

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr din

1. Părțile contractante:

Între:

UNIVERSITATEA NAȚIONALĂ DE MUZICĂ din București, cu sediul în str. Știrbei Vodă, nr. 33, sectorul 1, București, cod fiscal 4433767 și cod IBAN RO 35 TREZ 70120 F 330500 XXXX, Trezorerie sectorul 1, reprezentată prin Rector, prof. univ. dr. DIANA ASINEFTA MOS, Director ing. George Tanasescu și Contabil Șef, ec. GABRIELA NEGREA, în calitate de LOCATOR și S.C....., reprezentată prin Manager,, în calitate de LOCATAR s-a încheiat prezentul contract.

2. Obiectul contractului.

2.1. Universitatea Națională de Muzică din București, în calitate de locatar închiriază locatarului..... un spațiu în suprafață totală de 37,15 m.p. situat la demisolul tronsonului A1, al corpului de clădire A, de la sediul din str. Știrbei Vodă nr. 33, sector 1, București, care se compune din :

1. Spațiu destinat bucătăriei (D 18), având o suprafață de 25,90 m.p.

2. Anexă bucătărie (D 19) cu suprafața de 11,25 m.p.

în vederea desfășurării unor activități de alimentație publică exclusiv pentru salariații și studenții din U.N.M.B., cu servirea de preparate alimentare, băuturi nealcoolice, calde și reci, respectiv asigurarea a cel puțin două meniuri zilnice – preparate în altă locație și compuse din preparate calde și reci - ale căror varietate, calitate și prețuri să satisfacă cerințele tuturor consumatorilor, în condiții de igienă și de calitate a băuturilor și preparatelor comercializate, respectiv a serviciilor prestate.

Universitatea Națională de Muzică din București pune la dispoziție spațiul D02, de la demisolul tronsonului A1 (gratuit) pentru amenajarea acestuia de către locatar, în vederea servirii mesei.

Utilitățile de care dispun spațiile oferite spre închiriere sunt: energie termică (cu facturare de tip paușal, energie electrică (contorizată), canalizare și apă potabilă (contorizată) și alimentare cu gaze naturale (contorizate).

Spațiile nu dispun de echipamentele necesare unor activități de alimentație și nici de instalații de exhaustare, care vor fi instalate pe cheltuiala locatarului. Din cauza mirosurilor degajate și a timpilor necesari gătitului nu se admite prepararea mâncării la sediul locatarului, ci doar încălzirea, respectiv menținerea acesteia la temperaturi optime pentru consum.

Dotarea spațiilor -puse la dispoziție pentru amenajarea în vederea servirii mesei- cu mobilier, la standarde moderne, respectiv cu fețe de masă, pahare, veselă și tacâmuri se va face de către locatar.

Deasemenea, are obligația de a utiliza spațiile anexelor bucătăriei propriu-zise exclusiv pentru depozitare și a le dota, pe cheltuială proprie, cu echipamente și mobilier specifice, corespunzătoare păstrării în condiții optime a tuturor semi-preparatelor și preparatelor comercializate.

Beneficiarii serviciilor vor fi exclusiv angajații permanenți, colaboratorii universității, studenții, masteranzii, respectiv doctoranzii acesteia.

Spațiile închiriate se vor folosi de locatar, în exclusivitate pentru desfășurarea activității descrise mai sus, acesta având obligația de a menține destinația lor pe toată perioada derulării contractului.

2.2. Locatorul va preda suprafețele închiriate, care fac obiectul prezentului contract, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în termen de maxim 30 de zile de la data semnării contractului.

2.3. Spațiile închiriate vor fi echipate și aduse cât mai repede în stare de funcțiune, iar locatarul va demara activitatea de alimentație publică în maxim 30 de zile de la semnarea contractului.

2.4. Încălzirea preparatelor comercializate se va face numai în spațiul destinat bucătăriei, astfel încât este obligatorie dotarea acestui spațiu cu echipamente tehnologice și de exhaustare specifice.

2.5. De asemenea, spațiile anexelor bucătăriei se vor folosi -exclusiv- pentru depozitare și se vor dota cu echipamente și mobilier specifice, necesare păstrării în condiții optime a semi-preparatelor și preparatelor comercializate.

