

Anexa nr.3
la Hotărârea Consiliului Local
nr.68/25.04.2016
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Adrian Tănăsescu

MODELUL CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

Părțile contractante

Având în vedere rezultatul procedurii de închiriere a unor spații comerciale prin licitație publică cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit, a intervenit prezentul contract de închiriere, denumit în continuare „Contract”, între:

a) Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, cu sediul în București, sector 1, B-dul Maresal Al. Averescu nr. 17, telefon/fax _____, cod fiscal _____, cont nr. _____, deschis la Trezoreria Sector 1 București, reprezentat prin Director General Fleacă Dănuț Ioan și Director General Adjunct Economic Niță Victorița Daniela, în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte,

și

b) _____ (denumirea Locatarului),
adresă _____,
telefon/fax _____, e-mail _____, număr de înmatriculare
în Registrul Comerțului _____, cod fiscal _____, cont (trezorerie)
_____, reprezentată prin
_____ (numele și prenumele semnatarului), funcția
(calitatea) _____, în calitate de **LOCATAR**, pe de altă parte.

Art. 1. Definiții

În prezentul Contract, cu excepția cazului în care din context nu rezulta altfel:

Autoritate	înseamnă orice autoritate publică centrală sau locală, organ sau agenție guvernamentală, autoritate judecătorească, orice departament, compartiment, serviciu, secție din cadrul acestora, precum și orice funcționar sau persoană autorizată legal de către acestea;
Boxele	înseamnă fiecare și toate spațiile de depozitare situate în imobilul din București, sector 1, Sos. Odai nr. 3-5 ;
Cartea Funciara	înseamnă cartea funciara ținută de Oficiul pentru Cadastru și Publicitate Imobiliara al Sectorului 1, București;
Chirie	înseamnă chiria convenită de către părți pentru transmiterea folosinței spațiului închiriat, calculată în conformitate cu art. ___ din prezentul contract;
Chiria Totala	înseamnă chiria corespunzătoare întregii durate a contractului, pe care

	locatarul urmeaza sa o plateasca locatorului;
Contract	inseamna prezentul contract si orice document incheiat ulterior de parti, care il completeaza sau il modifica;
Costul Utilitatilor	reprezinta costurile aferente utilitatilor furnizate spatiului comercial, respectiv costul apei reci si calde menajere, gazelor, energiei electrice, colectarii deseurilor menajere si altele, dupa caz;
Data Inceperii	inseamna data semnarii prezentului contract;
Data de Incepere a Platii Chiriei	inseamna data de _____;
Data Incetarii	inseamna data incetarii prezentului contract, care poate interveni in orice mod;
Data Semnarii	inseamna data la care prezentul contract a fost semnat de catre fiecare dintre parti;
Datele Platii Chiriei	inseamna oricare dintre urmatoarele date: a. data de 10 a fiecarei luni, pana la care locatarul are obligatia de a plati chiria, in conformitate cu prevederile art. ___ din prezentul contract, sau b. in cazul in care data de 10 a lunii nu este o Zi Lucratoare, Ziua Lucratoare imediat urmatoare;
Destinatia Permisa	inseamna destinatia comerciala sau in scopuri legate de o astfel de destinatie ori o alta destinatie pe care locatorul o aproba in scris;
Drepturile Locatarului	inseamna drepturile prevazute la art. ___ din prezentul contract;
Durata	inseamna perioada mentionata la art. ___ din prezentul contract;
Echipament	inseamna, dupa caz, toate masinile mecanice, electrice si de alta natura si echipamentul folosit in comun, care deservesc imobilul situat in municipiul Bucuresti, Piata Amzei nr. 13, sector 1, incluzand urmatoarele: a. lifaturi pentru persoane si marfa, casa liftului; b. echipament pentru incalzire, climatizare, iluminat, aer conditionat; c. echipament pentru colectarea si depozitarea deseurilor menajere; d. orice retele private sau publice de telefonie, retele de internet si televiziune; e. echipament de protectie impotriva incendiilor si de stingere a incendiilor si sisteme de alarma in caz de incendii si patrundere prin efracție.
Legislatie	inseamna orice acte normative in vigoare, adoptate/emise de Parlament, Guvern, alte autoritati publice centrale sau locale cu atributii legislative, inclusiv orice modificari periodice ale acestora si orice acte administrative emise in baza acestora;
Locator si Locatar	inseamna partile prezentului Contract;
Locuri de Parcare	inseamna toate si fiecare dintre locurile de parcare aferente imobilului situat in Bucuresti, sector 1, Sos. Odai nr. 3-5, inclusiv cel/cele inchiriate locatarului;
Obligatiile Locatarului	inseamna obligatiile prevazute la art. ___ din prezentul Contract;

