



MUNICIPIUL BUCUREȘTI

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4

B-dul Metalurgiei, nr. 12 - 18, Grand Arena, etaj 1, sector 4, București

CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
SECRETARIAT CONSILIUL LOCAL

INTRARE
IEȘIRE

Nr. 402/28.09.2018

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii de către Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 4, a unui spațiu în suprafață de 3200 mp în Centrul Comercial Grand Arena Berceni, în vederea asigurării continuității activităților de învățământ pe durata lucrărilor de modernizare și consolidare a grădinițelor din sectorul 4

Consiliul Local al Sectorului 4;

Având în vedere Raportul de specialitate nr.6679/27.09.2018, întocmit de către Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 4;

Ținând cont de expunerea de motive a Primarului Sectorului 4;

În conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local Sector 4 nr. 227/13.09.2017 privind înființarea Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 4, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 1777 și următoarele din Codul civil;

În temeiul art. 45 alin. (3), art. 81 alin. (4) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă închirierea de către Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 4, a unui spațiu în suprafață de 3200 mp în Centrul Comercial Grand Arena Berceni, în vederea asigurării continuității activităților de învățământ pe durata lucrărilor de modernizare și consolidare a grădinițelor din sectorul 4.

Art.2 Se aprobă modelul contractului de închiriere ce urmează a se încheia între proprietarul spațiului, societatea Euroinvest Intermed S.R.L. în calitate de locator și Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 4, în calitate de locatar, conform **Anexei** la prezenta.

Art.3 Se împuternicește Directorul General al Direcției de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 4 să semneze contractul de închiriere, actele adiționale și operațiunile ce decurg din derularea contractului.

Art.4. Primarul Sectorului 4, Secretarul Sectorului 4 și Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 4 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, iar comunicarea acesteia va fi efectuată de către Serviciul Tehnic Consiliul Local.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,

Cosmin-Constantin BĂRBĂLĂU

Contrasemnează,

Conform Legii nr. 215/2001
Secretarul Sectorului 4

Diana Anca ARTENE

CONTRACT DE LOCAȚIUNE (ÎNCHIRIERE)

1. Părțile contractante:

- **Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 4**, cu sediul în București, B-dul Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, etaj 1, Sector 4, CIF 38248861 reprezentată prin Director General, Ana Maria MOCĂNIȚA în calitate de **Locatar**, pe de o parte
și
- **S.C. EUROINVEST INTERMED S.R.L.** cu sediul în localitatea București, sector 4, B-dul Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena,, număr de înmatriculare J40/815/2016, cod fiscal RO 16386782, reprezentată prin Harfi Lucien - Administrator, în calitate de **Locatar**, pe de altă parte.

2. Definiții

2.1 - În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a) **Contract** – reprezintă prezentul contract și toate Anexele sale.
- b) **Locatar și Locator** - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
- c) **Prețul contractului** - prețul plătit Locatorului 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: războaie, 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.

3. Interpretare

3.1 - În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și vice-versa, acolo unde acest lucru este permis de context.

3.2 - Termenul “zi” sau “zile” sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice, dacă nu se specifică în mod diferit. Termenul exprimat în zile începe să curgă de la începutul primei ore a primei zile a termenului și se încheie la expirarea ultimei ore a ultimei zile a termenului; ziua în cursul căreia a avut loc un eveniment sau s-a realizat un act al autorității contractante nu este luată în calculul termenului. Dacă ultima zi a unui termen exprimat altfel decât în ore este o zi de sărbătoare legală, o duminică sau o sâmbătă, termenul se încheie la expirarea ultimei ore a următoarei zile lucrătoare.

Clauze obligatorii

4. Obiectul principal al contractului

4.1 – Obiectul contractului constă în închirierea de către Locator către Locatar a unui spațiu în suprafață de 3200 mp în Centrul Comercial Grand Arena Berceni, în vederea asigurării continuității activităților de învățământ pe durata lucrărilor de modernizare și consolidare a grădinițelor din sectorul 4.

4.2 - Spațiul menționat la alineatul precedent, în suprafață de 3200 m.p. este prevăzut în anexa la prezentul.

5. Prețul locațiunii

5.1. Prețul locațiunii este de 8, 33 EURO/mp/lună fără TVA, aplicându-se rata de schimb Euro /Lei a B.N.R. din data plății.

