



MINISTERUL EDUCAȚIEI
ACADEMIA DE STUDII ECONOMICE DIN BUCUREȘTI

Piața Romană nr. 6, sector 1, București, cod 010374, România
Telefon 021.319.19.00, 021.319.19.01, fax +40 21.319.18.99
www.ase.ro, e-mail: rectorat@ase.ro

Anexa nr. 5 la Procedura de închiriere

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru spații de învățământ/ cazare**

Nr...../.....

Între:

-, cu sediul în, legal reprezentată prin, proprietara spațiului/spațiilor situat/e în, în calitate de **PROPRIETAR** și
- ACADEMIA DE STUDII ECONOMICE DIN BUCUREȘTI, cu sediul în mun. București, Strada Piața Romană, nr. 6, sector 1, tel: 021/319.19.00; 021/319.19.01, email: rectorat@ase.ro, CUI 4433775, reprezentată prin și Director, în calitate de **CHIRIAȘ**
denumite "Părțile", s-a încheiat prezentul Contract de închiriere, în următoarele condiții:

Art. 1. Obiectul Contractului

1.1. Obiectul prezentului contract îl constituie remiterea de către Proprietar către și în beneficiul Chiriașului, a spațiului/ spațiilor situat/e în și a dotărilor acestora, descrise în Anexa 1 la prezentul contract, având **destinația de spații de învățământ, de cercetare, de cazare și/ sau conexe acestora** ("Destinația Convenită"), imobilul/imobilele deținut/e de Proprietar, conform extrasului de carte funciară anexat. Chiriașul se obligă să nu utilizeze și nici să nu permită utilizarea Spațiilor Închiriate (ori a vreunei părți din acestea) în alt scop, decât "Destinația Convenită".

1.2. În Anexa 1 la prezentul contract se va preciza locația spațiului/spațiilor, descrierea, suprafața, dotările, prețul pe mp. Orice modificare a locației spațiului/spațiilor închiriate sau alocarea suplimentară de spații necesare desfășurării activității, vor face obiectul unui act adițional la prezentul contract.

1.3. Cu ocazia predării Spațiilor, Părțile vor semna un Proces Verbal de Predare- Primire, în care se vor consemna: data predării-primirii, descrierea imobilului, starea acestuia, obiectele de inventar predate, finisajele clădirii. Data procesului verbal de predare-primire constituie data predării către Chiriaș a spațiilor închiriate.

Art. 2. Durata Contractului

2.1. Contractul de Închiriere este încheiat pentru o perioadă determinată de luni, începând cu data de și până la data de

2.2. Prelungirea duratei Contractului se va face cu notificare prealabilă din partea chiriașului, formulată în acest sens cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat, cu excepția situației în care acesta va înceta înainte de termen.

2.3. Dacă chiriașul nu solicită prelungirea contractului, în condițiile art. 2.2., acesta încetează în momentul împlinirii termenului pentru care a fost încheiat.

Art. 3. Drepturile și obligațiile chiriașului

3.1. Are folosința exclusivă și nelimitată a spațiului pus la dispoziție de Proprietar, pe toată durata prezentului contract.

3.2. Din momentul preluării în folosință, va utiliza spațiul cu diligența unui bun proprietar, exclusiv potrivit destinației sale.

3.3. Răspunde personal de organizarea și desfășurarea activității în spațiile puse la dispoziție de Proprietar.

3.4. Va efectua, pe cheltuiala sa, lucrările de întreținere și reparații normale ale spațiilor folosite, pentru a le menține în starea în care i-au fost predate la momentul încheierii contractului, exceptând uzura normală datorată folosinței bunului.

3.5. Va efectua, pe cheltuiala sa, lucrări de reparații capitale ale spațiului dat în folosință (lucrări de consolidare, structura de rezistență, acoperiș, fațadă), numai dacă acestea sunt determinate de culpa sa exclusivă.

3.6. Va răspunde în cazul distrugerii totale sau parțiale a spațiilor date în folosință, dacă aceasta s-ar datora culpei sale directe sau culpei terților.

3.7. Va permite Proprietarului să controleze modul în care sunt folosite spațiile date în folosință, de către Chiriaș și/sau terții cu care acesta are relații specifice obiectului de activitate, în măsura în care vizita are loc în timpul programului de lucru Chiriașului și înștiințarea a fost primită cu minim 48 ore înainte.

3.8. Îl va înștiința imediat pe Proprietar despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.

3.9. Nu va aduce nicio modificare spațiilor atribuite în baza prezentului contract, decât cu acordul scris al Proprietarului.

3.10. La expirarea contractului/la încetarea înainte de termen, va restitui Proprietarului spațiile primite spre folosință, împreună cu toate accesoriile acestora, în starea în care le-a primit, luând în calcul uzura normală datorată folosinței pe durata contractului. Excepție vor face doar bunurile și accesoriile proprii aduse de Chiriaș în spațiile închiriate și pe care acesta le poate lua, fiind proprietatea sa.