Parcare	inseamna zona de parcare aferenta imobilului situat in Bucuresti, sector 1, Sos. Odăi nr. 3-5, indiferent de administratorul acesteia;
Parti Comune	inseamna pasaje pietonale, cai de acces, spatii de incarcare-descarcare, platouri pietonale, drumuri, rampe, lifturi, scari, pasaje, receptii, holuri si alte zone ale imobilului situat in Bucuresti, sector 1, Sos. Odai nr. 3-5 care sunt desemnate de locator ca fiind pentru uzul comun al locatarilor;
Polite de Asigurare	inseamna politele de asigurare incheiate de Proprietar si mentinute in vigoare de catre acesta, conform obligatiilor sale prevazute in Contract si Polita de Asigurare inseamna oricare dintre acestea;
Predare	inseamna predarea spatiului comercial catre locator;
Proprietate Invecinata	inseamna orice proprietate limitrofa sau invecinata cu spatiul comercial, inclusiv alte spatii comerciale inchiriate de locator unor terti;
Riscuri Asigurate	inseamna incendiu, furtuna, inundatii, cutremur, trasnet, explozie, revolte, insurectii civile, razboi, daune provocate deliberat, explozii sau deversari de rezervoare de apa, aparate sau conducte, coliziuni ale vehiculelor (in masura in care asigurarea impotriva acestor riscuri este in mod obisnuit convenita cu un asigurator de bun renume) si alte astfel de riscuri, sau asigurari pe care Proprietarul le poate solicita periodic (cu conditia ca in toate cazurile sa se respecte limitarile impuse de asiguratorii), iar Risc Asigurat inseamna oricare din acestea;
Situatii de Forta Majora	inseamna evenimente sau situatii extraordinare pe care o parte nu le-a putut prevedea sau preveni prin mijloace rezonabile, inclusiv, dar fara a se limita la: calamitati naturale, cutremure, razboi, revolutii, revolte, insurectii civile, exproprii, nationalizari, explozii nucleare, contaminari radioactive sau chimice, sau radiatii ionizate si alte situatii care nu se afla sub controlul rezonabil al partii. Lipsa de fonduri nu reprezinta in niciun caz o situatie de forta majora;
Spatii	inseamna toate si fiecare dintre spatiile, comerciale ori cu alta destinatie, situate in imobilul din Bucuresti, sector 1, Sos. Odai nr. 3-5 si includ toate camerele/apartamentele, boxele si locurile de parcare aferente, spatiile comune, precum si orice parte si orice modificare sau extensie a acestora si toate echipamentele si utilajele existente in cladire si/sau adiacente acesteia, care deservesc cladirea;
Spatiu Inchiriat	inseamna totalitatea suprafetei data in folosinta chiriasului in baza prezentului contract;
Suprafata Inchirziata	inseamna suprafata bruta utila a Spatiului Inchiriat, dupa cum este descrisa in art.____ din prezentul contract;
Zi Lucratoare	inseamna o zi (exclusiv sambata, duminica sau sarbatorile legale) in care bancile sunt deschise pentru activitate bancara in Bucuresti, Romania.

Art. 2. Interpretare

In prezentul Contract, in cazul in care contextul nu cere altfel:

1. orice obligatie a locatarului de a nu face orice act sau fapta include o obligatie de a nu permite incheierea unui astfel de act sau comiterea unei astfel de fapte.

2. referirile la un act sau o incalcare din partea locatarului includ acte sau incalcari sau neglijenta oricarui angajat sau a oricarei persoane care presteaza o activitate pentru locator in Spatiile Inchiriate.

3. referirile la saptamani, luni si ani inseamna referirile la saptamanile, lunile si anii calendaristici.

4. referirile la „Costuri” includ toate obligatiile pecuniare, pretentiile, cererile, procedurile, daunele, pierderile, costurile si cheltuielile efective.

5. referirile la orice drept al locatorului de a avea acces la sau in Spatiile Inchiriate vor fi interpretate ca aplicandu-se oricaror angajati, agenti, reprezentanti ai locatorului si ai sub-contractantilor sai si tuturor persoanelor imputernicite in mod rezonabil si corespunzator de locator.