5.2. Prețul locațiunii va fi plătit de către Locatar astfel:

- 27 luni locatarul va beneficia de o perioadă de grație, nedatorând chiria;
- 45 luni locatarul va datora chiria.

5.3. Părțile vor stabili prin grafic, de comun acord, perioadele în care chiria se va datora de către Locatar.

5.4 Prețul locațiunii include:

a) costul lunar al chiriei/mp, în Euro fărăTVA

și

b) costurile lunare cu:

- Mentenanță sistem încălzire/climatizare
- Revizie lifturi
- Reparații echipamente /instalații clădire
- Servicii pază și securitate
- Servicii curățenie părți comune/căi de acces
- Servicii ridicare deșeur/salubritate

5.5. În afara prețului total lunar al serviciilor, Locatarul va plăti utilitățile, în baza consumurilor reale înregistrate de către acesta.

6. Durata contractului

6.1 – Contractul de locațiune este valabil pe o perioadă de 6 ani (72 luni), de la data semnării și înregistrării contractului la Locatar, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional pe o perioadă de 3 ani.

7. Executarea contractului

7.1 - Contractul intră în vigoare la data semnării de către ambele părți și înregistrării acestuia la Locatar.

7.2 Pentru perioada cuprinsă între data semnării Contractului și Data Predării spațiului, Locatarul nu va datora Chirie. Locatarul va datora chirie Locatarului începând cu următoarea zi lucrătoare de la data semnării/încheierii procesului verbal de predare-primire a spațiului închiriat.

7.3. - Executarea contractului începe la comanda Locatarului.

8. Standarde

8.1-Serviciile prestate in baza Contractului vor respecta standardele, normativele si legislația in vigoare.

9. Documentele contractului

9.1 - Documentele contractului sunt cele precizate mai jos și fac parte integrantă din prezentul contract:

- schițe imobil, extras de carte funciară.

10. Obligațiile principale ale Locatorului

10.1 - Să predea Locatarului, Spațiul Închiriat care face obiectul prezentului Contract, împreună cu toate accesoriile sale.

10.2 - Să asigure Locatarului folosința netulburată și utilă a Spațiului Închiriat pe toată durata Contractului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica folosința netulburată și utilă a Spațiului Închiriat în termenii și condițiile prezentului Contract, precum și să îl garanteze pe Locatar de tulburările provenite din fapta terților (cu excepția tulburărilor cauzate prin fapta terților care nu pretind vreun drept asupra Spațiului Închiriat). Locatorul nu va putea să închirieze bunul care face obiectul prezentului Contract vreunui terț, pe toată durata de valabilitate a prezentului Contract de Închiriere.

10.3 - Să îl asigure pe Locatar și să îi garanteze acestuia că nimeni nu are nici un drept, de niciun fel, asupra Spațiului Închiriat și că nu l-a mai închiriat la nici o persoană fizică sau juridică, pentru durata închirierii prevăzută în prezentul Contract, și nu o va face nici în viitor, până la încetarea acestui Contract.

10.4 - Să îl garanteze pe Locatar contra tuturor viciilor Spațiului Închiriat care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea Contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locațiunii.

10.5 - Dacă Locatorul nu înlătură viciile în cel mai scurt timp, după sesizarea prealabilă formulată de către Locatar, acesta din urmă are dreptul la o scădere proporțională a Chiriei.

10.6 - Să mențină pe toată durata contractului valabilitatea poliței de asigurare a Clădirii.

10.7 - Să declare și să garanteze Locatarului, că în momentul semnării Contractului nu există nici un fel de litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată sau instanței arbitrale cu privire la Spațiul ce face obiectul prezentului Contract, care să împiedice derularea Contractului de Închiriere.

10.8 - Locatorul nu va fi responsabil pentru întreruperile serviciilor de mentenanță care sunt cauzate de un eveniment de Forță Majora sau care nu sunt cauzate de culpa Locatorului.

10.9- Locatorul nu va fi ținut răspunzător pentru nicio întrerupere a utilităților care nu este cauzată din culpa a Locatorului. Locatorul va depune toate eforturile necesare pentru a restabili furnizarea de utilități în cel mai scurt timp posibil.

10.10 - Să efectueze, pe cheltuiala sa, toate lucrările de reparații care sunt necesare pentru a menține Spațiul în stare corespunzătoare de întrebuințare, cu excepția celor datorate folosirii necorespunzătoare a acestora de către Locatar sau de către angajații, agenții, contractorii și/sau invitații Locatarului, după caz.