3.11. Să respecte Normele de protecția muncii, de prevenire și stingere a incendiilor, de protecție a mediului, normele de igienă, sanitare și de limitare a răspândirii noului coronavirus, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

3.12. Să respecte Regulamentul Intern al Proprietarului, anexă la prezentul contract de închiriere.

3.13. În baza principiului folosirii spațiului închiriat ca un adevărat proprietar, Chiriașul răspunde pentru toate pagubele produse din culpa proprie sau a terților cu care acesta vine în contact, precum și pentru pagubele produse instalațiilor aferente, mijloacelor fixe și obiectelor de inventar preluate de la Proprietar, fiind obligat ca, pe cheltuiala sa, Chiriașul să le readucă la starea normală de funcționare sau, după caz, să le înlocuiască cu altele noi, având aceleași caracteristici, asumându-și obligația de a plăti și contravaloarea bunurilor lipsă față de inventarul efectuat la predarea spațiilor;

3.14. Să comunice Proprietarului, în 5 zile de la semnarea contractului, lista personalului propriu, angajat cu contract individual de muncă și numerele de înmatriculare ale autovehiculelor cu care aceștia intră în incinta spațiului Proprietarului, în mod curent, precum și lista invitaților la diverse evenimente organizate de Chiriaș, având obligația de a înștiința imediat despre orice acțiuni de tulburare a proprietății, survenite din partea acestora, dacă a luat la cunoștință de săvârșirea lor.

3.15. Poate aduce în spațiile închiriate obiecte de inventar și bunuri de folosință îndelungată (mobilier, alte echipamente specifice activității), care să contribuie la o mai bună desfășurare a activității proprii, numai după transmiterea notificării intenției Chiriașului, cu cel puțin 10 zile înainte. Pentru echipamentele consumatoare de energie electrică, se va întocmi un proces-verbal de informare și se va înmâna un exemplar Proprietarului. Chiriașul este singurul care va răspunde, în cazul producerii unor prejudicii, dacă nu aduce la cunoștința Proprietarului lista echipamentelor folosite.

3.16. Să nu cedeze, total/parțial, sub nicio formă juridică, folosința spațiilor ce fac obiectul prezentului contract, către o terță persoană, fizică/juridică, în caz contrar putând fi dispusă sancțiunea

încetării contractului de închiriere și evacuarea spațiilor, fără somație, punere în întârziere sau judecată, în termen de 15 zile de la încetarea contractului. Orice îngăduință din partea Proprietarului nu trebuie interpretată ca o renunțare la pactul comisoriu expres stipulat mai sus.

3.17. Să comunice, atât personalului propriu, cât și persoanelor care participă la activitățile desfășurate de acesta, informațiile transmise de Proprietar privind accesul în spațiu/ spațiile închiriat/e, locurile de staționare a autovehiculelor, punctele de intrare/ieșire în/din spațiile destinate desfășurării activității Chiriașului, precum și programul impus de Proprietar privind accesul în zonele închiriate. Orice nerespectare a dispozițiilor prezentei clauze, în mod continuu și repetat, poate atrage rezilierea anticipată a contractului de închiriere în condițiile art. 3.31 și 15.1.2. lit. a).

3.18. Să nu ocupe/blocheze alte locuri de parcare, cu excepția celor alocate de Proprietar.

3.19. Să nu permită accesul în spațiile închiriate a persoanelor care nu au legătură cu activitatea desfășurată de Chiriaș, acesta având răspunderea exclusivă pentru eventualele pagube produse în incinta spațiului Proprietarului.

3.20. La plecarea din spațiile închiriate, să se asigure că aparatele electrice, corpurile de iluminat, robinetii de apă au fost închise, anunțând imediat Administrația în cazul constatării unor defecțiuni sau incidente.

3.21. Să anunțe imediat conducerea Proprietarului, în cazul în care are cunoștință despre un angajat, colaborator, cursant, vizitator, care a fost diagnosticat ca fiind infectat cu o boală contagioasă transmisibilă, indiferent de natura acesteia și modul de transmitere și să aplice măsurile impuse de protocoalele sanitare, informând în scris pe Proprietar cu privire persoana infectată, precum și persoanele cu care aceasta a intrat în contact în ultimele 24 de ore. În cazul nerespectării acestei obligații, Proprietarul poate adopta orice măsuri, constând inclusiv în încetarea anticipată a contractului și evacuarea Chiriașului din spațiile închiriate, într-un termen de 15 zile de la data încetării contractului de închiriere. Obligația menționată mai sus incumbă și Proprietarului.

3.22. **ESTE STRICT INTERZIS FUMATUL** în interiorul spațiilor închiriate, inclusiv în spațiile comune: holuri, căi de acces, lifturi, grupuri sanitare, subsol, precum și în orice alte locuri, altele decât cele special amenajate de Proprietar în acest scop. Nerespectarea acestei obligații, conduce la aplicarea de sancțiuni, conform legii.

3.23. Să instruiască angajații, colaboratorii și cursanții privind respectarea indicațiilor persoanelor desemnate de Proprietar cu atribuții de pază și ordine, astfel încât să nu producă pagube sau să pună în pericol viața/integritatea corporală a persoanelor aflate în spațiile închiriate.

3.24. Să nu efectueze nicio modificare, de orice natură, a oricăruia din spațiile închiriate, fără anunțarea în scris și în prealabil a Proprietarului, care trebuie să fie de acord tot în scris. În cazul nerespectării acestei obligații, Proprietarul poate înceta anticipat contractul, fără notificare, somație sau altă formalitate, concomitent cu obligarea Chiriașului la evacuarea spațiilor în termen de 15 zile de la data încetării contractului și la plata daunelor rezultate din acțiunea acestuia.

3.25. Prin acțiunile desfășurate în spațiile închiriate, să nu afecteze activitatea curentă a Proprietarului, să nu tulbure liniștea și ordinea publică, curățenia în interiorul campusului, în caz contrar putând fi obligat la plata de daune către Proprietar.

3.26. Să solicite angajaților, colaboratorilor, cursanților, vizitatorilor, să manifeste un comportament decent față de celelalte persoane prezente în spațiile închiriate, indiferent de calitatea acestora, evitându-se crearea de stări conflictuale.

