



Școala Populară de Arte și Meserii
Sfântu Gheorghe

SC.....

Nr.....

Nr.....

MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Între

1. Părțile contractului

ȘCOALA POPULARĂ DE ARTE ȘI MESERII SFÂNTU GHEORGHE, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. P-ța Libertății nr. 9, jud. Covasna, cod poștal 520055, tel./fax: +40 0267 351 560, cod fiscal 4404397, adresa internet www.artecovasna.ro, cont nr.: deschis la Trezoreria Mun. Sfântu Gheorghe, reprezentat prin **domnul GÁJ Nándor**, manager, în calitate de **administrator, locatar**, pe de o parte

și

SC SRL, cu sediul în Str nr., Jud și punct de lucru în, str..... nr....., et....., telefon :, fax :, email : înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul sub nr....., având CUI, cont trezorerie deschis la Trezoreria si reprezentată legal prin - în calitate de **administrator, locatar**, pe de altă parte.

2. Definiții

În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- contract** – reprezintă prezentul contract și toate Anexele sale.
- Locatar și locatar** - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
- prețul contractului** - prețul plătit locatarului de către locatar, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate prin contract;



d. **forța majoră** - un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaiele, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți;

e. **zi** - zi calendaristică; **an** - 365 de zile. Termenul "**zi**" sau "**zile**" sau orice referire la zile reprezintă zilele calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

3. Obiectul contractului

3.1 Locatorul închiriază, iar locatarul primește cu chirie spațiul în suprafață utilă de 262,80 mp, situată la punct de Lucru Arcuș Corpul de clădire B., str. Szentkereszthy Béla, nr. 163, cod poștal: 527166, Jud: Covasna, denumit în continuare Spațiul, în scopul asigurării contra cost, de preparare și servire a mesei pentru persoanele cazate în Centrul de Educație a Adulților din Arcuș".

3.2 Spațiul se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-primire încheiat între părți, care face parte integrantă din prezentul contract.

4. Destinația

4.1 Destinația Spațiului este de desfășurare de activități de **alimentație publică si/sau servicii de preparare și servire a mesei persoanele cazate – punct alimentar de tip restaurant**, schimbarea destinației acesteia nefiind permisă în nicio situație.

4.2 Locatarul își asumă întreaga responsabilitate pentru îndeplinirea tuturor cerințelor și condițiilor legale pentru desfășurarea activității menționate la alin. 1.

5. Chiria

5.1. Cuantumul lunar al chiriei va fi în sumă de €/mp, respectiv €/total suprafața (262,40 mp).

5.3. Chiria se datorează începând cu data încheierii contractului de închiriere și se achită în contul locatarului în termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii facturii. Factura va fi emisă în prima zi lucrătoare a lunii pentru luna în curs.

5.4. Factura va fi emisă în lei, pe baza cursului valutar BNR, valabil în ziua emiterii.

5.5. După expirarea scadentei, chiriașul este pus de drept în întârziere conform art.1523 din Codul Civil.



5.6. Pentru neachitarea chiriei in termenul stabilit, chiriașul va plăti locatorului o penalitate de 0,25% din suma restanta pentru fiecare zi de întârziere, începând cu următoarea zi după scadenta și până la stingerea obligației.

6. Durata contractului

6.1 Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioada de 7 ani, cu începere de la data de pana la data de

6.2 Prezentul contract poate fi prelungit, cu acordul părților, prin act aditional de la data expirării perioadei prevăzută la alineatul precedent.

6.3 Părțile sunt obligate ca în termen de minim 60 de zile înainte de expirarea perioadei contractuale să-și notifice în scris una, celeilalte, intenția de a prelungi sau nu contractul.