6. referirile la un gen includ toate genurile si referirile la singular includ pluralul si invers.

7. referirile la:

- persoane includ orice persoana fizica sau juridica, societate, parteneriat sau asociere nesupusa inregistrarii (fie ca are sau nu personalitate juridica distincta); si
- societati vor include orice forma de organizarea a societatilor comerciale, filialele, sucursalele, sau orice organ al societatii, indiferent de locul inmatricularii;

8. referirile la prezentul contract vor include orice preambul si anexe la acesta si referirile la articole si anexe vor insemna referiri la articolele si anexele prezentului contract; referirile la paragrafe si parti vor insemna referiri la paragrafele si partile prezentului contract.

9. anexele la prezentul Contract vor face parte integranta din acesta.

10. referirile la „a include” sau „inclusiv” vor fi interpretate fara niciun efect limitativ; si

11. titlurile sunt incluse numai cu scop orientativ si nu vor afecta interpretarea prezentului contract.

Art. 3. Scopul Contractului

(1) Locatorul inchiriaza locatarului, iar acesta ia cu chirie de la locator spatiul comercial situat in imobilul din Bucuresti, sector 1, Sos. Odai nr. 3-5, parter, avand urmatoarele date de identificare:

(2) Locatorul acorda locatarului pe Durata contractului, Drepturile Chiriasului cu privire la Spatiul Inchiriat.

(3) Locatorul acorda, de asemenea, locatarului un drept de folosinta a Partilor Comune pe intreaga Durata a inchirierii.

Art. 4. Obiectul Dreptului de Folosinta

Obiectul dreptului de folosinta al locatarului va fi urmatorul:

a. Suprafata Inchiriabila - cea prevazuta in documentele cadastrale aferente Spatiului Inchiriat, asa cum acestea au fost inregistrate la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara competent, respectiv _____ mp.

b. Boxele - (se descriu, daca este cazul).

c. Locurile de Parcare - (se descriu, daca este cazul).

d. Teren - (se descrie, daca este cazul).

Art. 5. Durata Contractului

(1) Prezentul contract intra in vigoare si va produce efecte juridice incepand cu data semnarii lui.

(2) Prezentul contract a fost incheiat pe o perioada determinata de timp, respectiv ___ ani, incepand cu data semnarii si pana la data de _____.

(3) Prezentul contract poate inceta inainte de data mentionata la alin. (2), in cazul rezilierii acestuia de catre oricare dintre parti, cu respectarea prevederilor de la art. ___ din prezentul contract, sau in cazul prevazut la art. ___ din prezentul contract.

(4) Prezentul contract poate fi prelungit pentru o perioada de cel mult ___ ani, prin act aditional si numai daca sunt intrunite, cumulativ, urmatoarele conditii:

- a) locatarul a achitat chiria si contravaloarea utilitatilor la termenele convenite, fara a avea macar o singura intarziere pe toata durata de derulare a contractului;
- b) locatarul a respectat, fara exceptii, toate celelalte clauze contractuale;
- c) locatarul nu este inregistrat la data expirarii contractului cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurarilor sociale de stat, bugetele fondurile speciale etc.;
- d) locatarul nu a fost sanctionat vreodata prin acte ale organelor abilitate sa controleze modul in care isi desfasoara activitatea;
- e) locatarul nu se afla in procedura de dizolvare ori lichidare, dupa caz;
- f) locatarul nu se afla in procedura insolventei;
- g) locatarul prezinta dovada solvabilitatii;
- h) locatarul nu a schimbat destinatia spatiului si nu si-a modificat, pe parcursul derularii contractului de inchiriere, profilul/obiectul de activitate in raport cu cel avut la data participarii la procedura de licitatie.

Art. 6. Chiria

(1) Chiria si costul utilitatilor se datoreaza de catre locatar incepand de la data incheierii prezentului contract.

(2) Chiria aferenta Spatiului Inchiriat este in cuantum de _____ euro/luna, respectiv _____ euro/mp util, _____ euro/mp util la care se adauga TVA.

(3) Chiria se achita de catre locatar in lei, la cursul BNR euro/leu din ziua emiterii facturii de catre locator, in contul bancar al locatorului nr. _____ deschis la Trezoreria Sectorului 1, in primele 10 (zece) zile ale lunii urmatoare celei pentru care se datoreaza.