10.11 - Să execute pe cheltuiala sa lucrările de reparații/refacere a fațadei Clădirii, cu excepția celor datorate folosirii necorespunzătoare a acestora de către Locatar sau de către angajații, agenții, contractanții și/sau invitații Locatarului, după caz.

10.12 - Să permită instalarea de către Locatar a semnelor și logo-urilor sale, precum și a oricăror alte reclame în interiorul respectiv la exteriorul și la intrarea înspre Spațiul Închiriat, în limita spațiului disponibil. Părțile vor agreea cu privire la locația, dimensiunile și specificațiile oricăror astfel de semne, logo-uri și/sau reclame.

10.13 - Locatorul își asumă responsabilitatea să achite toate taxele pe care le are față de stat (impozite pe clădiri, impozite pe terenuri, asigurări, etc.) izvorâte din dreptul de proprietate asupra Spațiului Închiriat și stabilite de lege în sarcina sa, astfel încât să asigure o folosință corespunzătoare pentru Locatar.

10.14 - Locatorul trebuie să se asigure, ca după facturarea și încasarea costurilor corespunzătoare de la Locatar, plata tuturor utilităților Spațiului Închiriat către furnizori este efectuată fără întârzieri, în condițiile în care Locatarul este la zi cu plata utilităților în cauză. La solicitarea Locatarului, Locatorul va furniza copii ale dovezii plăților către furnizorii de utilități.

10.15 - Locatorul va asigura:

a) Serviciile de Mentenanță ale spațiului;

b) Plata utilităților pentru încălzire/climatizare;

c) Întreținerea echipamentelor de protecție contra incendiilor;

d) Funcționarea racordurilor la rețelele de apă, canalizare, electricitate și gaze ale Clădirii;

e) Reparații și întreținerea Clădirii (inclusiv a echipamentelor și instalațiilor comune din dotare), cu excepția celor care sunt în sarcina Locatarului conform prezentului Contract și legislației aplicabile.

10.16 - În cazul în care în urma controalelor efectuate de către organele abilitate, potrivit legii, se constată că Locatorul a încasat sume necuvenite de la Locatar, Locatorul are obligația să restituie în timpul controlului și înainte de sesizarea organelor competente, să soluționeze cauzele respective, aceste sume, inclusiv penalități, daune-interese, majorări, dobânzi aferente stabilite prin actele de control.

10.17- Locatorul se obligă să sprijine și să pună la dispoziție Locatarului toate documentele necesare obținerii avizelor/acordurilor pentru funcționarea spațiului închiriat, conform destinației menționată la obiectul contractului.

11. Obligațiile principale ale Locatarului

11.1 – Locatarul se obligă să plătească contravaloarea chiriei în termenele prevăzute la art.6 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 72/2013.

11.2 - Să ia în primire Spațiul Închiriat la data predării prin semnarea procesului verbal de predare-primire, să întrebuințeze Spațiul Închiriat, locurile de parcare și orice alte părți din clădire cu prudență și diligență, potrivit destinației acestora și destinației Spațiului Închiriat stabilită prin Contract și cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

11.5 - Locatarul va fi răspunzător față de Locatar pentru orice daune imputabile Locatarului produse Spațiului închiriat, clădirii sau oricărei părți a acestora provocate de către Locatar, angajații, directorii, agenții, contractanții sau orice alte persoane, incluzând vizitatorii, și va notifica imediat Locatorul cu privire la astfel de daune. Locatarul va efectua și achita costurile de reparație și întreținere ale oricărei părți a Spațiului Închiriat sau instalațiilor, dispozitivelor tehnice și oricăror alte dotări și amenajări din cadrul Spațiului Închiriat care au fost deteriorate de Locatar, angajații, subcontractanții sau vizitatorii acestuia.

11.6 - Să plătească către Locatar toate sumele datorate în cuantum și la termenele și în condițiile stabilite prin Contract.

11.7 - Să nu execute modificări sau transformări ale Spațiului fără acordul prealabil scris al Locatarului și să folosească Spațiul Închiriat conform destinației din Contract.

11.8 - Să respecte prevederile legale în vigoare din domeniile PSI, igienico-sanitar și protecția muncii.