7. Documentele contractului

7.1 - Documentele contractului sunt:

- Propunerea financiară
- Propunerea tehnica
- Caietul de sarcini
- Centralizatorul de preturi pentru servicii (anexa la Formularul de ofertă) ;
- Scrisoarea de garantie bancara

8. Obligațiile părților

A. Obligațiile locatorului

- a) să predea spațiul închiriat, precum și toate accesoriile/dotările existente în starea corespunzătoare destinației în vederea căreia a fost închiriat, pe bază de proces verbal de predare-primire;
- b) Să asigure contorizarea separată de energie electrică, apă
- c) să garanteze pe chiriaș contra tuturor viciilor Spațiului, care împiedică sau micșorează folosirea lui, cu excepția viciilor aparente nereclamate în condițiile art. 1790 și 1690 Cod civil.
- d) Să asigure cheltuielile aferente desfășurării cursurilor (electricitate, gaz, încălzirea imobilului) organizate în imobilul închiriat



B. Obligațiile locatarului

- a) să execute lucrările de igienizare a spațiilor închiriate;
- b) să ia în primire bunul închiriat și să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, spațiul ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației de punct alimentar de tip restaurant, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- c) să achite contravaloarea chiriei pentru spațiul închiriat în cuantumul și la termenul prevăzut în contract, respectiv în termen de 5 zile lucrătoare de la data primirii facturii;
- d) locatarul se obligă să plătească lunar cota parte din contravaloarea consumului de utilități (energie electrică, apă caldă menajeră, apă rece, canalizare, salubritate, etc), conform contorizării
- e) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale care îi incumbă (potrivit art. 1802 C civ), în vederea menținerii spațiului închiriat în starea în care l-a primit în momentul închirierii contractului; va putea solicita, în cazuri excepționale, asistență tehnică din partea personalului de întreținere (electricieni, instalatori), doar pentru intervenția asupra bunurilor care fac parte din configurația clădirii;
- f) să nu tulbure desfășurarea activităților desfășurate în Centrul de Educație a Adulților din Arcuș ;
- g) să răspundă pentru deteriorarea totală sau parțială a spațiului închiriat, precum și a dotărilor acestuia, care s-ar datora culpei sale;
- h) să doteze restaurantul cu linii tehnologice și să amenajeze ambiental spațiile destinate servirii și consumului produselor; vitrine frigorifice, vitrine pentru mâncare caldă, etc., fără nici un aport din partea locatorului;
- i) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat spațiul închiriat și starea acestuia în maxim 1 zi de la solicitarea scrisă a acestuia;
- j) să amenajeze terasa de vară din fonduri proprii, pentru a putea fi folosit ca spațiu de servire și în perioada de iarnă;
- k) să asigure și să respecte normele de protecție a mediului și de igienă sanitară a spațiului închiriat;
- l) să asigure și să respecte normele de protecția muncii și normele de P.S.I. Măsurile de asigurare pe linia protecției muncii și P.S.I., autorizarea, instruirea personalului propriu, acordarea echipamentului de lucru și protecție etc., precum și cercetarea eventualelor accidente de muncă și înregistrarea acestora sunt în sarcina și pe cheltuiala locatarului;
- m) să asigure pe cheltuiala proprie curățenia permanentă a spațiului închiriat;
- n) să respecte Legea nr. 132/2010 privind colectarea deșeurilor reciclabile;



- o) să efectueze pe cheltuiala sa mentenanța, orice reparație, revizie a echipamentelor pe care le folosește în desfășurarea activității sale, numai după înștiințarea prealabilă a Școlii Populare de Arte și Meserii Sfântu Gheorghe;
- p) să efectueze igienizarea, dezinsecția și deratizarea spațiilor închiriate, trimestrial sau de câte ori se impune;
- q) să permită exercitarea controlului efectuat de către persoanele desemnate și comunicate de către Școala Poplulară de Arte și Meserii Sfântu Gheorghe cu privire la respectarea tuturor condițiilor impuse și a normelor sanitare și sanitar veterinare de funcționare;
- r) ținuta și comportamentul personalului se vor încadra în normele de conduită și vor fi în conformitate cu legislația în vigoare.
- s) să asigure desfășurarea unei activități de alimentație publică autorizate în conformitate cu legislația în vigoare, obținând toate autorizațiile și avizele de funcționare pentru spațiul și dotările puse la dispoziție, din venituri proprii;
- t) să demareze activitatea în spațiul închiriat după obținerea tuturor avizelor/autorizațiilor de funcționare;
- u) pe tot intervalul prestației să asigure pe cheltuiala sa inventarul necesar desfășurării activităților de alimentație publică (fețe masă, veselă, tacâmuri, pahare, etc.);
- v) igiena spațiilor și instalațiilor, igiena instrumentelor și uneltelor de lucru, igiena în manipularea reziduurilor, precum și cerințele specifice privind transportul, recepția și depozitarea materiilor prime, prepararea și servirea meselor vor fi îndeplinite conform normelor de funcționare a unităților de alimentație publica cuprinse în legislația aplicabilă în vigoare;
- w) să asigure un ambient plăcut, adecvat beneficiarilor serviciilor oferite (curățenia spațiilor, fețe de masă și veselă curate, sala aerisită, temperatura optimă etc.)
- x) să repare sau să înlocuiască la timp elementele de construcții și de instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul Spațiului;
- y) la expirarea/încetarea contractului să restituie spațiul închiriat în stare de folosință și curățenie în starea în care l-a primit, precum și dotările acestuia în stare de funcționare, conform procesului verbal de predare-primire, inclusiv echipamentele existente;
- z) să pună la dispoziția Școlii Populare de Arte și Meserii Sfântu Gheorghe impozitul aferent spațiului închiriat (taxa pe clădire).
- aa) Să pună la dispoziția gratuit Școlii Populare de Arte și Meserii spațiul destinat preparării și servirea mesei pentru efectuarea cursurilor de bucătar, respectiv ospătar conform unei desfășuratăr agreat între părți la începutul cursului