(4) Chiria lunară se actualizează automat cu indicele de inflație, în fiecare an, fără a mai fi necesară încheierea unui act adițional la contractul de închiriere.

(5) In cazul in care termenul de plata a chiriei prevazut la alin. (3) de mai sus nu va fi respectat, locatarul va avea obligatia de a plati locatorului penalitati de intarziere in cuantum de 0,1% din sumele restante pentru fiecare zi de intarziere, pana la achitarea integrala a sumelor restante.

(6) Chiria nu include costul utilitatilor aferente Spatiului Inchiriat si partilor comune care se vor achita separat de catre locatar, in contul nr. _____, deschis la _____, pe baza facturilor emise lunar de locator, in termen de cinci zile lucratoare de la emiterea acestora. Prevederile alin. (5) se aplica si in cazul intarzierilor inregistrate de locatar la plata utilitatilor.

(7) Locatarului ii revine si obligatia de a achita catre locator:

- sumele mentionate la Articolul 10 alin. (1) din prezentul Contract;
- toate costurile efectuate in mod legal si rezonabil de catre Locator ca rezultat al oricaror incalcari ale obligatiilor ce revin locatarului conform prezentului contract.

(8) Locatarul va avea dreptul la deducerea proportionala a Chiriei si costului cu utilitatile aferente Spatiului Inchiriat, pentru perioada de timp in care, eventual, a fost lipsit de folosinta Spatiilor Inchiriate din motive imputabile exclusiv Locatorului.

Art. 7. Declaratii si Garantii

(1) Locatorul declara si garanteaza Locatarul ca este administratorul exclusiv al spatiului inregistrat in mod corespunzator in Cartea Funciara.

(2) Locatarul declara fata de Locator si il garanteaza pe acesta ca:

a. prezentul Contract genereaza si va genera obligatii valabile si legale ale Locatarului;

b. executarea de catre Locatar a obligatiilor sale in conformitate cu termenii prezentului Contract, continutul si intinderea acestor obligatii, precum si toate raspunderile care rezulta din aceasta:

- au fost in mod corespunzator aprobate de catre organele competente ale Locatarului si au fost obtinute toate autorizatiile, avizele, aprobarile necesare;
- nu contravin regulilor de organizare si functionare care guverneaza activitatea Locatarului;
- nu vor avea ca efect direct sau indirect incalcari ale actelor normative in vigoare, ale oricaror obligatii legale sau contractuale asumate de Locatar;

c. toate informatiile furnizate de locatar si inscrise in prezentul Contract sunt corecte, complete si actualizate;

d. a acordat declaratiile si garantiile care fac obiectul clauzelor de mai sus, cunoscand si anticipand faptul ca Locatorul a incheiat prezentul Contract in baza si sprijinindu-se pe fiecare astfel de declaratie sau garantie.

Art. 8. Predarea Spatiului Inchiriat

(1) Spatiul Inchiriat a fost predat Locatarului astazi, data semnarii Contractului, iar Locatarul accepta Spatiul Inchiriat constatand ca acesta se gaseste in starea descrisa in Documentatia de inchiriere.

(2) Predarea Spatiului Inchiriat s-a facut in baza unui Proces-verbal, semnat reciproc de reprezentantii autorizati ai ambelor Parti, in urma unei inspectii detaliate efectuate de catre Locatar si care confirma conditia Spatiului Inchiriat afirmata de catre Locator.

(3) Locatarul declara ca accepta Spatiul Inchiriat, fara obiectiuni.

Art. 9. Obligatiile Locatorului

(1) Pe toata Durata Contractului, sub conditia ca Locatarul sa isi achite Chiria si alte sume datorate conform prezentului Contract si sa isi indeplineasca toate celelalte obligatii prevazute de acesta, Locatarul se va bucura de folosinta pasnica a Spatiului Inchiriat, fara nicio interventie din partea Locatorului sau oricarei persoane care ar putea emite pretentii cu privire la Spatiul Inchiriat.

(2) Locatorul va respecta (cu exceptia cazului in care va fi de datoria Locatarului sau a oricarei alte persoane care nu este parte la Contract sa faca aceasta) toate prevederile Legislatiei aplicabile, prezente sau viitoare cu privire la folosirea sau ocuparea Spatiului Inchiriat de catre Locatar sau care privesc in alt mod Spatiul Inchiriat.