3.27. Să nu permită accesul personalului propriu, al colaboratorilor, al cursanților, al vizitatorilor, în zonele interzise, marcate corespunzător de Proprietar, în caz contrar fiind direct răspunzător pentru eventualele pagube create acestuia, coroborat cu posibilitatea Proprietarului de a înceta anticipat contractul.

3.28. Chiriașul, prin reprezentanții săi legali, răspunde material și/sau penal în cazul producerii de daune Proprietarului, prin utilizarea defectuoasă și/sau distrugerea intenționată, total/parțial, a spațiilor și/sau dotărilor acestora, suportând integral pagubele produse.

3.29. Se obligă să respecte și să aplice orice decizie comunicată de Proprietar, având la bază hotărârea organelor de conducere ale acestuia, privind limitarea temporară sau întreruperea totală a accesului persoanelor în spațiile închiriate, motivată de restricții impuse de autoritățile statului, Proprietarul neputând fi obligat la plata de despăgubiri pentru limitarea/îngrădirea dreptului de folosință a spațiilor

închiriate. Chiriașul nu va plăti chirie pentru perioada în care accesul în spațiile închiriate i-a fost limitat/îngrădit.

3.30. Poate, cu acordul Proprietarului, exprimat în scris, să monteze panouri semnalizatoare ale propriei mărci și denumiri, atât în interiorul clădirii Proprietarului, în vecinătatea spațiilor închiriate, cât și în exterior, pentru a fi ușor identificabil de către clienții și colaboratorii săi interni/externi. Forma, mărimea, numărul și locația amplasării elementelor de identificare vizuală a mărcii și denumirii Chiriașului vor fi propuse în scris de acesta și aprobate de Proprietar, pentru a nu se crea prejudicii de imagine sau de altă natură proprietarului spațiilor închiriate.

3.31. Se obligă să respecte întocmai toate obligațiile asumate prin contract. În cazul încălcării culpabile a oricăreia dintre obligațiile asumate prin semnarea contractului, Proprietarul va notifica Chiriașul, în scris, în termen de 48 de ore, privind obligația a cărei nerespectare o invocă, urmând ca, acesta din urmă, să remedieze situația reclamată, în termen de 5 zile lucrătoare. În cazul în care Chiriașul nu adoptă măsuri de remediere, în termenul anterior menționat, Proprietarul are dreptul și posibilitatea să înceteze unilateral contractul, în termen de 15 zile lucrătoare de la data expirării termenului de remediere și comunicării deciziei de reziliere a contractului, fără a putea fi obligat la plata de daune sau despăgubiri, de orice natură, către Chiriaș. În situația încetării contractului înainte de termen, Chiriașul are obligația de elibera și preda spațiile puse la dispoziție de Proprietar, cu toate accesoriile acestora, în starea în care le-a primit la momentul încheierii contractului, exceptând uzura normală datorată folosinței acestuia.

3.32. În cazul în care interesul superior al Proprietarului o impune, acesta va putea solicita Chiriașului, predarea oricăruia dintre spațiile închiriate, oricând înăuntrul perioadei pentru care s-a încheiat contractul, fără a putea fi obligat de către Chiriaș, la plata de daune pentru lipsă de folosință a spațiului. În acest caz, Proprietarul va face o ofertă Chiriașului pentru alocarea altui spațiu, având aceleași caracteristici funcționale. Chiriașul nu poate fi obligat la predarea oricăruia din spațiile închiriate dacă, împreună cu Proprietarul, nu identifică un alt spațiu care să îi satisfacă necesitățile.

3.33. În cazul în care părțile convin înlocuirea spațiului închiriat, Proprietarul are obligația de a suporta toate costurile privind schimbarea locului panourilor semnalizatoare, montate de Chiriaș conform art. 3.30., precum și a deplasării, în noul spațiu închiriat, a bunurilor mobile aparținând Chiriașului.

3.34. Notifică Proprietarul, în termen de 48 de ore de la constatarea încălcării oricărei obligații asumate prin contract, Chiriașul având dreptul și posibilitatea să înceteze unilateral contractul de închiriere, în termen de 15 zile lucrătoare, de la data expirării termenului de remediere de 5 zile lucrătoare, conform art. 4.18 din contract.

Art.4. Drepturile și obligațiile proprietarului

4.1. Asigură Chiriașului folosința netulburată a spațiilor date în folosință, pe toată durata contractului și să-l asigure pe acesta împotriva oricărei evicțiuni. În caz contrar, Proprietarul va datora Chiriașului daune-interese egale cu valoarea chiriei pe durata ce va curge de la data apariției tulburării și până la remedierea satisfăcătoare a acesteia de către Proprietar, precum și orice alte daune suferite de către Chiriaș ca urmare a tulburării produse.

4.2. Declară că spațiile ce fac obiectul contractului nu sunt grevate de sarcini sau ipoteci și nu au ieșit din patrimoniul său, anterior datei încheierii contractului.

4.3. Predă Chiriașului spațiile ce fac obiectul contractului, precum și dotările acestora, în stare normală de folosință, pe bază de proces-verbal de predare-primire, care va fi încheiat de părțile contractante la data predării. Procesul-verbal va fi anexă la prezentul contract. De asemenea, Locatorul va asigura acces personalului Locatarului la grupurile sanitare aflate în imediata vecinătate a spațiilor închiriate.

4.4. Asigură un număr de minim locuri de parcare pentru salariații Chiriașului, pe toată durata contractului, marcate și alocate exclusiv Chiriașului. În limita posibilităților, Locatorul va asigura locuri de parcare pentru invitații și cursanții Chiriașului, după anunțarea lor prealabilă.

