

**CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE A SPAȚIILOR
DISPONIBILE ÎN INCINTA UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT**

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

A. Unitatea de învățământ, str., județul Neamț , reprezentată de manager, si dein calitate de contabil-sef, avand contul de virament nr..... deschis la, in calitate de Locatar.

și

B. cu sediul in, str., nr., reprezentat de in calitate de având codul fiscal nr.....si nr. de ordine in registrul comertului, tel./faxin calitate de Locatar.

In baza prevederilor NCCiv, a HCL nr.....si in baza Avizului Consiliului de Administratie al Inspectoratului Școlar Județean Neamț , au procedat la încheierea prezentului contract cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1.Obiectul contractului il constituie inchirierea de către a Spațiului/terenului in suprafață de mp, aflat in administrarea unității de învățământ, in vederea desfășurării activității de

Art.2.2.Predarea-primirea spațiului/terenului se va face pe baza de proces-verbal, in termen de..... zile de la data incheierii contractului.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3.1. Prezentul contract se incheie pe o perioada de, respectiv de la până la

Art.3.2. Contractul poate fi reinnoit la expirarea termenului de inchiriere prevăzut la art.3.1 prin act adițional dacă locatarul și-a indeplinit anterior obligațiile contractuale, cu acordul locatorului.

Art. 3.3. Intenția de reinnoire a contractului de inchiriere se va notifica in scris cu cel putin 30 (treizeci) de zile inainte de expirarea duratei de inchiriere.

Art.3.4. In situația în care intervin reglementări de natură patrimonială, care depășesc limitele de competență ale locatorului, perioada de închiriere se poate scurta, părțile convenind asupra modalităților concrete de conciliere.

IV. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.4.1. Chiria pentru spațiul/terenul închiriat este lei/lună, conform proces-verbal de adjudecare din data de

Art.4.2. În termen de maxim zile calendaristice de la încheierea contractului, se va achita chiria aferentă primei luni, cât și în avans chiria pentru luna următoare. Începând cu luna a doua, plata chiriei se face, în avans, până cel târziu la data de 25 a zi a fiecărei luni, pentru luna următoare.

4.3. Plata chiriei și a utilităților se face în numerar la casieria unității de învățământ pe baza de factură emisă de locator sau prin virament bancar în numărul de cont nr. deschis la Trezoreria

Art.4.4. Neplata la termen a chiriei și/sau a utilităților atrage obligația chiriașului de a plăti penalități conform prevederilor legale.

Art.4.5. Neplata chiriei și/sau a utilitatilor pe 2(doua) luni, precum și nerespectarea destinației pentru care spațiul a fost închiriat, constituie motiv de încetare de drept fără nici o formalitate prealabilă a contractului din inițiativa locatorului și de evacuare necondiționată a chiriașului.

Art.4.6. Chiria și penalitățile de întârziere pot fi modificate potrivit actelor normative și ale Hotărârilor Consiliului Local, ce intervin după încheierea contractului, prin act adițional, cu condiția notificării locatarului cu zile înainte de aplicarea noilor tarife care se referă la activitatea în speță.

Art. 4.7. Anual chiria se renegociază în conformitate cu indicii de inflație.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5.1. Locatorul se obligă:

- a. să pună la dispoziția locatarului spațiul/terenul care face obiectul prezentului contract;
- b. se obligă să calculeze și să factureze separat, utilitățile furnizate și consumate lunar de către chiriaș;
- c. să permită locatarului amenajarea spațiului/terenului potrivit nevoilor sale de funcționare, cu respectarea legislației în vigoare;

Art. 5.2. Locatarul se obligă:

- a. să preia spațiul/terenul închiriat și să-l folosească potrivit destinației prevăzute în contract;
- b. să nu schimbe destinația pentru care a fost închiriat spațiul/terenul;