(3) In masura in care aceasta obligatie nu apartine Locatarului conform Articolului 10, Locatorul se obliga:

- sa ia masuri pentru repararea si mentinerea in stare de siguranta in exploatare si functionalitate a Spatiului Inchiriat, pe toata durata Contractului;

- sa efectueze toate reparatiile care cad in sarcina lui conform legii si sa faca acele reparatii ale Spatiului Inchiriat si partilor comune care sunt urmare a uzurii normale sau a defectiunilor care sunt rezultate in urma unei exploatare normale a Spatiului Inchiriat. Reparatiile care sunt urmare a folosirii incorecte a Spatiului Inchiriat, a vandalizarii sau distrugerii partiale sau totale a Spatiului Inchiriat sau a utilitatilor sau a oricaror alte elemente aferente Spatiului vor fi suportate de Locatar;

- sa execute eventualele lucrari de instalatii necesare Spatiului Inchiriat, in cazul schimbarii modului de furnizare a utilitatilor;

- sa remedieze eventualele defectiuni din interiorul Spatiului Inchiriat si Partilor Comune, determinate de neexecutarea la timp a lucrarilor de reparatii care ii revin sau de executarea lor necorespunzatoare;

- sa remedieze eventualele deteriorari cauzate Spatiului Inchiriat ca urmare a executarii unor lucrari de reparatii care ii revin; sa execute orice alte lucrari de intretinere, reparatii si inlocuire care nu cad in sarcina Locatarului.

(4) Locatarul se obliga sa incheie, in nume si cont propriu, pe toata durata Contractului, Polita de Asigurare in legatura cu imobilul pe care il are in administrare.

(5) Locatarul este exclusiv raspunzator in cazul in care unul sau mai multe dintre evenimentele asigurate se produc din motive imputabile lui si care conduc la excludere de la acordarea despagubirii de catre asigurator. In astfel de situatii, Locatarul isi asuma obligatia de a aduce de indata Spatiul Inchiriat la starea anterioara producerii evenimentului suportand integral costurile aferente.

(6) Dupa Data Inceperii, Locatarul va coopera cu Locatarul pentru ca acesta sa inregistreze Contractul in Cartea Funciara.

Art. 10. Obligatiile Locatarului

(1) Locatarul convine impreuna cu locatarul ca pe Durata Contractului:

a. sa achite sumele datorate in baza Contractului, in contul bancar indicat de Locatar;

b. sa plateasca Chiria si orice alte sume datorate Locatarului conform prezentului Contract, la data scadenta pentru plata, in toate cazurile, fara a avea dreptul la nicio retinere, deducere, contrapretentie sau compensare. Locatarul poate executa o plata anticipata a Chiriei si a oricaror altor sume datorate conform prezentului Contract, dar numai cu acordul prealabil scris al Locatarului;

c. in cazul in care Locatarul nu primeste oricare suma datorata acestuia la data scadenta, Locatarul se obliga sa plateasca penalitati la aceasta suma, in cuantum de 0,1% aplicabil sumei datorate, pentru fiecare zi de intarziere, calculate de la data scadenta pana la data primirii platii, fara ca suma reprezentand penalitatile sa poata depasi debitul principal;

d. Locatarul va plati costurile aferente serviciilor de furnizare a gazului, apei, electricitatii, incalzirii si oricaror altor servicii contorizate periodic si furnizate catre sau folosite in Spatiul Inchiriat si Partile Comune, toate taxele pentru contoare si toate taxele de intretinere a acestora;

e. la cererea Locatarului, Locatarul va coopera cu Locatarul si va lua toate masurile necesare in vederea trecerii contractelor de furnizare de servicii si utilitati aferente Spatiului Inchiriat si Partilor Comune, pe numele Locatarului, numai daca acest lucru este posibil din punct de vedere tehnic. Pentru utilitatile care nu se contorizeaza separat, Locatarul se obliga sa instaleze contoare separate pe propria cheltuiala.

(2) Locatarul:

- a) nu va impiedica Locatorul in exercitarea oricaror drepturi ale acestuia, conform prezentului Contract si nu va impiedica accesul Locatorului in Spatiul Inchiriat si in Partile Comune, in conditiile stipulate in prezentul Contract;
- b) va permite Locatorului, cel putin o data pe an, verificarea modului in care foloseste si intretine Spatiul Inchiriat, precum si, o data la trei luni, verificarea modului in care sunt folosite si intretinute Părtile Comune;
- c) va permite Locatorului accesul in Spatiul Inchiriat pentru a remedia orice incalcare a obligatiilor Locatarului in baza prezentului Contract, pentru a repara, intretine, curata, modifica, inlocui, instala, adauga sau racorda orice conducte care deservesc Spatiul Inchiriat sau orice Proprietate Invecinata, pentru a repara, intretine, modifica sau reconstrui orice parte din Spatiul Inchiriat sau din Proprietatea Invecinata, pentru a respecta oricare din obligatiile sale, in conformitate cu prezentul Contract.

