

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. ____/____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Universitatea de Arte din Târgu-Mureș, str. Köteles Sámuel nr. 6, telefon/fax: 0265-266281, e-mail: uat@uat.ro, cod fiscal 4323101, cont trezorerie RO31TREZ47620F305000XXXX, deschis la Trezoreria Târgu Mureș, reprezentată prin prof. univ. dr. habil. Sorin Crișan, rector, în calitate de **Locatar**,

și
S.C. _____, cu sediul în _____, str. _____, nr. _____, jud. Mureș, CUI RO_____, ORC: J26/____/_____, reprezentată prin _____, administrator, în calitate de **Locatar**, au convenit încheierea prezentului contract de închiriere cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului este închirierea spațiului cu destinația Bufet – cantină, cu o suprafață de **169,35 mp** situată la subsolul clădirii principale a Universității de Arte din Târgu Mureș, str. Köteles Sámuel nr. 6., și care este compus din:

- Garderobă cu cuiere: 1
- Săli de mese – 3
- Bufet – 1
- Magazie – 1
- Grupuri sanitare dotate adecvat – 3

și a următoarelor bunuri:

Nr. crt.	Denumirea bunurilor și caracteristici	Număr bucăți
1.	Tejghea cu accesorii de mobilier	2 buc.
2.	Spălător dublu cu picurător și baterie	1 buc.
3.	Mese pentru consumatori	15 buc.
4.	Tejghele tip bar imobilizate pe perete	7 buc.
5.	Scaune	74 buc.
6.	Scaune tip bar	6 buc.
7.	Cuiere tip mobilier	27 buc.
8.	Rafturi metalice pt. depozitare mărfuri	4 corpuri

Spațiul închiriat dispune de următoarele utilități: energie electrică, apă potabilă și canalizare, încălzire centrală.

Utilitățile furnizate de Universitatea de Arte din Târgu Mureș nu sunt contorizate, urmând a fi calculate de către Compartimentul contabil și vor fi achitate lunar în baza facturilor emise de către acesta.

Art. 2. Predarea – primirea obiectului închirierii va fi consemnată în procesul verbal de predare – primire care se încheie până la data de _____ și care constituie anexa nr. 1 la prezentul contract și parte integrantă din acesta.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 3. Presentul contract intră în vigoare la data semnării lui și este valabil până la data de 30.09.2023., cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților.

IV. PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 4. Chiria – pentru folosirea obiectului închirierii este de ___ lei pe lună.

Art. 5. Chiria rămâne constantă până la sfârșitul anului calendaristic în care a fost încheiat contractul și începând cu data de 1 ianuarie a următorului an, chiria se va revizui în funcție de rata inflației, însă nu va fi mai mică decât în anul precedent.

Art. 6. Plata chiriei se va efectua lunar în baza documentelor întocmite și a facturilor emise de către Compartimentul contabil, pentru luna în curs, ultima zi de plată fiind ultima zi lucrătoare din lună.

Plata utilităților se va efectua lunar, în baza documentelor întocmite facturilor emise de către Compartimentul contabil, pentru luna anterioară, în termen de 30 de zile de la primirii facturii.

Art. 7. Plata chiriei se face în numerar la casieria U.A.T. sau prin virament bancar în contul de trezorerie precizat în prezentul contract.

Art. 8. Neplata chiriei și a utilităților la termenele și modalitățile prevăzute în prezentul contract, obligă pe locatar la aplicarea penalităților de întârziere în cuantum de 0,1 % din suma datorată, pentru fiecare zi calendaristică, începând cu prima zi după scadență. În caz de neplată a chiriei sau a utilităților, pe o durată de 2 (două) luni consecutive, contractul se reziliază de drept și fără punere în întârziere.

Plata chiriei și a utilităților se va percepe de la data semnării procesului verbal de predare primire a spațiului închiriat.

V. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

Art. 9. Locatorul se obligă:

- a) Să asigure locatarului folosința liniștită a spațiului închiriat, în condițiile legii;
- b) Să predea spațiul ce face obiectul acestei închirieri și să se încheie un proces verbal de predare primire în 2 exemplare, (câte unul pentru fiecare parte) ce constituie parte integrantă la contractul de închiriere;
- c) să-l informeze pe locatar asupra oricăror reparații sau modificări ce urmează a fi efectuate și care ar putea afecta activitatea locatarului în orice mod.

VI. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

Art. 10. Locatarul se obligă:

- a) Să efectueze pe cheltuială proprie reparațiile la instalațiile aferente funcționării activității în cazul stricăciunilor sau defectelor intervenite din culpa sa.
- b) Să folosească spațiul închiriat conform destinației prevăzute în contract.
- c) Să asigure utilizarea în deplină siguranță a instalațiilor și să obțină toate avizele/autorizațiile prevăzute de lege și normele în vigoare pentru instalațiile proprii.
- d) Să achite chiria și utilitățile în cuantum și la termenele prevăzute în contract, conform facturilor emise de Compartimentul contabil.
- e) Să predea spațiul închiriat în aceleași condiții cum a fost preluat, în termen de 5 zile de la expirarea duratei contractului în baza unui proces verbal de predare-primire.

f) Să asigure și să respecte prevederile legale ale normelor de protecție împotriva incendiilor, a situațiilor de urgență, a protecției muncii și a protecției mediului și de igienă sanitară a spațiului închiriat.

g) Să asigure pe cheltuială proprie instruirea personalului propriu, acordarea echipamentului de lucru și protecție, precum și cercetarea eventualelor accidente de muncă și înregistrarea acestora.

h) Să asigure în toate zilele lucrătoare comercializarea a minim:

- Catering cu 2 variante de meniul zilei (cu carne și vegetarian) - în cadrul ofertei se va prezenta ora limită de depunere a solicitărilor zilnice.

