

MODEL CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Prezentul contract de închiriere (“**Contractul**”) este încheiat la data de
între:

- A. **TEATRUL NATIONAL “I.L. CARAGIALE”**, cu sediul în București, Bd. Nicolae Bălcescu nr. 2, sector 1, telefon 313.94.37, fax 312.31.69, cod fiscal 4192626, cont RO 49 TREZ 7015 009X XX00 0281, deschis la Trezoreria Statului Sector 1, reprezentată prin dl. director general ION CARAMITRU, în calitate de „**Locator**”,
și
- B.cu sediul în, nr., telefon, fax, contla Banca....., înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., cod unic de înregistrare fiscală, reprezentat prin Director General în calitate, „**Locator**”),

denumite în continuare în mod colectiv **Părțile** și individual **Partea**,

Părțile au hotărât să încheie acest contract în următorii termeni și în următoarele condiții:

Articolul 1. Obiectul Contractului

- 1.1. Locatorul închiriază Locatarului, iar Locatarul ia în folosință spațiul situat din Imobilul TNB din București, Bd. Nicolae Bălcescu nr. 2, sector 1, (numit în continuare „Imobilul”), constând în în suprafață de m.p.. Spațiul este descris în vederea identificării în Anexa 1 („**Schița Spațiului**”) ce face parte integrantă din prezentului Contract.
Locatarul este deplin responsabil de păstrarea în bune condițiuni a Imobilului, starea acestuia urmând a fi verificată la terminarea contractului. Remedierea oricăror daune care sunt cauzate din culpa Locatarului, va fi suportată exclusiv de către acesta.
- 1.2. Locatorul închiriază și predă, iar Locatarul preia Spațiul la data de („data predării”). Locatarul a vizitat personal Imobilul și s-a declarat satisfăcut de starea acestuia de la data semnării. Starea Spațiului va fi indicată de către părți într-un proces-verbal de predare-primire, detaliat în Anexa 2 (“Procesul-verbal de predare-primire”).
- 1.3. Locatarul va folosi Spațiul exclusiv cu destinația de, conform obiectului de activitate al Locatarului și va putea înregistra la Registrul Comerțului punct de lucru cu această activitate.
Locatarul se obligă să respecte toate normele legale prezente și viitoare referitoare la amenajarea/renovarea și funcționarea Imobilului.
Locatarul va obține toate avizele de funcționare și toate autorizațiile de amenajare/construire, dacă acestea vor fi necesare și le va preda în copie Locatorului în termen de 5 zile de la obținerea acestora.

Toate cheltuielile, previzibile și non-previzibile, referitoare la amenajarea Imobilului, avizarea acestuia de organele competente, dotarea Imobilului conform destinației de mai sus, sunt exclusiv în sarcina Locatarului. Locatorul nu va participa în niciun mod la amenajarea / renovarea / dotarea Imobilului și nici nu i se vor putea imputa în niciun mod astfel de costuri și/sau reducerea chiriei.

Schimbarea destinației Spațiului de către Locatar se va face exclusiv cu acordul scris al Locatarului.

Locatarul se obligă să nu desfășoare activități ilicite, imorale sau contrare legii în Spațiul închiriat, fiind pe deplin responsabil atât civil cât și penal pentru orice activitate desfășurată în Spațiul închiriat, Locatorul fiind absolvit de orice fel de răspundere pe perioada valabilității contractului.

- 1.4. La încetarea contractului, Părțile vor încheia un nou proces-verbal ("Procesul-verbal de predare-primire la încetarea Contractului"), atestând starea Spațiului și predarea acestuia către Locator. Remedierea oricăror daune aduse/produse Imobilului și/sau bunurilor aflate în Imobil, cauzate din culpa Locatarului vor fi suportate exclusiv de către acesta.
- 1.5. Îmbunătățirile / renovările aduse Imobilului de către Locatarul vor rămâne în beneficiul Imobilului, fără ca Locatorul să trebuiască să despăgubească în vreun fel de Locatar.

Articolul 2. Termenul contractului

- 2.1. **Termenul** contractului este de, începând cu data semnării, respectiv de la data de (.....) până la data de.....(.....).
- 2.2. Termenul contractului poate fi prelungit pe baza acordului scris al părților, chiria urmând a fi renegociată conform pieței imobiliare de la data prelungirii. Partea care dorește prelungirea contractului va notifica acest lucru cu 30 de zile înainte de expirarea prezentului Contract.