11.9 - Să mențină Spațiul Închiriat în condiții corespunzătoare de folosință și să efectueze toate reparațiile care sunt în sarcina sa și, la încetarea din orice cauză și la orice moment a Contractului, să predea Locatarului Spațiul în starea în care a fost preluat la data predării, cu excepția uzurii normale, prin încheierea unui proces verbal de predare-primire

11.10 - Locatarul este obligat să îi notifice în scris Locatarului, de îndată, cu informații clare și precise, necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă.

11.11 - Locatarul este obligat să permită examinarea Spațiului Închiriat de către Locator, la intervale de timp rezonabile. În cazuri de urgență, accesul la Spațiu va fi permis în orice moment, pe timp de zi și noapte.

11.12 - Locatarul are obligația să elibereze și să predea Locatorului Spațiul Închiriat în starea în care a fost preluat de la Locator (inclusiv cu toate dotările), pe bază de proces-verbal de predare-primire, la data încetării prezentului Contract, indiferent de cauza sau momentul la care intervine încetarea, după caz.

11.13 - Pentru a elimina sau evita pericolele evidente, Locatorul va avea dreptul de a realiza lucrările de remediere și modificările structurale și/sau care țin de instalațiile comune din cadrul Spațiului pe baza unei notificări scrise către Locatar specificând durata estimată a unor astfel de lucrări. În conformitate cu notificarea, Locatarul va permite accesul în Spațiul Închiriat și nu va întârzia sau împiedica în mod nerezonabil efectuarea lucrărilor, în condițiile în care Locatorul notifică Locatarul cu privire la durata acestora. După efectuarea lucrărilor, Locatorul va repune spațiul în starea anterioară.

11.14 Locatarul răspunde de respectarea tuturor obligațiilor referitoare la protecția mediului, protecția socială și a relațiilor de muncă.

11.15. (1) Locatorul va prelua întreaga responsabilitate privind legislația de mediu aplicabilă și regimul deșeurilor rezultate din activitatea care face obiectul contractului, evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv cele periculoase conform HG 856/2002, cu modificările și completările ulterioare, transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României conform HG 1061/2008 și regimul deșeurilor conform Legii nr. 211/2011, cu modificările și completările ulterioare.

11.16 Locatarul răspunde de:

a) instruirea periodică a personalului folosit pentru prestarea serviciilor precum și respectarea legislației în vigoare pe linia securității și sănătății în muncă și situațiilor de urgență (protecție civilă și apărarea împotriva incendiilor). Orice nereguli privind nerespectarea legislației în vigoare intră în întregime în sarcina Prestatorului.

b) instruirea periodică a personalului folosit pentru prestarea serviciilor, precum și respectarea legislației în vigoare pe linia securității și sănătății în muncă și situațiilor de urgență (protecție civilă și apărarea împotriva incendiilor) inclusiv pe perioada de notificare a defectelor, perioada în care intră în sarcina exclusivă a Prestatorului asigurarea unui supervisor de SSM atestat pe cheltuielă exclusivă a Prestatorului,

12. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor

12.1 - În cazul în care, din vina sa exclusivă, Locatorul nu reușește să-și îndeplinească obligațiile asumate prin contract, Locatarul are dreptul de a rezilia unilateral contractul, fără intervenția instanțelor de judecată și de a solicita daune interese pentru prejudiciul cauzat.

12.2 - În cazul în care Locatarul nu onorează facturile la scadență, acesta datorează Locatorului o sumă egală cu valoarea dobânzii legale penalizatoare, calculată pe zi de întârziere, din valoarea obligațiilor respective, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor, conform art. 3 alin. 2¹ din Ordonanța nr. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar, cu modificările și completările ulterioare.

12.3 - În cazul în care Locatorul nu își îndeplinește obligațiile la scadență, acesta datorează Locatarului o sumă egală cu valoarea dobânzii legale penalizatoare, calculată pe zi de întârziere, din valoarea obligațiilor respective, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor, conform art. 3 alin. 2¹ din Ordonanța nr. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar, cu modificările și completările ulterioare.

12.4 - Pact comisoriu expres de ultim grad :

(1) În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a obligațiilor contractuale de către Locator, Locatarul are dreptul de a considera contractul desființat de plin drept, fără judecată, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără orice alta formalitate prealabilă. Prin urmare, rezilierea intervine de drept, de îndată ce a expirat termenul de executare, fără a mai fi necesară notificarea acestuia de către achizitor.

