

**6.1.** Să predea bunul închiriat în stare de folosință pe bază de proces-verbal;

**6.2.** Să asigure folosința liniștită și utilă a bunului închiriat pe tot timpul contractului;

**6.3.** Să declare pe proprie răspundere că nu va face niciun fel de acțiuni juridice care să tulbure regimul actual de proprietate al imobilului, ori să angajeze sau să greveze în vreun fel starea fizică regimul juridic al imobilului pe întreaga durată a prezentului contract;

**6.4.** Să restituie garanția de bună execuție constituită de către Locatar, la încetarea termenului contractului, în cazul în care Locatarul și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei față de Locator;

**6.5.** Să îl garanteze pe Locatar contra viciilor sau contra tulburării folosinței imobilului;

**6.6.** Să permită Locatarului efectuarea de amenajări necesare desfășurării activităților specifice activității sale, potrivit legislației și normelor în vigoare, începând cu data semnării prezentului Contract;

**6.7.** Să permită Locatarului să monteze însemne proprii, aferente desfășurării activității (firmă, emblemă, etc.), Locatarul obligându-se să obțină autorizațiile legale de la organele competente și să suporte eventualele taxe aferente amplasării;

**6.8.** Să execute reparațiile exterioare la partea de construcții, instalații, împrejurimi și căi de acces din incinta imobilului, devenite necesare ca urmare a uzurii normale.

#### **Art. 7 Obligațiile Locatarului:**

**7.1.** Să folosească bunul închiriat potrivit destinației rezultate din contract;

**7.2.** Să plătească chiria la termenele stabilite în prezentul contract;

**7.3.** Să nu subînchirieze sau să concesioneze în tot sau în parte bunul închiriat și să nu încheie contract de asociere în participațiune;

**7.4.** Să mențină profilul de activitate pentru care imobilul este afectat (spațiu de joacă, recreativ și educațional pentru copii înscriși la Grădinița de copii nr. 252);

**7.5.** Să constituie garanția de bună execuție în termen de 60 de zile de la data semnării contractului, pe care să o depună în contul Locatorului. Cuantumul garanției de bună execuție a contractului este echivalentul unei chirii lunare;

**7.6.** La sfârșitul contractului, dacă nu s-au făcut demersuri în vederea vânzării – cumpărării între părți ori a prelungirii duratei de valabilitate a prezentului contract conform conținutului părților consemnate într-un act adițional, să restituie bunul închiriat în stare corespunzătoare;

**7.7.** Să nu execute modificări ale structurii de rezistență a construcției;

**7.8.** Să îl înștiințeze pe Locator în cel mai scurt timp posibil despre oricare atingeri provenite de la un terț asupra proprietății sau posesiei imobilului;

**7.9.** Să execute pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și de igienizare devenite necesare ca urmare a uzurii normale a acestora, pe toata durata contractului;

**7.10.** Să exploateze normal bunul închiriat, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea construcțiilor, instalațiilor și accesoriilor aferente.

#### **Art. 8 Caracterul confidențial al contractului:**

**8.1.** Părțile vor păstra confidențialitatea asupra datelor care nu au caracter public, conform legii, cu care intră în contract pe durata desfășurării contractului.

**8.2.** O parte contractantă va fi exonerată de răspunderea pentru dezvăluirea de informații referitoare la contract dacă:

- a) informația era cunoscută părții contractante înainte ca ea să fi fost primită de la cealaltă parte contractantă; sau
- b) informația a fost dezvăluită după ce a fost obținut acordul scris al celeilalte părți contractante pentru asemenea dezvăluire; sau
- c) partea contractantă a fost obligată în mod legal să dezvăluie informația.

### **Art. 9 Forța majoră:**

**9.1.** Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

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

**9.3.** Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

**9.4.** Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

**9.5.** Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

### **Art. 10. Rezilierea:**

**10.1.** În caz de neexecutare sau de executare necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partea în culpă va plăti daune-interese.

**10.2.** Orice sumă de bani datorată în baza prezentului Contract, devine exigibilă de la data scadenței, fără a mai fi necesară o punere în întârziere.

**10.3.** Locatarul se obligă să elibereze spațiul ce face obiectul prezentului Contract în maxim 30 de zile calendaristice de la notificarea din partea proprietarului de reziliere a Contractului.

**10.4.** Rezilierea contractului de către Locator se poate face pentru următoarele cazuri:

- neplata chiriei în termen de 60 (șaizeci) de zile de la data emiterii facturii conform art. 5.2 ;
- modificări aduse spațiului închiriat fără acordul proprietarului;

De la data menționată la art. 10.4. contractul se consideră desființat de plin drept.

**10.5.** Plățile datorate în virtutea prezentului Contract până la data eliberării spațiului rămân în continuare în sarcina celui ce le datorează.

**10.6.** În cazul neplății chiriei sau utilităților în termen de 60 zile față de data scadență, Locatarul autorizează Locatorul, dându-i acestuia puteri depline ca, fără a apela la instanța de judecată, să ia toate următoarele măsuri sau oricare dintre ele:

- Deconectarea energiei electrice.
- Sigilarea și interzicerea accesului Locatarului în spațiul obiect al prezentului contract.
- Locatarul autorizează firmele de protecție și pază care asigură paza spațiului închiriat să nu intervină în litigiu, atâta timp cât nu poate prezenta acte doveditoare despre plata chiriei, penalităților, utilităților sau a altor obligații de orice natură ce le are față de Locator, pe care Locatarul și le-a asumat prin acest Contract.

### **Art. 11. Limba/ Legea care guvernează contractul:**

Limba/ legea care guvernează contractul este limba/legea română.

### **Art. 12. Soluționarea litigiilor:**

**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.** Notificarea de punere în întârziere a Locatarului îmbracă forma scrisă și are ca termen limită de execuție a obligației restante 20 zile calendaristice de la data emiterii.

### **Art. 13. Încetarea contractului**

**13.1.** Prezentul contract încetează în următoarele cazuri:

- a) unilateral, cu un preaviz scris de 30 zile calendaristice;
- b) la expirarea duratei prezentului Contract;
- c) în cazul intervenției forței majore, urmată de notificarea celeilalte părți, în condițiile art. 10.4;
- d) intrarea în procedura falimentului a oricăreia dintre Părțile contractante.
- e) pierrea imobilului în care se află spațiul închiriat ori avarierea gravă a acestuia, astfel încât spațiul închiriat a devenit impropriu folosinței lui de către Locatar.

### **Art. 14. Diverse**

**14.1.** La eliberarea imobilului, Locatorul și Locatarul vor decide de comun acord, în cazul în care au rămas facturi neplătite (chirie și utilități) până la data respectivă, să fie achitate din garanție. Restul garanției sau totalul ei, după cum va fi cazul, va fi returnat Locatarului de către Locator în condițiile prevăzute la art. 6.4.

**14.2.** Prezentul Contract se încheie și se interpretează în conformitate cu legislația română.

## **PROPRIETAR,**

**S.C. ROMELECTRO S.A.,**  
*reprezentată legal prin*  
**Dl. Ing. DAN GEORGESCU,**  
*în calitate de Vicepreședinte*  
**S.C. ROMELECTRO S.A.**

## **CHIRIAȘ,**

**GRADINIȚA DE COPII NR. 252**

*Director,*  
**ANDREI RODICA**

*Contabil,*  
**DAN MARIANA**