4.5. Notifică Chiriașul, în termen de 48 de ore de la constatarea încălcării oricărei obligații asumate prin contract, Proprietarul având dreptul și posibilitatea să înceteze unilateral contractul de închiriere, în termen de 15 zile lucrătoare, de la data expirării termenului de remediere de 5 zile lucrătoare și a comunicării deciziei de reziliere a contractului, conform art. 3.31 din contract.

4.6. Va efectua, pe cheltuiala sa, reparațiile capitale și necesare ale spațiilor închiriate, cu excepția cazului în care reparațiile sunt necesare ca urmare a utilizării neconforme a acestora de către Chiriaș, caz în care Chiriașul este obligat să efectueze reparațiile, pe cheltuiala sa. În cazul în care Chiriașul notifică Proprietarului necesitatea efectuării unor reparații care, potrivit legii, cad în sarcina acestuia din urmă, și acesta, în termen de 5 zile lucrătoare de la transmiterea notificării nu se prezintă în spațiile Chiriașului pentru a stabili de comun acord modalitatea și durata efectuării reparațiilor, atunci Chiriașul poate efectua reparațiile respective pe cheltuiala sa, urmând ca aceasta să fie reținută din prețul chiriei. Proprietarul renunță expres la dreptul de a contesta utilitatea reparației astfel efectuate și/sau cuantumului cheltuielilor.

4.7. Declară că spațiile date în folosință au fost zugrăvite, igienizate și că au fost efectuate toate reparațiile necesare, astfel încât să poată fi folosite conform destinației.

4.8. Se obligă să înlocuiască, parțial sau total, pe cheltuiala sa, accesoriile spațiilor închiriate, atunci când înlocuirea acestora nu este determinată de culpa Chiriașului.

4.9. Nu va limita Chiriașului exercitarea dreptului de folosință asupra spațiilor ce fac obiectul contractului, cu excepția cazului în care limitarea sau oprirea totală a activității este determinată de restricții impuse de autoritățile statului, restricții probate cu documente.

4.10. Are drept de acces, cu acordul Chiriașului, în spațiile folosite de acesta, oricând în timpul programului de lucru al Chiriașului, pentru a efectua inspecții, lucrări de reparații, înlocuiri și/sau recondiționări la instalațiile din dotarea spațiilor. Lucrările de reparații, înlocuiri și/sau recondiționări vor fi efectuate astfel încât să nu deranjeze activitățile Chiriașului.

4.11. În cazul apariției unor situații excepționale (incendiu, explozie, cutremur, inundații, defecțiuni ale instalațiilor care pot pune în pericol integritatea clădirii, revolte, epidemii), Proprietarul va putea intra și interveni prompt, în oricare dintre spațiile folosite de către Chiriaș, fără a fi necesar acordul prealabil al acestuia, cu condiția anunțării Chiriașului și protejării/izolării bunurilor Chiriașului, în timp real, prin orice mijloc de comunicare, asupra intervenției neprevăzute, fiind exonerat de orice răspundere pentru accesul său în caz de forță majoră.

4.12. Va păstra, prin servicii regulate de salubritate, curățenia spațiilor închiriate, a spațiilor comune, a suprafețelor carosabile din spațiile închiriate și din vecinătatea acestora;

4.13. Va păstra, după caz, lifturile în stare de funcționare și siguranță și va asigura menținerea curățeniei acestora;

4.14. Va păstra curate ferestrele din zonele comune ale întregii Clădiri, după cum va fi necesar;

4.15. Va face toate reparațiile necesare în cadrul și în spațiile comune ale Clădirii și va executa toate operațiunile adecvate de întreținere preventivă;

4.16. Va asigura și menține personal de pază, 24 de ore pe zi, în zonele principale ale Clădirii închiriate (căi de acces/ holuri principale, etc.) sau în conformitate cu prevederile legale în vigoare (plan de riscuri, etc.);

4.17. Va păstra în stare de funcționare și va asigura reparațiile componentelor structurale, utilităților, ale sistemelor de încălzire, ventilație și aer condiționat din dotarea Clădirii.

4.18. Se obligă să respecte întocmai toate obligațiile asumate prin contract. În cazul încălcării culpabile a oricăreia dintre obligațiile asumate prin semnarea contractului, Chiriașul va notifica Proprietarul, în scris, în termen de 48 de ore, privind obligația a cărei nerespectare o invocă, urmând ca, acesta din urmă, să remedieze situația reclamată, în termen de 5 zile lucrătoare. În cazul în care Proprietarul nu adoptă măsuri de remediere, în termenul anterior menționat, Chiriașul are dreptul și posibilitatea să înceteze unilateral contractul, în termen de 15 zile lucrătoare de la data expirării termenului de remediere și a comunicării deciziei de reziliere a contractului, fără a putea fi obligat la plata de daune sau despăgubiri, de orice natură, către Proprietar.

4.19. Va păstra confidențialitatea asupra tuturor informațiilor și clauzelor prezentului contract.

4.20. Va asigura, pe cheltuiala sa, prestarea serviciilor de dezinfecție, dezinsecție și deratizare a spațiilor închiriate și a celor comune, respectându-se programul de executare a acestor operațiuni pus la dispoziția Chiriașului în prealabil.