(2) În situațiile menționate la alin. (1), Locatorul datorează daune compensatorii, care se determină astfel:

a) pentru neexecutarea totală a obligațiilor asumate și/sau care îi revin, Locatorul are obligația de a plăti Locatarului, cu titlu de daune compensatorii, o sumă în cuantum de 25% din valoarea contractului, fără TVA.

b) în cazul în care executarea este numai parțială și este corespunzătoare, daunele reprezintă 25% din valoarea, fără TVA, aferentă serviciilor ce fac obiectul prezentului contract și neexecutate, la care se adaugă, dacă este cazul, și penalități de întârziere calculate de la data scadenței obligației neîndeplinite până la data la care a intervenit rezilierea. Dacă nu se poate stabili proporția serviciilor neexecutate, Locatorul datorează Locatarului daune compensatorii în cuantum de 10% din valoarea, fără TVA, aferentă serviciilor ce fac obiectul prezentului contract.

c) în cazul în care executarea este parțială și, totodată, necorespunzătoare, Locatorul datorează Locatarului, cu titlu de daune compensatorii, o sumă în cuantum de 20% din valoarea, fără TVA, aferente serviciilor ce fac obiectul prezentului contract, la care se adaugă, dacă este cazul, și penalități de întârziere calculate de la data scadenței obligației neîndeplinite până la data la care a intervenit rezilierea.

12.5 - Locatarul își rezervă dreptul de a renunța oricând la contract, printr-o notificare scrisă adresată prestatorului, fără nici o compensație, cu condiția ca această anulare să nu prejudicieze sau să afecteze dreptul la acțiune sau despăgubire pentru locator. În acest caz, Locatorul are dreptul de a pretinde numai plata corespunzătoare pentru partea din contract îndeplinită până la data denunțării unilaterale a contractului.

Clauze specifice

13. Clauze privind confidențialitatea

13.1 – (1) Părțile se angajează în mod expres să păstreze confidențialitatea asupra prevederilor prezentului contract pe toată durata contractului, asupra tuturor datelor/informațiilor/documentelor care le sunt încredințate și/sau asupra tuturor detaliilor referitoare la activitatea celeilalte părți, indiferent de modul în care le-au fost aduse la cunoștință și/sau le-au fost transmise de către cealaltă parte, inclusiv în cursul discuțiilor/întâlnirilor necesare pentru încheierea/îndeplinirea prezentului contract.

(2) Prin excepție de la prevederile alin.(1), Locatarul are dreptul de a face publice datele/informațiile/documentele realizate de către Locator în urma finalizării prezentului contract prin aplicarea prevederilor legale referitoare la liberul acces la informațiile de interes public și/sau privind soluționarea petițiilor, ori prin intermediul mijloacelor de informare în masă, în măsura în care o atare acțiune este necesară realizării activității Locatarului, dar numai cu condiția păstrării confidențialității asupra datelor de identificare a Locatorului.

13.2 – Nu se consideră încălcare a clauzei de confidențialitate prevăzută la art. 13.1, dezvăluirea datelor/ informațiilor/documentelor, în cazurile în care acestea:

a) erau cunoscute de către o parte înainte de a fi primite de la cealaltă parte sau erau de circulație publică la data dezvăluirii lor;

b) au fost dezvăluite de către o parte după ce a fost obținut acordul scris al celeilalte părți în acest sens;

c) au fost dezvăluite de către Locator terțelor persoane, cum ar fi angajații/colaboratorii acestuia, a căror implicare este necesară în vederea îndeplinirii obligațiilor asumate prin prezentul contract.

d) au fost dezvăluite ca urmare a unei obligații legale care trebuia îndeplinită. Prevederile art. 13.1 alin.(2) rămân aplicabile.

14. Protecția datelor cu caracter personal

14.1. Protecția datelor cu caracter personal se va face de către părțile contractante în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) European de protecție a datelor cu caracter personal nr. 679 / 27 aprilie 2016 și ale Legii nr. 190/2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor).

14.2. În cazul în care pe parcursul derulării contractului și pentru îndeplinirea acestuia, Locatorul a colectat, folosit, transferat, stocat sau procesat informații furnizate de către locator, care pot fi atribuite unor persoane fizice după cum sunt definite de legea aplicabilă, acesta are obligația de a lua toate măsurile tehnice, organizaționale și personale pentru a proteja aceste date cu caracter personal, în conformitate cu legile aplicabile și regulamentele profesionale.