Articolul 3. Chiria și modalitatea de plată

- 3.1. În schimbul dreptului de folosință asupra Spațiului, Locatarul se obligă să plătească Locatarului o chirie de (.....)euro/lună („**chiria**”).
- 3.2. Plata chiriei va fi efectuată în lei, la cursul de schimb euro/lei stabilit de către Banca Națională a României la data efectuării plății chiriei către Locator.
- 3.3. Plata chiriei se va efectua la fiecare 10 ale lunii, în avans pentru fiecare luna. Facturile pentru plata chiriei vor fi emise cu de zile înainte de data scadență.
Chiria este considerată plătită în ziua în care contul bancar al Locatarului a fost creditat cu suma aferentă acesteia.
- 3.4. Locatarul este obligat să plătească chiria în contul Locatarului nr.deschis la sau în orice alt cont notificat în prealabil de către acesta.

Articolul 4. Garanția

- 4.1. Locatarul va plăti Locatarului o garanție contractuală reprezentând valoarea a luni de chirie („garanția”). Această garanție va fi constituită la data semnării.
- 4.2. Garanția va fi transferată în contul bancar nr.deschis la pe numele Locatarului și nu va fi purtătoare de dobândă în favoarea Locatarului.
- ~~4.3.~~ În situația în care Locatarul nu furnizează Garanția către Locator în termenul stipulat mai sus sau nu o completează, în cazul în care este utilizată de Locator conform contractului, acest lucru va fi considerat o încălcare substanțială a unei obligații contractuale. Locatorul are dreptul, în acest caz, să rezilieze contractul, dacă Locatarul nu completează Garanția în termen de 15 (cinsprezece) zile de la notificarea transmisă în acest sens de Locatar, conform art.4, pct. 4.5.-

- 4.4. Locatorul poate utiliza în orice moment garanția pentru acoperirea oricărei datorii scadente a Locatarului, cu o notificare prealabilă scrisă către Locatar. În această situație, Locatarul este obligat ca de îndată ce a fost notificat de Locator, să reîntregească garanția la suma inițială.
- 4.5. În termen de 15 (cincisprezece) zile de la cererea Locatorului, Locatarul are obligația de a plăti Locatorului suma necesară pentru refacerea/reconstituirea/menținerea Garanției la suma menționată în cadrul prezentului Articol 4.
- 4.6. În termen de cel mult 15 (cincisprezece) de zile de la încetarea contractului, Locatorul va plăti Locatarului o sumă egală cu diferența garanției după deducerea tuturor sumelor pe care Locatorul este sau va fi îndreptățit să le retragă, reprezentând cheltuielile de întreținere scadente ale Imobilului închiriat (energie electrică, apă, gunoi, salubritate, gaze, pază, internet, telefonie etc.), repararea Imobilului și/sau a bunurilor aflate în Imobil, dacă aceasta se datorează din culpa Locatarului și nu a uzurii normale.
- Denunțarea unilaterală a contractului de către Locatar, înainte de termen, duce la pierderea Garanției.***

Articolul 5. Costuri

- 5.1. În vederea folosirii Spațiului, Locatarul va plăti următoarele costuri:
- (a) **Costurile pentru utilități** ce vor fi plătite lunar potrivit consumurilor realizate de Locatar – energie electrică, apă, gunoi, salubritate, gaze, pază, internet, telefonie, publicitate.
- Locatorul va factura costurile respective Locatarului, care le va achita în contul Locatorului indicat în factură.
- Locatorul se obligă ca, după încasarea sumelor de la Locatar, să achite facturile pentru utilități de îndată.
- Neplata utilităților de către Locatar în termen de 10 zile de la data scadentă va duce la sistarea utilităților fără nici un preaviz, cu suportarea tuturor costurilor de re-bransare de către utilizator (Locatar), în cazul continuării contractului.