9. Interdicția subînchirierii sau a cesiunii

9.1 Pe toată durata contractului, locatarului îi este interzisă subînchirierea în tot sau în parte, cesiunea sau orice altă formă de înstrăinare către terți a bunului închiriat, conform art.1805 Cod Civil.

10. Răspundere contractuală

10.1 Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract, atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

10.2 Pentru nerespectarea totală sau parțială ori pentru executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale, partea în culpă datorează celeilalte părți daune interese.

11. Confidențialitate

11.1 Pe toată durata contractului, precum și 5 ani după încetarea contractului locatarul nu va divulga sau folosi pentru alte scopuri, cu excepția executării contractului, nici o informație furnizată de locator, sau informații obținute în cadrul executării contractului, fără acordul scris prealabil al acestuia.

11.2 Fac excepție de la caracterul condidențial al contractului:

- a). Informațiile ce intră sub incidența Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, precum și cele furnizate către o autoritate publică sau instanță judiciară, la cererea acestora;
- b). informațiile care sunt publice sau devin publice ulterior din motive care nu țin de acțiunea sau omisiunea părților;
- c). informațiile care se aflau în posesia Furnizorului anterior datei de intrare în vigoare a prezentului contract.

12. Încetarea contractului de închiriere

12.1 Contractul de închiriere a Spațiului încetează în următoarele condiții:

- a) prin denunțare unilaterală, la inițiativa locatarului, cu notificare prealabilă de 60 de zile tirmisă locatorului;
- b) la expirarea duratei stabilită în contract;



- c) neîndeplinirea obligațiilor stabilite în prezentul contract
- d) prin reziliere pentru neîndeplinirea obligațiilor, debitorul aflându-se de drept în întârziere în acord cu 1523 C civ;
- e) dacă bunul închiriat este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației (încetare de drept)

12.2 La data încetării contractului conform clauzelor prezentului contract, locatarul este obligat să evacueze spațiul în maxim 15 zile de la intervenirea cauzei de încetare. În situația în care continuă să ocupe spațiul și după această dată, locatarul va plăti locatorului, cu titlu de clauză penală, o sumă reprezentând 500 lei pe fiecare zi de întârziere, până la data eliberării efective a spațiului, care va fi imputată asupra garanției de bună execuție constituite conform pct.10 din contract.

13. Forța majoră

13.1 Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

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

13.3 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.

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

14. Soluționarea litigiilor

14.1 *Locatorul și Locatarul* vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, mediere, orice neînțelegere sau disputa care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătura cu îndeplinirea contractului.

14.2 Dacă *Locatorul și Locatarul* nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, și nici prin mediere, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente din România.

15. Limba care guvernează contractul

Limba care guvernează contractul este limba română.

16. Comunicări

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

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

16.3 Comunicările între părți se pot face și prin telefon, telegramă, telex, fax sau e-mail cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.



17. Legea aplicabilă contractului

Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Partile au înțeles să încheie azi prezentul contract în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
Școala Populară de Arte și Meserii
Sântu Gheorge

GÁJ NÁNDOR
manager

LOCATAR,
S.C. SRL