(3) Locatarul se obliga:

- a) sa efectueze lucrarile de intretinere, de reparatii sau de inlocuire a elementelor de constructii si instalatii din Spatiul Inchiriat;
- b) sa repare sau sa inlocuiasca elementele de constructii si instalatii deteriorate din Partile Comune, ca urmare a folosirii lor necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt in interiorul sau in exteriorul Spatiului Inchiriat; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc in comun elementele de constructii, instalatii, obiectele si dotarile aferente;
- c) sa asigure curatenia si igienizarea in interiorul Spatiului Inchiriat si in Partile Comune, pe toata durata Contractului de Inchiriere;
- d) sa comunice Locatorului, in termen de 30 de zile de la aparitie, orice deteriorare produsa Spatiului Inchiriat si a carei remediere cade in sarcina acestuia, potrivit Articolului 9 din prezentul Contract;
- e) sa predea Locatorului, la incetarea Contractului, Spatiul Inchiriat si Partile Comune in starea de folosinta si curatenie constatate in procesul-verbal de receptie intocmit la preluarea Spatiului Inchiriat.

(4) Locatarul se obliga sa foloseasca Spatiul Inchiriat exclusiv potrivit destinatiei lui si sa nu execute modificari ale Spatiului Inchiriat, modernizări ale acestuia ori alte lucrari de investitii decat cu acordul expres al Locatorului, consemnat in act aditional la prezentul Contract.

(5) Locatarul nu va folosi Spatiile Inchiriate:

- pentru nicio alta activitate sau scop, in nici un mod sau pentru nicio alta destinatie, care ar contraveni Folosintei Permise;
- in orice scop care produce zgomot, este periculos, ilegal, imoral sau tulbura sau cauzeaza daune sau afecteaza Locatorul sau detinatorii sau ocupantii oricarei Proprietati Invecinate sau care implica folosirea oricarei substante care poate fi daunatoare, poluanta sau contaminanta.

(6) Locatarul nu va folosi Locurile de Parcare decat in scopul parcarii vehiculelor.

(7) Locatarul nu va aduce modificari sau adaugiri la Spatiul Inchiriat, fara consimtamantul prealabil scris al Locatorului. Fara a aduce atingere chestiunilor generale mentionate mai sus, nu se vor aduce modificari sau adaugiri, chiar daca acestea au fost aprobate de Locator, care:

- afecteaza structura Spatiului Inchiriat ori a imobilului in care este situat acesta (incluzand, dar fara a se limita la: acoperisuri, fundatii si peretii principali sau de rezistenta, podele, grinzi si coloane);

- determină fuzionarea Spațiului Închiriat cu orice spațiu învecinat;
- afectează înfățișarea exterioară a Spațiului Închiriat sau afectează estetica imobilului în care este situat acesta;
- afectează sistemul de ventilație sau alte sisteme ale Spațiului Închiriat ori ale imobilului în care este situat acesta.

(8) Nu se vor aduce modificări sau adăugiri Spațiului Închiriat sau sistemelor de conducte sau echipamentelor care deservește Spațiul Închiriat, fără consimțământul prealabil scris al Locatarului.

(9) Fără a aduce atingere celor de mai sus, Locatarul va fi îndreptățit să nu își dea consimțământul în conformitate cu articolul prezent, cu referire la orice lucrări propuse de Locatar care ar putea avea drept rezultat perceperea unei taxe Locatarului cu excepția cazului în care Locatarul este de acord să plătească respectiva taxa pe parcursul Duratei Contractului.

(9) Locatarul se obligă să încheie, în nume și cont propriu, pe toată durata Contractului, Polița de Asigurare pentru spațiul care face obiectul prezentului contract de închiriere.