Articolul 6. Declarațiile și Obligațiile Părților

- 6.1. **Locatorul** declară că:
- 6.1.1. Are deplină capacitate pentru încheierea prezentului contract;
- 6.1.2. Are titlu legal pentru închirierea Imobilului, pe toată durata pentru care prezentul contract a fost încheiat;
- 6.2. **Locatorul** își asumă următoarele obligații:
- 6.2.1. să predea Spațiul Locatarului, în bune condiții, la data semnării;
- 6.2.2. să asigure Locatarului folosința liniștită și utilă a Spațiului.
- 6.2.3. să emită facturi pentru chirie într-un termen rezonabil, cu precizarea că Locatarul nu poate opune Locatorului excepția de neplată a chiriei sau costurilor întemeiată pe faptul că nu a primit facturi din partea Locatorului, dacă acesta din urmă face dovada că a transmis aceste facturi Locatarului.
- 6.3. **Locatarul** declară că:
- 6.3.1. Are deplină capacitate pentru încheierea prezentului contract;
- 6.4. **Locatarul** își asumă următoarele obligații:
- 6.4.1. să respecte prevederile prezentului contract referitoare la folosirea corespunzătoare a Spațiului, în conformitate cu destinația Spațiului prevăzută în Articolul 1.3. din prezentul Contract;
- 6.4.2. să folosească și să întrețină Spațiul și bunurile aflate în acesta cu diligența unui bun proprietar, pe întreaga durată a contractului, fără întrerupere;

- 6.4.3. să asigure bunurile din Imobil;
- 6.4.4. să notifice Locatorul despre necesitatea reparațiilor în spațiu sub sancțiunea plății de daune interese;
- 6.4.5. să permită Locatorului sau reprezentărilor acestuia accesul liber în spațiu, în vederea inspectării și controlului modului de folosire corespunzătoare a spațiului în conformitate cu termenii și condițiile prevăzute în prezentul contract cu un preaviz de 48 de ore;
- 6.4.6. să plătească la timp toate sumele de bani datorate în temeiul prezentului contract (incluzând dar fără a se limita la chirie și costuri) la termenele prevăzute în acest contract.
- 6.4.7. ***Neplata unei singure facturi, după trecerea a maxim 60 zile calendaristice de la termenul scadent duce automat la rezilierea prezentului contract.***
- 6.4.8. să primească facturile emise de Locator; Locatarul nu poate opune Locatorului excepția de neplată a chiriei sau costurilor întemeiată pe faptul că nu a primit facturi din partea Locatorului, dacă acestea au fost transmise conform prezentului contract;
- 6.4.9. să constituie garanția în favoarea Locatorului, conform Articolului 4 de mai sus;
să obțină orice avize, autorizații, licențe sau permise necesare pentru amenajarea Spațiului și/sau desfășurarea activității sale în Spațiu și, la expirarea acestora, să le reînnoiască. Toate avizele, autorizațiile, licențele sau permisele vor fi prezentate Locatorului în termen de 5 zile de la data obținerii acestora de către Locatar de la autoritățile competente;
să respecte normele legile locale și europene. Locatorul nu va fi responsabil pentru nici un accident și pentru vătămarea nici unei persoane sau pentru pierderea sau prejudicierea vreunui bun (inclusiv al Locatarului) survenite în sau în jurul Spațiului din orice cauza posibilă (cutremur, incendii, inundații, furt sau alte infracțiuni, întreruperea serviciilor publice de utilități, etc.);
- 6.4.10. să respecte normele P.S.I., I.G.S.U., normele privind protecția muncii, protecția mediului, sănătatea publică și protecția sanitar-veterinară și orice alte norme de protecție prevăzute în orice act legislativ, central sau local.
- 6.4.11. să respecte prevederile Consiliului Local al Municipiului București, precum și ale altor autorități publice, cu privire la asigurarea și menținerea curățeniei și să încheie contract separat cu societatea de salubritate pentru preluarea deșeurilor și resturilor menajere.
- 6.4.12. să suporte toate riscurile și consecințele legate de folosința Spațiului de către reprezentanții Locatarului, personalul său angajat, contractori, sub-contractorii precum și de orice alți vizitatori sau clienți ai Locatarului;
- 6.4.13. să informeze imediat în scris Locatorul cu privire la orice reparație care ar trebui efectuată cu privire la Spațiu sau cu privire la orice viciu sau orice prejudiciu adus Spațiului, imediat ce ia cunoștința despre existența unui astfel de viciu sau prejudiciu;
- 6.4.14. să efectueze imediat și în bune condiții toate lucrările de reparații minore, precum și orice lucrări de întreținere curentă a Spațiului (cu excepția celor care sunt în afara Spațiului și celor de structură), fără a schimba destinația Spațiului;
- 6.4.15. să suporte toate costurile reparațiilor aferente Spațiului, care potrivit prevederilor art. 1802, Cod civil sunt în sarcina sa, cu excepția celor care rezultă din uzura normală, precum și să remedieze orice și toate defecțiunile cauzate Spațiului din culpa sa exclusivă sau a unor persoane pentru care este ținut responsabil, în termen de 10 (zece) zile de la producerea acestora și să suporte toate costurile aferente unor asemenea lucrări de reparație. În cazul în care Locatarul nu își îndeplinește aceste obligații, Locatorul își rezervă