- 3 variante de sandwich/burger cu chiflă (carne și vegetarian) - în cadrul ofertei se va prezenta propunerea de produse,

- 2 variante de salate de crudități - în cadrul ofertei se va prezenta propunerea de produse,

- Produse de patiserie - se va prezenta lista de produse comercializate,

- Băuturi non-alcoolice – apă minerală, cafea, ceai, etc.

i) Să nu tulbure desfășurarea activităților din incinta universității.

j) Să răspundă pentru deteriorarea totală sau parțială a spațiului închiriat, care s-ar datora culpei sale;

k) Să amenajeze ambiental spațiile destinate servirii și consumului produselor: banc de lucru, vitrine frigorifice, vitrine pentru mâncare caldă, etc., echipamente profesionale pentru prepararea cafelei și a ceaiului.

l) Să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat spațiul închiriat și starea acestuia.

m) Să asigure curățenia permanentă a spațiului închiriat precum și evacuarea gunoiului menajer.

n) Să respecte Legea nr. 132/2010 privind colectarea deșeurilor reciclabile (gunoi menajer, deșuri de hârtie, PVC și sticlă).

o) Să efectueze igienizarea spațiilor închiriate, de câte ori se impune.

p) Să permită exercitarea controlului efectuat de către persoanele desemnate și comunicate de către locator cu privire la respectarea tuturor condițiilor impuse și a normelor sanitare și sanitar veterinar de funcționare;

q) Să se asigure că ținuta și comportamentul personalului angajat se încadrează în normele de conduită ale universității și sunt în conformitate cu legislația în vigoare.

r) Să asigure desfășurarea unei activități de alimentație publică autorizate în conformitate cu legislația în vigoare, obținând toate autorizațiile și avizele de funcționare pentru spațiul și dotările puse la dispoziție, din venituri proprii.

s) Să demareze activitatea în spațiul închiriat după obținerea tuturor avizelor/autorizațiilor de funcționare.

t) Să asigure pe tot intervalul derulării contractului pe cheltuiala sa inventarul necesar desfășurării activităților de alimentație publică (veselă, tacâmuri, pahare, etc.).

u) Să respecte normele de funcționare a unităților de alimentație publică cuprinse în legislația aplicabilă în vigoare cu privire la igiena spațiilor și instalațiilor, igiena instrumentelor și uneltelor de lucru, igiena în manipularea reziduurilor, precum și cerințele specifice privind transportul, recepția și depozitarea materiilor prime, prepararea și servirea meselor.

v) Să restituie la expirarea/încetarea contractului spațiul închiriat și instalațiile aferente funcționării activității în stare de folosință și curățenie în care a fost primit, conform procesului verbal de predare-primire.

w) Să afișeze la intrarea în spațiu, la vedere, lista cu prețurile stabilite precum și programul de funcționare.

x) Să respecte programul de funcționare stabilit de comun acord cu conducerea universității, să respecte normele de acces, să ceară aprobarea scrisă a locatorului pentru instalarea oricărui mod de reclamă care ar modifica designul spațiului.

y) Să nu comercializeze și să nu permită consumarea băuturilor alcoolice de orice fel în incinta bufetului-cantină.

VII. ALTE OBLIGAȚII

Art. 11. – Proprietarul suportă sarcinile și impozitele asupra bunurilor închiriate,

VIII. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

Art. 12. – Pe toată durata contractului, chiriașului îi este interzisă subînchirierea, cesiunea sau orice altă formă de înstrăinare către terți a bunurilor închiriate.

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 13. – Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru executarea defectuoasă a vreuncea din cauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune – interese.

X. FORȚA MAJORĂ

Art. 14. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

Art. 15. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art. 16. 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.

Art. 17. 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.

Art. 18. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 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.

XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Art. 19. Părțile vor depune 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.

Art. 20. Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative, achizitorul și executantul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente.

XII. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ CONTRACTUL

Art. 21. Limba care guvernează contractul este limba română.

XIII. COMUNICĂRI

Art. 22. (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

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

Art. 23. Comunicările între părți se pot face și prin telefon, telegramă, telex, fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

XIV. LEGEA APLICABILĂ CONTRACTULUI

Art. 24. Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Părțile au înțeles să încheie astăzi, _____, prezentul contract în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

Universitatea de Arte din Târgu Mureș

Prof. univ. dr. habil. Sorin Crișan,
Rector

Ec. jr. Sipos Levente
Director General Administrativ

Ec. Mihaela Simona Belean
Contabil șef

Cons. jr. Marinceaș Annamária
Viză juridică

LOCATAR,