Art. 11. Drepturile Locatarului

Următoarele drepturi sunt acordate Locatarului, cu autorizarea Locatarului:

- dreptul de a utiliza Părțile Comune relevante în scopul accesului la și din Spațiul Închiriat;
- dreptul de folosință liber și neîntrerupt a tuturor conductelor care se află în Spațiul Închiriat și a celor viitoare și care deservește Spațiul Închiriat;
- dreptul de folosință a tuturor Părților Comune externe imobilului în care se afla Spațiul Închiriat (parcarea, aleile, spațiile verzi, etc.), prevăzute pentru folosul general al tuturor ocupanților Spațiilor Închiriate și a tuturor Părților Comune interioare, prevăzute pentru folosul general al tuturor ocupanților Spațiilor Închiriate;
- dreptul de trecere către și dinspre Locurile de Parcare, folosind traseul sau traseele pe care Locatarul le poate stabili periodic.

Art. 12. Reziliere

(1) Locatarul va fi îndreptățit să procedeze la rezilierea prezentului Contract de Închiriere în următoarele cazuri:

- dacă orice parte din Chirie sau orice altă sumă datorată în baza prezentului Contract va fi restantă pentru o perioadă mai mare de 30 de Zile Lucrătoare sau
- în cazul în care Locatarul nu respectă sau nu îndeplinește oricare dintre obligațiile sale prevăzute în prezentul Contract de Închiriere.

(2) În cazul în care Locatarul, în orice moment, permite o întârziere sau o încălcare a obligațiilor contractuale ale Locatarului, nu aplică nicio sancțiune persoanei aflate în situația de încălcare, reduce o penalitate contractuală, acordă o perioadă suplimentară pentru ca o obligație să poată fi respectată sau pentru luarea unei decizii, toate acestea nu vor fi considerate modificări aduse termenilor și condițiilor asupra cărora s-a agreat, un precedent pentru a fi invocat de Locatar, sau o renunțare din partea Locatarului la oricare din drepturile sale, ci va fi mai degrabă considerat ca un gest de toleranță care nu va atrage nicio obligație din partea Locatarului.

(3) Orice schimbare sau renunțare la orice prevedere din prezentul Contract va deveni valabilă și obligatorie numai dacă este specificată în scris.

(4) Locatarul are dreptul de a cere instanței competente rezilierea prezentului Contract în cazul în care Locatarul își încalcă obligațiile contractuale din motive imputabile lui.

(5) În cazul rezilierii Contractului din motive imputabile Locatarului ori încetării Contractului înainte de termen, sub orice formă, la solicitarea Locatarului sau din inițiativa acestuia, Locatarul va plăti Locatarului Chiria și contravaloarea utilităților la zi plus o sumă reprezentând Chiria pe 6 luni cu titlu de daune.

(6) Locatarul își rezervă dreptul de a denunța unilateral Contractul în cel mult 30 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la Data Începerii și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea Contractului ar fi contrară legii și interesului public.

Art. 13. Forța Majoră

(1) Fiecare dintre Părți va fi exonerată de răspundere pentru neîndeplinirea parțială sau totală a obligațiilor prevăzute de prezentul Contract, în cazul în care această neîndeplinire s-a datorat Situațiilor de Forță Majoră care s-au produs ulterior semnării prezentului Contract, sub condiția ca această exonerare de răspundere să se refere numai la acele obligații care sunt afectate în mod direct de Situațiile de Forță Majoră și să subziste atâta vreme cât Situațiile de Forță Majoră există.

(2) Partea care invocă o Situație de Forță Majoră va notifica apariția acestei situații celeilalte Părți, în termen de 10 de zile de la producerea evenimentului de forță majoră.

(3) În cazul în care oricare din Situațiile de Forță Majoră continuă pentru o perioadă mai mare de trei (3) luni sau se anticipează în mod rezonabil că Situațiile de Forță Majoră vor continua pe o perioadă mai mare de trei (3) luni, Părțile au dreptul să își notifice încetarea deplin drept a prezentului Contract, fără ca vreuna dintre ele să poată pretinde celeilalte plata de daune-interese.

(4) În cazul în care orice parte a Spațiului Închiriat este deteriorată parțial sau în întregime de defecte structurale cauzate de Forța Majoră, astfel încât partea deteriorată sau distrusă nu poate fi utilizată în conformitate cu prevederile prezentului Contract, Locatarul va fi eliberat de la plata Chiriei corespunzătoare, începând cu ziua următoare producerii circumstanței respective, pentru întreaga perioadă în care dauna sau deteriorarea persistă.