- dreptul de a efectua astfel de reparații necesare, iar Locatarul va restitui costurile aferente acestor lucrări, în baza unor acte doveditoare;
- 6.4.16. să nu aducă și să nu permită aducerea în Spațiu a unor materiale periculoase, inflamabile, explozive, nocive sau ofensive și/sau orice alte substanțe calificate de lege ca fiind periculoase și/sau deosebit de periculoase, pe parcursul întregului termen;
- 6.4.17. să se comporte cu diligența unui bun proprietar și să protejeze imobilul de orice deteriorare;
- 6.4.18. să nu efectueze nici o modificare, amenajare, îmbunătățire, decorațiune, construcție, finisare a Spațiului sau să îi schimbe destinația fără acordul prealabil scris al Locatarului dat în acest sens. Părțile convin în mod expres ca Locatarul să suporte toate costurile determinate de o astfel de modificare (dacă o astfel de modificare este solicitată în mod expres de către Locatar), incluzând toate costurile aferente permiselor și autorizațiilor necesare a fi obținute în acest sens, precum și costurile aferente înlăturării acestor modificări din Spațiu, în cazul în care contractul va înceta din orice cauză;
- 6.4.19. să nu deranjeze folosința liniștită și utilă a vecinilor prin activitățile desfășurate în Spațiu;
- 6.4.20. să nu subînchirieze, transfere sau ceseze în parte sau în totalitate niciun drept născut din prezentul contract fără consimțământul scris prealabil al Locatarului;
- 6.4.21. să permită tuturor persoanelor autorizate de Locatar vizitarea Spațiului cu un preaviz de 48 de ore;
- 6.4.22. să elibereze Spațiul Locatarului la încetarea contractului, indiferent de cauza încetării acestuia, așa cum este prevăzut în Articolul 11 de mai jos.

Articolul 7. Răspunderea contractuală

- 7.1. În cazul în care Locatarul nu va îndeplini la timp și în mod corespunzător oricare din obligațiile sale de plată potrivit prezentului contract, Locatarul va plăti Locatarului penalități de întârziere în cuantum de 0,1%/zi din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere, fără a fi necesară vreo solicitare formală pentru plata acestora. Valoarea penalităților poate depăși suma inițială datorată la care sunt aplicate.
- 7.2. În cazul în care Locatarul întârzie îndeplinirea oricărei obligații de plată cu mai mult de 60 (șaizeci) de zile calendaristice de la data scadenței, Locatarul este îndreptățit să folosească garanția și să declare reziliat prezentul contract.
- 7.3. Locatarul va fi ținut pe deplin responsabil cu privire la orice prejudiciu personal, moartea sau rănirea oricărei persoane, pierderea sau prejudicierea de orice fel a proprietății, care afectează Spațiul sau orice persoană din Spațiu, dacă acestea sunt rezultatul acțiunilor și/sau omisiunilor Locatarului.
- 7.4. În cazul în care:
- 7.4.1. prezentul contract va înceta înainte de expirarea termenului, prin denunțarea unilaterală de către locatar;
- sau
- 7.4.2. Locatarul nu își îndeplinește oricare dintre obligațiile asumate prin prezentul Contract,
- Locatarul este îndreptățit să rețină întreaga sumă a garanției cu titlu de penalitate contractuală și să pretindă acoperirea oricărui prejudiciu sau pierdere suferită și care nu este acoperită de garanție, dar care se naște sau este în legătură cu prezentul contract.