15. Încetarea contractului

15.1 - Prezentul contract încetează în următoarele situații:

a) la termen;

b) prin acordul de voință al părților;

c) prin reziliere, în cazul nerespectării obligațiilor asumate prin prezentul contract de care oricare din părți cu respectarea unui preaviz de 15 zile.

15.2 – Cu excepția situației prevăzute la clauza 12.5, denunțarea unilaterală a prezentului contract nu este posibilă.

16. Amendamente

16.1 – Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act adițional.

17. Modalități de plată

17.1 - Locatarul se obligă să plătească prețul convenit către Locator, în termen de 30 zile de la data primirii facturilor la Locatar, în baza confirmării scrise a prestării serviciilor de către locatar.

17.2 - Plata se va efectua prin virament, cu ordin de plată, în contul Locatorului.

18. Cesiunea

18.1 -Locatorul are obligația de a nu transfera total sau parțial obligațiile sale asumate prin contract.

18.2 -Cesiunea de creanță nu va exonera Locatorul de nici o responsabilitate privind garanția sau orice alte obligații asumate prin contract.

19. Forța majoră

19.1 - Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

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

19.3 - 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.

19.4 - 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.

19.5 - Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 2(doua) luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

20. Soluționarea litigiilor

20.1 - 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.

20.2 - Dacă, după 15 de zile de la începerea acestor tratative, părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești din România.

21. Limba care guvernează contractul

21.1 - Limba care guvernează contractul este limba română.

22. Comunicări

22.1 - (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris la sediul părților.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.

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

22.3 - Orice modificare a adreselor de corespondență va fi notificată în scris celeilalte părți în cel mai scurt timp posibil, dar nu mai târziu de 2 (două) zile lucrătoare de la data la care modificarea în cauză devine aplicabilă. În caz contrar, comunicările/notificările trimise la datele de contact stabilite potrivit prezentului contract sunt deplin opozabile părții care nu îndeplinește obligația antemenționată înăuntrul termenului stabilit.

22.4 - Comunicările verbale de orice fel nu se iau în considerare dacă nu sunt urmate de o notificare scrisă, transmisă în condițiile prezentului articol.

23. Legea aplicabilă contractului

23.1- Legea care guvernează acest contract și în conformitate cu care acesta se interpretează este legea română.

24. Alte clauze

24.1 – Fiecare persoană care semnează prezentul contract declară și garantează părților că este reprezentantul legal al părții pentru care semnează

Părțile au înțeles să încheie azi, data înregistrării, prezentul contract în 3(trei) exemplare, 2(două) exemplare pentru Locatar și un exemplar pentru Locator.

LOCATAR

**Direcția de Administrare
a Unităților de Învățământ Sector 4
Director General**

LOCATOR

**S.C. EUROINVEST INTERMED S.R.L..
Administrator**



**SECTORUL 4 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
PRIMAR**

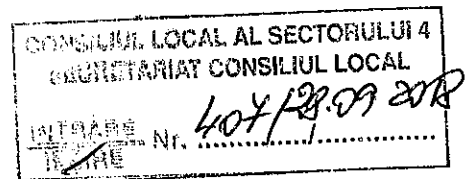


APARATUL DE SPECIALITATE

**B-dul Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena, Etaj 1,
sector 4, București**

Tel. : +40-21-335.92.30 / Fax. : +40-21-337.07.90

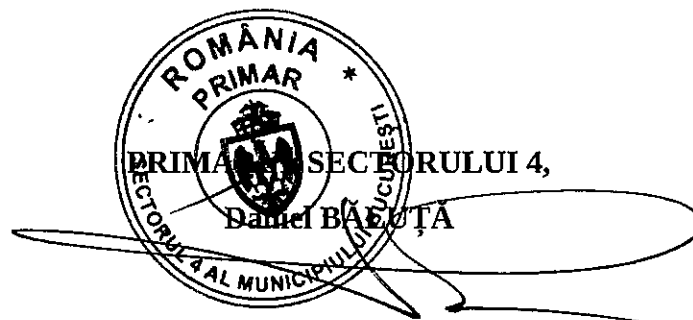
EXPUNERE DE MOTIVE



Având în vedere Raportul de specialitate nr.6679/27.09.2018 întocmit de către Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 4 prin care se justifică faptul că, în urma expertizelor tehnice efectuate este necesară consolidarea și modernizarea Grădinițelor din sectorul 4 iar pe parcursul acestor lucrări, clădirile unităților de învățământ nu mai pot fi utilizate în condiții de siguranță și igienă.