3. Durata închirierii.

Contractul de închiriere se încheie pentru o perioadă de probă de 6 (șase) luni calendaristice, mai precis pe durata al anului universitar....., iar – dacă rezultatul este satisfăcător, situație ce se va consemna într-un proces verbal semnat de ambele părți – până la sfârșitul anului....., cu posibilitatea de prelungire până la 4 (patru) ani, însă cu revizuirea anuală a clauzelor contractului, prin încheierea unor acte adiționale anuale astfel:

- Pentru primul an se percepe tariful de închiriere stabilit în urma licitației.
- Pentru perioadele mai mari de un an, tariful de închiriere se renegociază anual, de către părți, în baza indicilor de inflație stabiliți de către Institutul Național de Statistică, cu aprobarea conducerii Universității Naționale de Muzică din București, el fiind menționat în actele adiționale anuale.

(2) Dacă termenul de închiriere nu este expres prelungit de către părți prin act adițional încheiat în baza cererii scrise a locatarului formulată cu cel puțin 60 de zile lucrătoare înainte de data expirării contractului și aprobată de conducerea Universității Naționale de Muzică din București, locatarul are obligația să pună spațiile la dispoziția locatorului, în termen de maxim 7 zile de la data expirării contractului, pe bază de proces-verbal, fără altă înștiințare.

(3) În cazul în care spațiile nu sunt predate în condițiile prevăzute la art. 2 (2), locatarul consimte ca la expirarea termenului de predare să fie evacuat de locator de îndată, fără hotărâre judecătorească și în caz de litigiu, evacuarea sau dezafectarea spațiilor închiriate să nu fie suspendată.

4. Prețul închirierii, condiții de efectuare a plăților

4.1. Locatarul va plăti locatorului echivalentul în lei, calculat la cursul B.N.R. din ziua facturării, a sumei euro/lună conform ofertei prezentate (sumă rezultând din tariful ofertat pe unitate de suprafață înmulțit cu suprafața închiriată, respectiv euro/lună/m.p. x 37,15 m.p.). La aceasta chirie se adaugă suma de 157 lei/lună, contravaloarea lunară a taxei pe clădiri.

Spațiile în suprafață de 129,50 m.p., destinate instalării de mese vor fi puse gratuit la dispoziție de către locator pe durata contractului.

4.2. (1) Chiria stabilită prin contract se va achita lunar în avans până cel târziu la data primei zile lucrătoare a lunii pentru care se face plata. Facturarea chiriei va avea loc până pe data de 15 ale lunii anterioare celei pentru care se face plata.

(2) Toate utilitățile vor fi facturate lunar, termenul de plată al acestora fiind de 15 zile de la emiterea facturilor.

(3) Ridicarea facturii de chirie, cât și a facturilor de utilități se va face direct prin prezentarea reprezentantului locatarului la sediul U.N.M.B., în termen de 4 zile de la înștiințarea sa. Neridicarea facturilor nu exonerează locatarul de la plata chiriei, respectiv a utilităților la termenele menționate.

(4) Plata facturilor se face fie prin virament în conturile U.N.M.B., fie în numerar la casieria universității.

4.3. Neplata la termen a facturii de chirie, respectiv a facturilor de utilități autorizează locatorul să perceapă penalizări de întârziere de 0,1 % din valoarea chiriei, respectiv a facturilor de utilități neachitate, pentru fiecare zi de întârziere, până la achitarea efectivă a tuturor sumelor pentru care se calculează aceste penalități. Totalul acestor penalități poate depăși valoarea debitului neachitat sau achitat cu întârziere.

4.4. (1) Neplata -totală sau parțială- a facturii de chirie pentru o perioadă mai mare de 40 de zile calendaristice, respectiv a facturilor de utilități, pe o perioadă mai mare de 30 de zile calendaristice de la emiterea facturilor, dă dreptul locatorului la rezilierea contractului de închiriere, cu perceperea chiriei și a penalizărilor aferente pentru lunile respective. În acest caz, dacă în termen de 30 de zile de

la data comunicării, de către locator, locatarul nu își îndeplinește obligațiile de plată a chiriei, respectiv a facturilor de utilități și a penalizărilor aferente, contractul de închiriere se consideră desființat de drept în favoarea locatorului, fără nici un fel de formalitate și fără punere în întârziere.

(2) Evacuarea locatarului se va face -în aceste cazuri- de asemenea fără somație, punere în întârziere sau procedură judecătorească. Locatarul își rezervă dreptul de a pretinde și plata de daune-interese. Toate pagubele sau lipsurile cauzate în cadrul procedurii de evacuare administrativă cad în sarcina exclusivă a locatarului.

4.5. Chiria stabilită prin contract este datorată de locatar de la data întocmirii procesului verbal de primire a spațiilor și până la data întocmirii procesului verbal de predare a acestora către locatar și/ sau după caz până la data rezilierii contractului.