Art. 5. Chiria, Întreținerea cheltuielilor de funcționare și alte cheltuieli alocate Chiriașului

- 5.1. Pe parcursul duratei Contractului de închiriere, Chiriașul va plăti Proprietarului, pentru spațiile închiriate conform contractului, o chirie lunară de Euro/mp (.....), care va fi plătită în lei, la cursul de schimb anunțat de BNR pentru ziua în care Proprietarul emite factura către Chiriaș.
- 5.1.1. Locatarul va fi scutit de plata chiriei pe perioada vacanțelor studențești, stabilite conform programului de activități ale Academiei de Studii Economice din București, cu condiția ca în această perioadă locatarul să nu desfășoare activități în spațiile închiriate. De asemenea chiriașul este scutit de plata chiriei pe perioada suspendării desfășurării activităților didactice ce presupun prezența fizică a studenților. Cererea de suspendare va fi comunicată de chiriaș cu cel puțin 30 de zile înainte de debutul perioadei de vacanță sau cel puțin 3 zile în cazul suspendării activităților didactice ce presupun prezența fizică a studenților.
- 5.1.2. Pe toată durata contractului, în primele 7 zile calendaristice ale fiecărei luni Proprietarul va emite și va înainta Chiriașului documentul de plată a chiriei pentru luna în curs. Termenul scadent, în raport cu care Chiriașul are obligația de achitare a sumelor corespunzătoare este de 30 de zile calendaristice de la data emiterii și transmiterii documentului.
- 5.1.3. Prima plata se va face începând cu a..... lună contractuală, Chiriașul fiind absolvit de obligația plății chiriei pentru primele luni contractuale.
- 5.2.1. Pe parcursul duratei Contractului de închiriere, Chiriașul va plăti Proprietarului costurile cu cheltuielile de funcționare (Ex.: apă menajeră, energie electrică, încălzire termică/ gaze naturale, deșeuri menajere, servicii DDD, internet, reparații curente, etc.). Acestea se vor factura conform protocolului stabilit între părți, în primele 7 zile calendaristice ale fiecărei luni, pentru luna anterioară. Termenul scadent, în raport cu care Chiriașul are obligația de achitare a sumelor corespunzătoare este de 30 de zile calendaristice de la data emiterii și transmiterii documentului.
- 5.2.2. Facturarea cheltuielilor de funcționare se va efectua la prețurile unitare ale furnizorilor/prestatorilor cu care proprietarul are relații contractuale, iar eventualele penalizări privind neachitarea în termenul scadent se calculează la valorile impuse de furnizori/prestatori.
- 5.3. Alte plăți ce pot fi suportate de către Chiriaș:
- (a) Toate impozitele, taxele, obligațiile și contribuțiile ce sunt sau pot fi instituite de către stat sau de către autoritățile locale, în virtutea unor legi și reglementări existente sau viitoare, ca fiind pentru sau în legătură cu Spațiile închiriate sau activitățile desfășurate în Spațiile închiriate, sunt în sarcina Chiriașului. În cazul în care, aceste plăți către autorități, trebuie efectuate direct de către Proprietar, Chiriașul se obligă să ramburseze contravaloarea acestora către PROPRIETAR, împreună cu spezele bancare aferente.
- (b) Chiriașul nu va fi răspunzător pentru nici un fel de impozite, taxe, obligații, contribuții, penalități de întârziere, amenzi, dobânzi sau alte plăți, în măsura în care acestea rezultă din neplata de către Proprietar, la scadență, a sumelor datorate sau din neglijența sau comportamentul inadecvat al Proprietarului.
- 5.4. Costul spațiilor închiriate se referă la:
- 5.4.1. Contravaloarea lunară a chiriei, cost ce dă drept de folosință a spațiilor închiriate, împreună cu dotările și/ sau accesoriile solicitate de chiriaș, în scopul derulării activităților declarate de acesta.
- 5.4.2. Contravaloarea serviciilor furnizate de către Proprietar, în scopul derulării în bune condiții a activităților declarate de Chiriaș, defalcat, după caz, în funcție de suprafața închiriată sau de numărul persoanelor prezente lunar în spațiul închiriat (studenți, cadre didactice, personal auxiliar, etc.), respectiv:
- a) Asigurarea pazei – calculată în funcție de numărul declarat al posturilor necesare asigurării pazei și protecției bunurilor pentru spațiile închiriate;
 - b) Furnizarea apei și a energiei electrice – calculate în funcție de numărul persoanelor prezente lunar în spațiile închiriate;
 - a) Încalzirea spațiilor – calculată lunar în funcție de suprafața închiriată;
 - b) Întreținerea tehnică a spațiilor - calculată lunar în funcție de suprafața închiriată;
 - c) Furnizarea serviciilor de internet – calculată în funcție de existența infrastructurii corespunzătoare (costuri incluse în chirie; de accesul la internet și capacitatea canalelor respective);
 - d) Curățenia spațiilor închiriate și a celor publice - calculată lunar în funcție de suprafața închiriată;

- e) Curățenia ferestrelor pe exterior - calculată lunar/ sau de câte ori este cazul, în funcție de suprafața ferestrelor curățate;
- f) Întreținerea grupurilor sanitare ce deservește spațiile închiriate - calculată lunar/ sau de câte ori este cazul, în funcție de suprafața grupurilor sanitare ce deservește spațiile închiriate;
- h) Colectarea gunoiului - calculată în funcție de numărul persoanelor prezente lunar în spațiile închiriate;
- i) Dezinsecția, dezinsecția și deratizarea regulată a spațiilor închiriate și a celor comune - calculată lunar/ sau de câte ori este cazul, în funcție de suprafața spațiilor închiriate;
- j) Orice alte costuri justificate, privitoare la exploatarea și întreținerea spațiilor închiriate - calculate lunar/ sau de câte ori este cazul, în funcție de suprafața spațiilor închiriate.