Articolul 8. Încetarea contractului

8.1. Prezentul contract va înceta:

- 8.1.1. la expirarea Termenului pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu convin de comun acord prelungirea acestuia;
- 8.1.2. prin acordul Părților;
- 8.1.3. prin reziliere în condițiile prezentului Contract.

8.2. Reziliere:

- 8.2.1. În cazul în care, cu excepția situației prevăzute la art. 6, pct. 6.4.7, Locatarul își încalcă obligațiile contractuale, Locatorul va notifica Locatarului intenția de reziliere a contractului pentru nerespectare de obligații și motivul precis. Locatarul are la dispoziție un termen de ... zile lucrătoare pentru îndepărtarea cauzelor care au stat la baza notificării de reziliere, termen calculat de la primirea notificării. În cazul în care Locatarul nu se va conforma notificării Locatorului, în termenul stabilit, contractual va înceta de drept, fără alt termen și fără altă formalitate, prezenta clauza constituind în accepțiunea părților un pact comisoriu de grad IV.
- 8.2.2. În cazul în care Locatorul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, Locatarul va notifica Locatorului intenția de reziliere a contractului pentru nerespectare de obligații și motivul precis. Locatorul are la dispoziție un termen de 25 zile lucrătoare pentru îndepărtarea cauzelor care au stat la baza notificării de reziliere, termen calculat de la primirea notificării. În cazul în care Locatorul nu se va conforma notificării Locatarului, în termenul stabilit, contractual va înceta de drept, fără alt termen și fără altă formalitate, prezenta clauza constituind în accepțiunea părților un pact comisoriu de grad IV.
- 8.3. În momentul rezilierii, Locatarul va elibera și preda Spațiul în conformitate cu prevederile acestui contract, iar toate drepturile, pretențiile, acțiunile Locatarului împotriva Locatorului vor înceta. Locatorul este îndreptățit să păstreze, fără plata către Locatarul a vreunei compensații în această privință, îmbunătățirile, decorațiunile, construcțiile, finisările etc. rezultate din sau în legătură cu lucrările Locatarului, chiar dacă prin acestea s-a adus un spor de valoare Spațiului/Imobilului

Articolul 9. Eliberarea Spațiului

- 9.1. În termen de 30 zile de la încetarea contractului, Locatarul va elibera Spațiul, îl va pune la dispoziția exclusivă a Locatorului și va plăti toate sumele datorate în conformitate cu prezentul contract.
- 9.2. Părțile convin că Spațiul va fi predat Locatorului în aceeași stare ca și cea existentă la data semnării, curat și igienizat, cu excepția uzurii normale și, de asemenea, Locatarul va înlătura toate modificările care au fost aduse Spațiului, cu excepția acelor modificări care vor rămâne în Spațiu după cum este prevăzut în Articolul 6.2.17. de mai sus.
- 9.3. În cazul în care Locatarul nu va elibera Spațiul la momentul menționat în Articolul 9.1. de mai sus, pe lângă dreptul Locatorului de a cere eliberarea Spațiului și pe lângă orice alte drepturi ale Locatorului în concordanță cu prevederile prezentului contract și cu legislația aplicabilă și fără a aduce atingere niciunui beneficiu sau drept al Locatorului conform celor de mai sus, Locatarul va plăti Locatorului, sub formă de penalitate pentru perioada pentru care trebuia să elibereze Spațiul, o

sumă în cuantum de 100 Euro/zi plătită în conformitate cu prezentul contract, pentru fiecare zi de întârziere.

- 9.4. Plata penalităților menționate mai sus nu îl va exonera pe Locatar de obligația sa de a elibera Spațiul și nu va prejudicia dreptul Locatorului de a solicita orice alt beneficiu, remediu sau daună în virtutea prezentului contract și/sau în virtutea legii aplicabile.
- 9.5. În cazul în care în termen de 30 zile de la încetarea prezentului Contract, Locatarul nu eliberează Spațiul și nu îl pune la dispoziția Locatorului, Locatorul are dreptul de a evacua mărfurile și bunurile Locatarului aflate în Spațiu. Evacuarea se va realiza de către reprezentanții Locatorului în prezența unui delegat neutru. Bunurile vor fi inventariate și depozitate de către Locatorul într-un spațiu corespunzător, pe riscul și pe cheltuiala Locatarului.