Art. 14. Notificări

(1) Orice notificare, aprobare, consimțământ sau altă comunicare în legătură cu prezentul Contract:

- a. trebuie să se facă în scris;
- b. trebuie să fie trimisă în atenția persoanei de contact indicată în preambulul prezentului Contract;
- c. trebuie înmănată personal sau prin intermediul serviciilor poștale cu confirmare de primire, de curierat la adresa destinatarului, care este specificată în prezentul Contract, sau dacă destinatarul comunică o altă adresă din România, se va trimite la acea adresă.

(2) Adresa fiecărei Părți este cea specificată în preambulul prezentului Contract.

(3) O notificare, aprobare, consimțământ sau altă comunicare își produce efectele în ziua în care a fost primită la adresa corespunzătoare.

Art. 15. Exonerarea de Răspundere a Locatorului

(1) Locatorul nu va fi răspunzător în fața Locatarului pentru nicio interferență sau deranjament cauzat/ă Locatarului în timpul efectuării oricăror lucrări de reparații, de întreținere, de amenajare, de adăugire, de modificare sau a altor lucrări fie ele structurale sau de altă natură sau lucrări de dezvoltare în cadrul imobilului în care este situat Spațiul Închiriat.

(2) Locatorul nu va fi responsabil pentru nicio pierdere, accident sau daună cauzat/ă Spațiului Închiriat ori imobilului în care este situat acesta și nici pentru obstrucționarea sau întreruperea exercitării oricărui drept acordat prin prezentul Contract din orice motiv care depășește controlul Locatorului.

Art. 16. Schimbarea circumstanțelor

(1) O schimbare majoră a circumstanțelor în urma cărora Părțile au inițiat încheierea prezentului Contract, cum ar fi scăderea nivelului chiriei pe piață sau o schimbare legată de politica de investiții sau situația financiară a Locatarului, nu va putea constitui un motiv pentru modificarea sau rezilierea prezentului Contract de către vreuna din Părți.

(2) Totuși, în cazul schimbării circumstanțelor, Locatarul va putea solicita rezilierea prezentului Contract sub condiția acordării de daune Locatarului într-un quantum reprezentând cel puțin chiria actualizată pentru un an de folosință și numai după consemnarea acestei sume într-un cont la dispoziția Locatarului.

Art. 17. Caracterul confidențial al Contractului

(1) O Parte contractantă nu are dreptul, fără acordul scris al celeilalte părți:

a) de a face cunoscut contractul sau orice altă prevedere a acestuia unei terțe părți, în afara acelor persoane implicate în îndeplinirea prezentului Contract;

b) de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare a contractului, în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.

(2) Dezvăluirea oricărei informații față de persoanele implicate în îndeplinirea prezentului Contract se va face confidențial și se va extinde numai asupra acelor informații necesare în vederea îndeplinirii acestuia.

(3) O Parte contractantă va fi exonerată de răspunderea pentru dezvăluirea de informații referitoare la prezentul 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. 18. Clauză Specială

În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului Contract este considerată a nu fi validă, legală sau executabilă din orice motiv, aceasta nu va afecta legalitatea, validitatea și caracterul executabil al celorlalte prevederi din prezentul Contract. Părțile se obligă să modifice, să completeze sau să înlocuiască toate și oricare prevederi care nu sunt valide sau cărora le lipsește caracterul executabil, cu prevederi legale, executabile și valide care ar produce pe cât posibil efectul economic avut în vedere anterior de Părți, fără renegocierea niciunei prevederi semnificative a prezentului Contract.

Art. 19. Soluționarea litigiilor

(1) Locatorul și Locatarul vor depune 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.

(2) Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative, Locatorul și Locatarul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare Parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești din România.

Art. 20. Limba care guvernează Contractul

Limba care guvernează Contractul este limba română.

Art. 21. Legea aplicabilă Contractului

Legea aplicabilă prezentului Contract este legea română.

Art. 21. Alte clauze

(1) Prevederile prezentului Contract se completează, în mod corespunzător, cu:

a) prevederile Procedurii de închiriere a spațiilor comerciale situate în București, sector 1, Sos Odai nr. 3-5, aflate în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sector 1, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr./.....;

b) Caietul de sarcini al Locatorului înregistrat sub nr./.....;

c) Oferta Locatarului înregistrată la Locator sub nr./..... .

(2) Documentele prevăzute la alin. (1) fac parte integrantă din prezentul Contract.

Încheiat astăzi,, la sediul Locatarului, în două exemplare originale cu forță juridică egală, câte unul pentru fiecare Parte.

LOCATOR,

LOCATAR,