Ținând cont de faptul că aceste grădinițe urmează să fie relocate în vederea asigurării continuității activităților de învățământ pe durata lucrărilor de modernizare și consolidare a clădirilor, este nevoie de închirierea unui spațiu amenajabil în care să fie funcționeze grădinițele pe durata efectuării lucrărilor, cu o suprafață de 3200 mp, pe o durată de 6 ani, cu posibilitatea de prelungire cu încă 3 ani.

În concluzie, propunem inițierea proiectului de hotărâre privind aprobarea închirierii de către Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 4, a unui spațiu în suprafață de 3200 mp în Centrul Comercial Grand Arena Berceni, în vederea asigurării continuității activităților de învățământ pe durata lucrărilor de modernizare și consolidare a grădinițelor din sectorul 4.





DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A UNITĂȚILOR DE ÎNVĂȚĂMÂNT SECTOR 4
B-dul Metalurgiei nr. 12-18, Grand Arena etj. 1, sector 4, București
CIF: 38248861, MAIL : daui@ps4.ro, Tel. : +40-786.883.180 Intrare / Ieșire

RAPORT DE SPECIALITATE Număr 6679 Data 27.09.2018

Având în vedere faptul că se intenționează consolidarea și modernizarea Grădinițelor din sectorul 4, iar pe parcursul acestor lucrări clădirile unităților de învățământ nu mai pot fi utilizate în condiții de siguranță și igienă, propunem închirierea unui spațiu amenajabil în care să fie relocate grădinițele pe durata efectuării lucrărilor, cu o suprafață de 3200 mp, pe o durată de 6 ani, cu posibilitatea de prelungire cu încă 3 ani.

Spațiul va fi utilizat și amenajat astfel încât să permită funcționarea temporară a unităților de învățământ pe perioada în care se vor desfășura lucrările de modernizare și consolidare.

Necesitatea modernizării și consolidării grădinițelor a rezultat din concluziile Expertizelor tehnice elaborate de către experți autorizați, iar cu titlu de exemplu menționăm: "Expertiza tehnică Grădinița nr. 4 și Expertiza tehnică Grădinița nr.243", atașate la prezentul Raport. Pentru restul grădinițelor din sectorul 4 sunt în curs de elaborare expertize tehnice, iar în cazul în care din concluziile experților va reieși necesitatea consolidării și modernizării lor se va avea în vedere relocarea lor în spațiul propus a fi închiriat.

Conform adresei SC. Euroinvest Intermed S.R.L., proprietar al Centrului Comercial Grand Arena Berceni, înregistrată la DAUI sub nr. 6666/26.09.2018, și negocierilor derulate între părți, există disponibilitatea închirierii unui spațiu în cadrul centrului comercial la prețul de 8,33 euro/mp/lună plus TVA. Urmare a negocierilor, următoarele facilități vor fi acordate pentru o durată de închiriere de 72 luni(6 ani):

- 27 luni locatarul va beneficia de o perioadă de grație, nedatorând chiria;
- 45 luni locatarul va datora chiria.

Având în vedere perioadele de grație în care DAUI Sector 4 nu va plăti chiria, prețul real la expirarea duratei contractului de 6 ani va fi de 5,20 Euro/mp/lună fără TVA, fiind un raport contractual avantajos ținând seama de necesitățile și obiectul contractului, al cărui model este prevăzut în anexa la prezentul.

În acest preț, proprietarul spațiului va asigura și următoarele servicii: mentenanță sistem încălzire/climatizare, revizie lifturi, reparații echipamente /instalații clădire, servicii pază și securitate, servicii curățenie părți comune/căi de acces și servicii ridicare deșeuri/salubritate.

În concluzie, propunem inițierea proiectului de hotărâre privind aprobarea închirierii de către Direcția de Administrare a Unităților de Învățământ Sector 4, a unui spațiu în suprafață de 3200 mp în Centrul Comercial Grand Arena Berceni, în vederea asigurării continuității activităților de învățământ pe durata lucrărilor de modernizare și consolidare a grădinițelor din sectorul 4