Articolul 10. Forța majoră

- 10.1. În cazul apariției unui caz de forță majoră (după cum este definit de legea română), în urma căruia Spațiul va fi considerat inutilizabil pentru destinația stabilită, toate obligațiile Părților vor fi suspendate pentru perioada în care respectivul caz de forță majoră se va menține.
- 10.2. În sensul Articolului 10.1. forța majoră este un eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, care intervine după semnarea prezentului Contract. Apariția unui eveniment de forță majoră va fi adusă la cunoștința de către Partea care îl invocă celeilalte Părți în termen de 5 (cinci) zile de la data apariției acestuia și, de asemenea, o va înștiința despre încetarea evenimentului cât mai curând posibil, dar nu mai târziu de 5 (cinci) zile de la respectiva încetare.
- 10.3. În cazul în care începutul și încetarea forței majore nu sunt notificate, în conformitate cu condițiile și în termenele limită specificate mai sus, atunci Partea respectivă nu va avea dreptul să reclame forța majoră pentru neîndeplinirea obligațiilor sale contractuale.
- 10.4. O Parte afectată de un eveniment de forță majoră va lua toate măsurile rezonabile pentru a înlătura imposibilitatea sa de a-și îndeplini obligațiile din prezentul Contract într-un termen cât mai scurt.

Articolul 11. Legea și jurisdicția aplicabilă

- 11.1. Prezentul Contract va fi guvernat și va fi interpretat în conformitate cu legea română.
- 11.2. Orice litigiu, controversă, pretenție a Părților decurgând din sau în legătura cu prezentul contract, pe care Părțile nu o vor putea rezolva pe cale amiabilă, va fi transmisă spre soluționare instanțelor competente de drept comun din București.

Articolul 12. Diverse

- 12.1. Toate notificările necesare sau permise pentru a fi înaintate, trimise sau livrate rezultând din prezentul contract sau din lege între locator și locatar vor fi efectuate în scris și vor fi livrate prin servicii de mesagerie, curierat sau prin scrisoare cu confirmare de primire sau recomandată adresată Părții la adresa specificată mai jos.
- 12.2. Toate notificările și comunicările dintre părți vor fi făcute în limba română la următoarele adrese:
- a) pentru **Locator**:
.....
- b) pentru **Locatar**:
.....
- 12.3. Prezentul contract nu va putea fi modificat, completat sau schimbat în orice fel, cu excepția înscrisurilor semnate de către Părți.

- 12.4. În cazul în care una sau mai multe prevederi ale prezentului contract sunt sau vor deveni nule, valabilitatea celor rămase nu va fi afectată. În cazul unor inadvertențe existente în Contract se vor aplica, în consecință, cele menționate mai sus. O prevedere care nu este valabilă va fi înlocuită de o prevedere valabilă stabilită de către Părți, în scris, care îndeplinește cât mai mult posibil scopul comercial al prevederii nule. În cazul existenței unei inadvertențe, aceasta va fi înlocuită de o astfel de prevedere asupra căreia Părțile au convenit, ținând cont de scopul și obiectul contractului, dacă respectiva inadvertență a fost sesizată în momentul în care aceasta a început să producă efecte.
- 12.5. Următoarele Anexe fac parte integrantă din prezentul Contract:
Anexa 1 – Schița Spațiului;
Anexa 2 – Procesul-verbal de predare-primire;
- 12.6. Prezentul Contract va intra în vigoare la semnarea sa de către Părți.
- 12.7. Prezentul contract reprezintă titlu executoriu, conform prevederilor Noului Cod Civil, pentru plata chiriei și a celorlalte costuri la termenele și în modalitățile stabilite prin Contract, pentru restituirea Spațiului la încetarea contractului cât și pentru ipoteca constituită în favoarea Locatorului asupra bunurilor mobile ale Locatarului.

În considerarea celor de mai sus, prezentul contract a fost încheiat astăzi,, în 2 (două) exemplare originale în limba română.

Locator

Locatar