5.4.3. În eventualitatea în care, din orice motiv, Proprietarul efectuează o plată care, în baza prezentului Contract de închiriere, cade în sarcina Chiriașului iar acesta nu a achitat-o la timp, acesta din urmă va fi obligat să ramburseze Proprietarului orice sumă platită de acesta, după cum s-a menționat mai sus, imediat, la prima solicitare a Proprietarului, însoțită de dovada achitării. Orice astfel de sume vor fi evidențiate în Euro, utilizându-se cursul de schimb de la data la care a fost efectuată plata de către Proprietar și, ulterior, plătite Proprietarului de către Chiriaș, în lei, utilizându-se cursul de schimb comunicat de BNR, în vigoare la data efectuării rambursării.

Art. 6. Reguli aplicabile în cadrul spațiilor deținute de proprietar

6.1. Proprietarul poate emite reguli rezonabile privind utilizarea spațiilor comune. Aceste reguli se vor aplica tuturor entităților și persoanelor aflate pe proprietatea sa, în mod nediscriminatoriu, fără a considera aceasta ca pe o limitare a drepturilor Chiriașului, stabilite în baza prezentului contract.

Art. 7. Declarații și garanții ale părților

7.1. Proprietarul, prin reprezentant legal, declară, garantează și dă asigurări că:

- a) este proprietarul spațiilor închiriate și deține dreptul deplin și deplina autoritate de a încheia prezentul Contract de închiriere.
- b) prezentul Contract de închiriere și anexele acestuia instituie obligații valabile și imperative ale Proprietarului, ce pot fi puse în executare în conformitate cu termenii respectivi ai acestora.

7.2. Chiriașul, prin reprezentant legal, declară, garantează și dă asigurări că:

- a) semnarea prezentului Contract de închiriere și îndeplinirea de către Chiriaș a obligațiilor sale, în baza acestuia, au fost autorizate în mod corespunzător prin toate acțiunile necesare și, conform cunostințelor sale, nici nu contravin, nici nu au ca rezultat încălcarea vreunor termeni, condiții sau prevederi ale actelor sale constitutive și nu contravin și nu au ca rezultat încălcarea vreunei legi sau reglementări sau a vreunui contract, prin care Chiriașul este angajat.
- b) prezentul Contract de închiriere și documentele ce urmează a fi predate de către CHIRIAȘ în baza acestuia constituie, fiecare în parte, obligații valabile și imperative ale CHIRIAȘULUI, ce pot fi puse în executare în conformitate cu termenii respectivi ai acestora.

Art. 8. Asigurare

8.1. Chiriașul înțelege, fără a fi obligatoriu, să asigure Spațiile închiriate prin asigurarea răspunderii angajaților și asigurarea răspunderii față de terți, pentru toți vizitatorii și invitații săi, pe parcursul întregii durate a contractului de închiriere, după cum s-a arătat mai sus, în prezentul contract. Contractarea asigurărilor sus menționate nu va reduce și/sau nu va constitui, în nici un fel, o derogare de la obligațiile Chiriașului în baza prezentului contract și nu-l va exonera pe acesta de obligația de a despăgubi orice persoană, inclusiv angajații și vizitatorii acestuia și orice tertă parte, cu privire la orice daune pricinuite acestora, în mod direct sau indirect, ca rezultat al utilizării de către Chiriaș a Spațiilor închiriate și/sau al neîndeplinirii prevederilor prezentului contract.

8.2. Pe lângă cele menționate anterior în subparagraful 8.1 și fără a prejudicia caracterul general al acestora, Chiriașul va asigura, fără a fi obligatoriu, în contul său, conținutul spațiilor închiriate, activitățile desfășurate de Chiriaș în spațiile închiriate, la valoarea integrală, împotriva tuturor riscurilor posibile, recunoscute, acceptate și uzuale, la o societate de asigurări autorizată și renumită, și va actualiza periodic valorile asigurate, după cum va fi necesar.

8.3. În orice moment, în cadrul duratei contractului de închiriere, Proprietarul va avea o asigurare de răspundere civilă ("Asigurarea Răspunderii Proprietarului"), acoperind oricare dintre și toate pretențiile cu privire la vătămarea corporală, deces sau pagube aduse proprietății, izvorând din evenimente apărute în cadrul spațiilor comune ale clădirii.

8.4. În orice moment, în cadrul duratei contractului de închiriere, Proprietarul va menține o asigurare a clădirii împotriva incendiilor, accidentelor, dezastrelor naturale și a tuturor riscurilor, împotriva daunelor provocate de accidente, inclusiv explozii, cutremure, inundații și furtuni ("Asigurarea Proprietarului împotriva incendiilor").

Prima de asigurare aferentă acestei asigurări va fi inclusă în prețul serviciilor.

Art. 9. Exonerarea de răspundere a proprietarului

9.1. Proprietarul, agenții acestuia și cei care acționează în numele și în contul său, nu vor fi răspunzători pentru niciun fel de daună sau prejudiciu pricinuite Chiriașului sau proprietății acestuia, cu excepția daunelor care sunt cauzate ca rezultat al neîndeplinirii de către Proprietar a prevederilor prezentului Contract de închiriere și cu excepția situației în care daunele și/sau prejudiciile sunt pricinuite ca rezultat al unui act și/sau al unei omisiuni și/sau neglijențe ale Proprietarului și/sau ale angajaților acestuia și/sau ca rezultat al încălcării prevederilor legale de către Proprietar și/sau angajații și/sau muncitorii acestuia sau de persoane neautorizate sau invitate în Spațiile închiriate și/sau de către agenții săi.