- c. să achite contravaloarea chiriei și a utilităților aferente utilizării spațiului/terenului în cuantumul și condițiile prevăzute la Capitolul IV;
- d. să monteze contoare de curent, de gaze, apometre, acolo unde este cazul, pentru un calcul cât mai exact al cotelor de întreținere.
- e. să obțină avizele legale de funcționare, pentru activitatea desfășurată;
- f. să nu efectueze nici un fel de modificări, amenajări sau construcții spațiului închiriat, fără aprobarea prealabilă și scrisă a locatorului. Cheltuielile suportate de locatar cu amenajarea spațiului/terenului închiriat nu sunt opozabile locatorului care nu va despăgubi de ele pe locatar. Amplasarea construcției provizorii se va efectua ulterior încheierii contractului fără să diminueze în nici un fel obligațiile de plată stabilite în prezentul contract și vor rămâne în proprietatea locatorului.
- g. să respecte normele sanitare și igienice, normele de prevenire și stingere a incendiilor și de protecție a mediului înconjurător. Pe linia prevenirii și stingerii incendiilor locatarul își va procura pe cheltuială să stingătoare de incendiu necesare ce vor fi apoi verificate și reîncărcate periodic. De asemenea locatarul își va procura și celelalte mijloace de P.S.I. (accesorii pentru dotarea hidranților, dispozitive de semnalizare a incendiilor etc.) necesare. Verificarea și întreținerea mijloacelor de P.S.I. din spațiul respectiv se va face pe cheltuială locatarului. Locatarul își va obține, înainte de începerea activității în spațiul pus la dispoziție, avizul, autorizația, sau punctul de vedere P.S.I. de la organele abilitate.
- h. obținerea avizelor și/sau autorizațiilor P.S.I. necesare se va face pe cheltuială locatarului. Locatarul va întocmi planul de evacuare și de organizare a primei intervenții pe locul de muncă, iar în caz de incendiu asigurarea intervenției se va face de către personalul locatarului existent. Locatarul va purta integral răspunderea în cazul unor eventuale incendii produse în spațiul respectiv sau a altor evenimente ce pot conduce la producerea de pagube sau alte prejudicii unității de învățământ.
- i. să nu tulbure, afecteze sau să blocheze în nici un fel, prin activitatea desfășurată, spațiile comune de acces;
- j. să nu comercializeze produse ce sunt interzise în unitățile de învățământ (de ex. țigări, băuturi alcoolice, substanțe etnobotanice, s.a.), să nu efectueze trafic de valută și de droguri sau alte activități ce contravin legilor statului român;
- k. să protejeze spațiul închiriat contra efracției, paza aparaturii și a obiectelor amplasate în spațiile atribuite revine în totalitate locatarului;
 - l. să permită inspecțiile reprezentanților locatorului pentru a verifica modul cum a fost folosit spațiul/terenul închiriat conform contractului de închiriere;
 - m. să predea la expirarea contractului spațiul/terenul și dotările pe care le-a preluat conform procesului -verbal;

n. chiriașul se obligă să declare contractul de inchiriere la Serviciul Public Finante Locale Roman (in 30 de zile de la semnarea acestuia);

o. chiriașul se obligă să achite / plătească taxele si impozitele locale prevăzute de lege;

p. sa anunțe locatorului orice modificare in statutul juridic, act de infiintare, sediu, etc. in termenul limita de 48 ore;

q. să respecte legislația in vigoare cu privire la construcțiile provizorii, obținerea tuturor avizelor si/sau autorizațiilor necesare construcțiilor provizorii revine în totalitate locatarului si se va face pe cheltuiala acestuia, ulterior incheierii contractului, fără să diminueze in nici un fel obligațiile de plată stabilite în prezentul contract. Locatarul va purta integral raspunderea in cazul unor eventuale evenimente nedorite produse de efectuarea necorespunzătoare a acestor constructii provizorii sau a altor evenimente ce pot conduce la producerea de pagube sau alte prejudicii unitatii de învățământ;

r. să asigure curățenia si igienizarea spațiului/terenului inchiriat si a părților de folosință comună pe toată durata contractului, asigurând permanent curățenia in spațiul inchiriat efectuând dezinsecția, dezinsecția și deratizarea in conformitate cu normele igienico-sanitare. Locatarul va asigura evacuarea si transportul reziduurilor rezultate din prestarea activității;

VI. GARANȚII

Art.6.1. Locatarul va depune la casieria unității de învățământ in termen de zile de la semnarea contractului o garanție reprezentând suma de....., garantie ce va fi utilizată in cazul rezilierii contractului pe motiv de neplata la termenul stabilit. Locatorul va reține garanția in cazul in care contractul va fi reziliat de drept conform prevederilor de la Capitolul VIII.

Art 6.2. La incetarea contractului prin expirarea termenului, locatarul va elibera garanția constituită. In cazul rezilierii contractului datorită neplatii de catre locatar, locatorul își rezerva dreptul de a se dezdauna din suma constituita drept garanție. In afara acestei situații speciale, locatorul nu va proceda la folosirea garantiei pentru achitarea debitului, locatarul având obligația de a-și achita lunar contravaloarea facturilor emise.