5. Obligațiile locatorului

5.1. Locatarul are obligația să pună la dispoziția locatarului spațiile ce fac obiectul contractului de închiriere, pe bază de proces-verbal, în bune condiții, care să asigure liniștita posesie și folosință a acestora de către locatar. Predarea-primirea spațiilor se va face cu proces-verbal încheiat separat (semnat de reprezentanții legali ai părților), ce se constituie ca anexă la prezentul contract, în termen de maxim 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere.

5.2. Locatarul nu-l va stânjeni în nici un fel pe locatar în exercitarea dreptului de folosință asupra spațiilor închiriate sau puse la dispoziție și nu va face acte care ar putea restrânge folosința acestuia.

5.3. Locatarul, pe durata prezentului contract, nu va executa modificări, schimbări ale structurii spațiilor închiriate de natură să tulbure folosința acestora de către locatar sau care ar putea determina o schimbare a destinației spațiilor închiriate.

5.4. Pe toată durata contractului, locatarul îl va garanta pe locatar contra oricărei tulburări de drept.

5.5. Locatarul nu va putea să închirieze spațiile care fac obiectul prezentului contract unei terțe părți.

5.6. Locatarul va asigura locatarului contra cost toate utilitățile facturate lunar, fie paușal (pentru agentul termic, în baza calculelor efectuate de serviciul tehnic), fie ca urmare a citirii contoarelor de energie electrică, apă potabilă și gaze, în conformitate cu obligațiile contractuale.

6. Obligațiile locatarului

6.1. Locatarul are și obligația să afișeze permanent și să respecte un program de funcționare bine determinat, în corelație cu necesitățile locatorului.

6.2. Locatarul se obligă să-și îndeplinească totalitatea obligațiilor de plată a chiriei și a utilităților în condițiile și la termenele prevăzute în prezentul contract.

6.3. (1) Locatarul va încheia procese verbale de primire și de predare a spațiilor închiriate.

(2) La data încetării contractului, locatarul va elibera și va preda, pe bază de proces-verbal, proprietarului toate spațiile ce au constituit obiectul contractului de închiriere, libere, curate, complet degajate și în bună stare de funcțiune.

6.4. (1) Locatarul se obligă să folosească spațiile închiriate numai conform destinației stabilite.

(2) Locatarul se obligă să informeze imediat pe locator asupra oricăror defecțiuni, accidente și/sau stricăciuni care s-au produs în spațiile închiriate.

(3) Să permită inspecțiile reprezentanților locatorului, pentru a se verifica utilizarea spațiilor închiriate conform contractului, starea generală și modul de întreținere a acestora.

6.5. Dotarea spațiilor -puse la dispoziție în mod gratuit de locator- pentru amenajarea în vederea servirii mesei, cu mobilier la standarde moderne, cu fețe de masă, pahare, veselă, tacâmuri etc. se va face de către locatar.

6.6. Toate cheltuielile de funcționare, întreținere, pază și administrare a spațiilor închiriate vor fi suportate de locatar.

6.7. Obținerea tuturor avizelor de funcționare și a autorizațiilor necesare desfășurării activității în conformitate cu legislația în vigoare, se va face prin grija și pe cheltuiala locatarului.

Funcționarea locatarului în spațiile respective se va desfășura în baza avizelor obținute din partea Organelor P.S.I., ale Centrului de Medicină Preventivă, ale Cabinetului de Protecția Muncii, a unei autorizații de funcționare de la Primărie și Agenția de Protecție a Mediului (dacă se impune), avize care vor fi obținute prin grija și pe cheltuiala locatarului, după încheierea contractului de închiriere, urmând a fi prezentate locatorului.

6.8. Pe toată perioada închirierii se interzic modificări la partea de construcții și instalații sau alte amenajări, fără aprobarea conducerii universității.

6.9. Locatarul este, obligat în baza Ordonanței 60/1997 și Legii 212/1997 să organizeze propriile activități de pază și de P.S.I. în spațiile închiriate, cu respectarea normelor departamentale, specifice activității pe care o desfășoară, urmând a răspunde contravențional și/sau penal în cazul neaplicării prevederilor respective.

De asemenea, locatarul are obligația să respecte Ordinul Ministerului Sănătății Publice nr. 1563/2008, H.G. nr. 127 din 30 martie 1994, publicată în Monitorul Oficial nr. 94, partea I, din 12 aprilie 1994, privind stabilirea și sancționarea contravențiilor referitoare la normele de protecție a mediului înconjurător, H.G. nr. 128 din 30 martie 1994, publicată în Monitorul Oficial nr. 92, partea I, din 8 aprilie 1994, privind măsuri pentru asigurarea condițiilor de dezvoltare fizică și morală a elevilor și studenților și H.G. nr. 138 din 1 aprilie 1994, publicată în Monitorul Oficial nr. 99, partea I, din 18 aprilie 1994, privind stabilirea și sancționarea contravențiilor în domeniul apelor.