9.2. Proprietarul nu va avea nicio răspundere sau obligație, cu privire la vreo vătămare de persoană și/sau pierdere și/sau prejudiciu, de orice natură ar fi acestea, cauzate Chiriașului și/sau angajaților și/sau muncitorilor săi de către acesta, și/sau clienților și/sau vizitatorilor și/sau vreunei persoane situate în spațiul închiriat, iar Chiriașul își asumă deplina responsabilitate cu privire la orice astfel de prejudiciu și se angajează să despăgubească și să compenseze pe Proprietar pentru orice daună pe care Proprietarul va fi obligat sau forțat să o plătească, ca rezultat al unui astfel de prejudiciu și pentru orice cheltuială pe care Proprietarul o poate suporta, în legătură cu orice prejudiciu, precum cel menționat mai sus, cu excepția situației în care dauna și/sau prejudiciul au fost rezultatul unui act și/sau al unei omisiuni și/sau neglijențe ale Proprietarului sau ale angajaților acestuia, și/sau ca rezultat al unei încălcări a prevederilor legale de către Proprietar și/sau angajații și/sau muncitorii acestuia sau de persoane neautorizate sau invitate în spațiul închiriat și/sau de către agenții săi.

Art. 10. Neîndeplinirea de către chiriaș a obligațiilor contractuale

10.1. În situația în care Chiriașul nu efectuează, la scadență, plata chiriei, sau a oricărei alte sume datorată în baza prezentului contract de închiriere, iar această neîndeplinire a obligației de plată continuă pentru o perioadă de treizeci (30) de zile de la notificarea sa în scris, Proprietarul poate rezilia unilateral Contractul de Închiriere, prin remiterea către Chiriaș a unui preaviz scris de 15 (cincisprezece) zile. Contractul nu va fi reziliat dacă plata chiriei se va efectua în perioada de preaviz. Fiecare zi de întârziere față de "ziua scadenței" plății chiriei va atrage după sine o penalizare stabilită conform art. 3 alin (21) din Ordonanța Guvernului nr. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești în raporturile dintre profesioniști și între aceștia și autoritățile contractante aplicată la valoarea chiriei lunare neachitată.

Art. 11. Notificări

11.1. Toate notificările care trebuie sau pot fi remise, transmise sau predate în baza prezentului contract sau conform legii, între Proprietar și Chiriaș, vor fi întocmite în scris și predate prin curier sau scrisoare recomandată, la adresele specificate mai sus sau la altă adresă pe care o Parte o poate indica celeilalte printr-o notificare scrisă. Toate notificările vor fi considerate ca producând efecte de la data confirmării primirii acestora de către destinatar. Notificările pot fi remise în numele Părților și de către mandatarii acestora.

Art. 12. Eliberarea spațiilor

12.1. Chiriașul se obligă ca, la sfârșitul duratei contractului sau în momentul încetării anticipate a acestuia, din orice motiv, să elibereze spațiile închiriate, punându-le în exclusivitate la dispoziția Proprietarului, libere de orice ocupanți și/sau materiale, ori alte articole aparținând Chiriașului.

12.2. În situația în care Chiriașul nu eliberează spațiile date în folosință, în termen de 15 zile lucrătoare de la momentul încetării de drept a contractului sau din orice alt motiv care a condus la încetarea anticipată a contractului, pe lângă dreptul Proprietarului de a pretinde eliberarea și predarea spațiilor și fără prejudicierea vreunui drept la compensații sau a vreunui alt drept de care acesta beneficiază în virtutea legii sau contractului, Proprietarul va putea apela la instanțele de judecată sau la orice autoritate a statului care să dispună evacuarea Chiriașului.

12.3. Plata penalizării sus-mentionate nu îl va exonera pe Chiriaș de obligația de a elibera spațiile date în folosință în temeiul contractului și nu va prejudicia dreptul Proprietarului de a pretinde orice altă compensație sau daună sau de a face uz de dreptul său la acțiune, în baza prezentului contract de închiriere sau în baza legii.

Art. 13. Cesiunea contractului

13.1. Chiriașul se angajează să nu înstrăineze nici unul dintre drepturile sale cu privire la prezentul Contract de închiriere sau vreo parte a acestuia către o terță persoană și să nu predea sau să transfere Spațiile închiriate sau vreo parte a acestora, către o terță persoană, în nici un fel și să nu coopereze alte persoane drept participanți, definiți sau nu ca atare, la posesia Spațiilor închiriate sau a vreunei părți a acestora. În mod similar, Chiriașul se angajează să nu acorde nimănui vreun drept, ca deținător al vreunei autorizații, în Spațiile închiriate, contra unui preț sau în alt mod. Nerespectarea obligației asumate de Chiriaș, dă dreptul Proprietarului de a solicita acestuia plata de daune în quantum egal cu dublul valorii contractului de închiriere, coroborat cu încetarea imediată a contractului de închiriere și restituirea spațiilor și a dotărilor acestora, în starea în care acestea au fost predate la momentul încheierii contractului, cu uzura normală datorată folosinței.

13.2. Proprietarul are dreptul să transfere toate drepturile dobândite în baza prezentului Contract de închiriere, către orice entitate și/sau persoană, la libera sa alegere, fără a fi necesară obținerea consimțământului Chiriașului cu privire la transfer, dar cu condiția ca cesionarul să-și asume toate drepturile și obligațiile Proprietarului, în conformitate cu prezentul Contract de închiriere.