VII. INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 7.1. Prezentul contract poate inceta in urmatoarele situații:

a. la sfârșitul perioadei pentru care a fost incheiat;

b. prin acordul scris al părților;

- c. din inițiativa chiriașului cu un preaviz de cel puțin de zile și cu plata la zi a chiriei și costurilor aferente utilităților până la data eliberării și predării terenului;
- d. din inițiativa conducerii spitalului cu un preaviz de 5 (cinci) zile lucrătoare pentru următoarele motive: chiriașului nu a plătit chiria pe 2 (doua) luni, a schimbat destinația pentru care a fost închiriat spațiul/terenul, a subînchiriat spațiul/terenul unui terț etc., nu respectă obligațiile ce-i revin din prezentul contract;
- e. denunțare unilaterală la inițiativa conducerii Primăriei Municipiului Roman și a unității de învățământ dacă aceasta are nevoie de spațiul/terenul închiriat sau dacă actele normative emise ulterior de organele ierarhic superioare vor prevedea aceasta;
- f. reziliere pentru nerespectarea obligațiilor asumate de către una dintre părți;
- g. în cazul dizolvării societății comerciale.

Art.8.2. Indiferent de motivul de încetare a contractului invocat de locator, chiriașul este obligat să plătească chiria până la data predării spațiului/terenului sau a evacuării, a costurilor aferente utilitatilor până la aceeași dată, precum și sumele menite să acopere prejudiciile create locatorului prin fapta sa.

VIII. PACT COMISORIU

Art.8.1. Prezentul contract încetează de drept fără nici o altă formalitate prealabilă, în cazul nerespectării de către locator a clauzelor contractuale.

IX. AMENDAMENTE

Art.9.1. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional, numai în cazul apariției unor circumstanțe care lezează interesele comerciale legitime ale acestora și care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului.

X. FORȚA MAJORĂ

Art.10.1. Forța majoră comunicată și dovedită de una din părți, în termen de 5 (cinci) zile de la producerea evenimentului scutește de răspundere partea care o invocă, potrivit legii.

Art.10.2. Forța majoră constituie o împrejurare de fapt neobișnuită, cauzată de evenimente imprevizibile și neimputabile niciuneia dintre părți, precum: incendii, inundații, cutremure, războaie, etc.

XI. LITIGII

Art. 11.1. Rezolvarea neînțelegerilor ivite între părți se va face pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil, părțile vor supune instanțelor judecătorești competente.

XII. CLAUZE SPECIALE

Art.12.1. Chiria stabilită pentru închirierea spațiului/terenului poate fi modificată unilateral de locator în cazul apariției unor reglementări legale (Hotărâri de Guvern, Legi sau Hotărâri ale Consiliului Local), privind spațiile cu această destinație.

Art. 12.2. Sunt strict interzise subînchirierea, cedarea sau cesiunea contractului în totalitate sau în parte a spațiului/terenului închiriat altor persoane.

Art.12.3. Prevederile de bază ale contractului, legate de coabitare, întreținere curentă și de plata obligațiilor financiare convenite vor fi analizate în comun sau ori de câte ori este nevoie în vederea aplicării corecțiilor și pentru aducerea lor, neîntârziată, la nivelul stabilit.

Art.12.4. Clauzele contractuale pot fi modificate prin act adițional, potrivit voinței părților.

Art.12.5. Orice modificări în statutul juridic, act de înființare, sediu al locatarului vor trebui anunțate, în termenul limită de 48 ore, locatorului. Locatorul își rezervă dreptul de a refuza pe viitor închirierea terenurilor către locatarii care nu își execută obligațiile contractuale anterioare cu bună credință. La finalizarea contractului, locatorul poate emite recomandări privind executarea contractului cu bună credință de către locatar.

XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art.13.1. Locatorul își rezervă dreptul de a refuza pe viitor închirierea spațiilor/terenurilor către locatarii care nu își execută obligațiile contractuale anterioare cu bună credință. La finalizarea contractului, locatorul poate emite recomandări privind executarea contractului cu bună credință de către locatar.

Art.13.2. Procesul-verbal de predare-primire a spațiului/terenului reprezintă anexa la prezentul contract și face parte integrantă din acesta.

Art.13.3. Prezentul contract a fost încheiat în 3 (trei) exemplare, un exemplar pentru fiecare parte contractantă, și unul pentru Municipiul Roman în calitate de unitate deținătoare a imobilului.

LOCATOR,

LOCATAR,

AVIZAT,