Totodată, locatorul are obligația să respecte toate normele de protecția mediului și să asigure atât curățenia în incintă, cât și în spațiul exterior aferent, așa cum este el delimitat de către administrația Universității Naționale de Muzică din București. Acesta are obligația de a efectua periodic în spațiile sale dezinsecția, dezinsecția, și deratizarea în conformitate cu normele igienico-sanitare.

6.10. Locatarul are obligația să întrebuințeze toate spațiile închiriate ca un adevărat proprietar și să efectueze toate reparațiile locative curente, datorate unei bune folosințe a spațiilor închiriate și/sau necesare pe durata închirierii, iar la data încetării contractului acesta le va restitui în aceleași condiții în care le-a și preluat. În situația degradării spațiilor, acestea se vor restitui remediate, în caz contrar, locatarul va răspunde din punct de vedere civil cu suma aferentă remedierii lor.

6.11. De asemenea, locatarul nu are dreptul să subînchirieze sau să cedeze folosința spațiilor care fac obiectul închirierii, neavând nici dreptul să cesioneze contractul de închiriere. Acest lucru atrage după sine rezilierea unilaterală a contractului de închiriere de către locator, precum și întreruperea activității prin interzicerea accesului și sigilarea spațiilor respective, acestea urmând a fi predate în maxim 48 de ore de la constatarea încălcării prevederii de mai sus.

6.12. Toate condițiile de închiriere prevăzute în Caietul de Sarcini constituie parte integrantă la prezentul contract, locatarul fiind obligat la respectarea acestora.

6.13. Locatarul este obligat să încheie un contract pentru serviciile de salubritate cu o societate abilitată pentru această activitate. Locatarul va asigura evacuarea și transportul reziduurilor rezultate din prestarea activității.

6.14. Locatarul are obligația de a suporta toate amenzile și penalitățile primite de U.N.M.B., ca urmare a nerespectării de către acesta a obligațiilor contractuale.

6.15. Locatarul este obligat să încheie asigurare pentru bunurile proprii (mobilier, echipamente, marfă etc.) existente în spațiul închiriat și să dovedească aceasta la cererea locatorului.

6.16. Alte obligații ale locatarului sunt:

- Să nu perturbeze activitățile din cadrul universității și să respecte regulamentul intern privind accesul și conduita în spațiile universitare;
- Să utilizeze numai căile de acces stabilite cu locatorul.
- Să nu instaleze și nici să nu folosească echipamente audio, respectiv să nu redea -sub nici o formă- programe muzicale.
- Să nu comercializeze și nici să depoziteze în spațiile închiriate sau puse la dispoziție țigări, băuturi alcoolice, substanțe toxice și periculoase (droguri, substanțe inflamabile).
- Să interzică fumatul în spațiile închiriate.
- Să nu desfășoare în spațiul închiriat nici un fel de activități politice, de propagandă religioasă sau cu caracter obscen.

- Să nu afișeze reclame sau bannere cu caracter politic, religios, obscen, reclame la țigări, la băuturi alcoolice, substanțe toxice și periculoase, în conformitate cu Legea nr. 61/1991, art. 17, pct. C, Ordinul Ministrului Educației și Învățământului nr. 10764/1992, Ordinul nr. 5064/1993, Ordinul nr. 3320/1996, Ordinul nr. 4581/1998, respectiv Ordinul nr. 26856/2002.

7. Încetarea contractului

7.1. Raporturile de locațiune între părți încetează în următoarele condiții:

- a) la expirarea duratei contractului, dacă părțile nu convin prelungirea acestuia prin act adițional;
- b) în cazul dizolvării societății comerciale a locatarului;
- c) în cazul rezilierii contractului -la inițiativa locatarului- cu condiția ca acesta să-și notifice intenția cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte;
- d) în cazul rezilierii unilaterale prin voința locatorului pentru nerespectarea oricăreia din obligațiile contractuale a locatarului.

7.2. Ambele părți -prin semnarea contractului- sunt de acord ca acesta să fie reziliat de drept la inițiativa locatorului, în cazul în care acesta contravine intereselor statului, sau în condițiile în care locatorul va avea nevoie de spațiul închiriat pentru procesul instructiv-educativ sau pentru alte nevoi cu caracter social, nevoi ivite în perioada de execuție a contractului.