Art. 14. Autorizare și autorizații

14.1. Chiriașul se angajează să obțină, pe cont propriu, orice autorizație care îi este necesară, conform legii, pentru a-și desfășura activitatea.

14.2. Pe parcursul întregii durate a Contractului de închiriere, Chiriașul trebuie să aibă grijă să-și reînnoiască licențele și autorizațiile necesare, astfel încât exploatarea spațiilor închiriate și activitatea în cadrul acestora să se desfășoare în conformitate cu prevederile oricărei legi aplicabile și cu termenii oricărei autorizații și/sau prevederile și/sau reglementările emise la un moment dat de orice autoritate competentă, cu privire la sau în legătură cu activitatea desfășurată în spațiile închiriate.

Art. 15. Încetarea contractului

15.1. Prezentul contract de închiriere încetează

15.1.1. De drept – la data expirării duratei contractului, dacă Chiriașul nu a solicitat prelungirea duratei de valabilitate.

15.1.2. **Înainte de termen**, în următoarele cazuri:

a) rezilierea unilaterală de către Proprietar pentru nerespectarea culpabilă de către Chiriaș a oricăreia din obligațiile asumate prin contract conform art. 3.31;

b) rezilierea unilaterală de către Chiriaș pentru nerespectarea culpabilă de către Proprietar a oricăreia din obligațiile asumate prin contract, conform art. 4.18;

c) împotriva oricăreia dintre părți a fost deschisă procedura insolvenței sau i-a fost retrasă autorizația de funcționare;

d) cu acordul părților, în orice formulă agreată în scris de către acestea;

e) forța majoră, conform art. 17;

f) prin denunțare unilaterală de către oricare dintre părți, în urma unei notificări transmise către cealaltă parte cu cel puțin zile înainte de semnarea de data încetării contractului.

15.2. În cazul apariției unei situații calificată ca risc epidemiologic sau a deciziei unilaterale a Chiriașului de derulare a activităților universitare în modul on-line, contractul se suspendă, urmând a-și produce efectele după încetarea cauzei care a produs suspendarea.

15.3. Încetarea prezentului contract, indiferent de cauza ce a generat încetarea, nu are niciun efect asupra obligațiilor scadente ale părților, acestea fiind obligate să le execute cu bună-credință.

Art. 16. Litigii

16.1. În cazul apariției unor neînțelegeri între părți, izvorâte din prezentul contract, acestea vor fi soluționate pe cale amiabilă.

16.2. Dacă litigiul nu se poate soluționa pe cale amiabilă, oricare parte prejudiciată se va putea adresa instanței în raza de competență a căreia se află sediul Proprietarului.

Art. 17. Forța majoră

17.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau executarea necorespunzătoare, totală sau parțială, a oricărei obligații ce-i revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor respective a fost cauzată de forța majoră, care face ca spațiile închiriate să devină inutilizabile, în conformitate cu Destinația Convenită.

17.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să-i notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile lucrătoare, producerea evenimentului și să ia toate măsurile ce se impun, în vederea limitării consecințelor lui, CHIRIAȘUL având dreptul să suspende plata chiriei până în momentul în care spațiile închiriate pot fi utilizate potrivit destinației.

17.3. Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul de forță majoră nu încetează, părțile au dreptul să-si notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să pretindă daune, pentru perioada cât a acționat forța majoră.

Art. 18. Clauze finale

18.1. Modificarea prezentului contract se face numai în scris, prin act adițional anexa la contract, încheiat între părțile contractante.

18.2. Toate comunicările și orice alte notificări se vor realiza în scris și se vor comunica prin oricare din modalitățile recunoscute de lege, cu condiția ca expeditorul să poată face dovada comunicării.

18.3. În situația în care una sau mai multe prevederi ale prezentului Contract devin nule, valabilitatea celorlalte prevederi nu va fi afectată. Orice prevedere lipsită de valabilitate va fi considerată ca fiind înlocuită prin prevederile actelor normative ce constituie dreptul comun în materie. Orice absență a vreunei reglementări, dacă există, va fi considerată ca fiind acoperită prin prevederile dreptului comun, conform legii romane.

18.4. Prezentul contract, împreună cu anexele, a fost redactat de părți, astăzi, în două exemplare originale.

Art. 19. Anexele contractului

19.1. Anexele contractului sunt, după cum urmează:

- Anexa 1- Locația spațiilor închiriate, descrierea acestora, suprafața, dotările, prețul pe mp.
 - Anexa 2 – Procesul Verbal de predare - primire a spațiilor, după caz, cu evidențierea dotărilor acestora;
 - Anexa 3 - Extras de Carte Funciară pentru spațiile închiriate;
 - Anexa 4 - Regulamentul Intern al Proprietarului;
 - Anexa 5 – Caietul de Sarcini al licitației cu Anexele aferente;
 - Anexa 6 – Propunerea Tehnică a ofertantului declarat câștigător;
 - Anexa 7 – Propunerea Financiară a ofertantului declarat câștigător;
- Acestate constituie parte integrantă a prezentului contract de închiriere.

Părțile au înțeles să încheie astăzi, prezentul contract în **două exemplare originale**, din care un exemplar pentru Proprietar și un exemplar pentru Chiriaș, cu valoare juridică egală.

PROPRIETAR

CHIRIAȘ

Academia de Studii Economice din București

Rector,

.....

Director General Administrativ,

.....

Director General Adjunct Administrativ,

.....

Viză CFP,

.....

Director Economic,

.....

Direcția Juridic și Contencios Administrativ,

.....

Director Direcția Administrativă,

.....

Responsabil Contract,

.....