Rezilierea se acceptă și în cazul în care, prin dispoziții sau acte normative ale organului ierarhic superior al locatorului se va interzice închirierea spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, se va stabili o altă destinație sau se va reglementa un alt mod de folosire a lor.

7.3. În toate cazurile rezilierii unilaterale -la inițiativa locatorului- contractul de închiriere va înceta fără nici o altă formalitate, cu notificarea și acordarea unui preaviz de 30 de zile calendaristice locatarului, fără vreo altă punere în întârziere, evacuarea locatarului făcându-se, de asemenea, fără somație, punere în întârziere sau termene de judecată.

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

8. Garanția de bună execuție.

Garanția de participare la licitație, în quantum de 3300 lei, se transformă automat în garanție de bună execuție contractuală și se va restitui locatarului după încetarea contractului de închiriere și numai după achitarea integrală a debitelor datorate Universității Naționale de Muzică din București, respectiv dacă locatorul nu a ridicat anterior pretenții asupra ei.

9. Clauze speciale

9.1. La data încetării contractului locatarul va elibera și va preda locatorului, pe bază de proces-verbal, toate spațiile ce au constituit obiectul contractului de închiriere, curate, complet degajate și în bună stare de funcțiune, în termen de maxim 10 zile de la data încetării prezentului contract.

În cazul în care nu respectă termenul de predare locatarul este de acord ca locatorul să procedeze singur la inventarierea tuturor bunurilor existente în spațiile închiriate și să le depoziteze pe cheltuiala locatarului în condițiile prevăzute de lege și chiar să sigileze respectivele spații.

Pentru depozitare locatorul va percepe speze și cheltuieli de transport și manipulare. Bunurile nu se vor elibera locatarului decât după plata tuturor sumelor datorate, locatorul beneficiind de dreptul de retenție prevăzut de legea română.

În situația în care valoarea datoriilor, a spezelor și a celorlalte cheltuieli de depozitare depășesc valoarea bunurilor în cauză, acestea devin de drept proprietatea locatorului.

De asemenea, dacă locatorul –odată decăzut din toate drepturile de ocupare nu eliberează spațiile închiriate, dacă opune rezistență unui ordin de evacuare sau obține o prelungire a termenului limită de predare– va fi obligat să achite pentru fiecare zi de întârziere, o despăgubire egală cu de două ori chiria zilnică, aceasta până la părăsirea spațiilor închiriate.

9.2. În momentul expirării sau rezilierii contractului, locatorul va proceda la întreruperea tuturor utilităților, pe riscul locatarului.

9.3. Notificările și orice alte comunicări -referitoare la prezentul contract- vor fi făcute în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la adresele indicate în preambulul contractului.

În cazul schimbării sediului societății, a punctului de lucru etc., locatarului îi revine obligația să aducă în scris la cunoștința locatorului toate modificările făcute, în termen de cel mult 5 zile de la apariția acestora. În caz contrar toate comunicările scrise se consideră legal făcute la adresa indicată inițial de locatar în prezentul contract.

9.4. Cazurile de forță majoră (așa cum sânt definite de legea română) exonerează de răspundere pe locatar de consecințele nerespectării obligațiilor contractuale pe durata acțiunii forței majore dacă locatarul a notificat cazul de forță majoră locatorului, în scris, în termen de 5 zile de la data apariției.

Blocajul financiar (incapacitatea de plată momentană sau lipsa de lichidități) al locatarului nu va constitui caz de forță majoră și nici fortuit.

9.5. Soluționarea litigiilor se va face -pe cât posibil- pe cale amiabilă, iar, în caz contrar, părțile convin ca soluționarea lor să fie în competența instanței judecătorești de care ține sediul locatorului.

10. Clauze finale

10.1. Orice modificare la prezentul contract se va face cu acordul părților prin act adițional.

10.2. Prezentul contract reprezintă voința părților.

10.3. Contractul este guvernat și va fi interpretat în conformitate cu legile române.

10.4. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte, astăzi data semnării lui.

Locator,

UNIVERSITATEA NAȚIONALĂ DE MUZICĂ
din București

Rector, prof. univ. dr. Diana Asinefta Mos

Director, ing. George Tanasescu

Contabil Șef, ec. Gabriela Negrea

Șef Serviciu Tehnic Achizitii
Adm.fin.. Eugenia Toma

Șef Serv. Paza PSI,
ref. Robertino Selișteanu

Aviz de legalitate

Locatar,

S.C.