**Anexa 8**

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

**NR. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

1. **PĂRȚILE CONTRACTANTE:**

**Muzeul Național al Țăranului Român, cu sediul în București, Șos. Kiseleff nr. 3, Sector 1,** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, reprezentată de Manager Dr. Virgil Ștefan NIȚULESCU și de Director Economic Mihaela DAVID, în calitate de **locator**

și

**S.C.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** înregistrată la Registrul Comerțului sub nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, CUI \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cu sediul în \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, str.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_\_\_, scara \_\_\_\_\_\_\_, etaj \_\_\_\_\_\_\_\_, sector \_\_, telefon \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, reprezentată de dl/dna \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ având funcția de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , în calitate de **locatar,**

**s-a încheiat prezentul contract de închiriere în baza Procedurii de închiriere nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, din data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ respectiv, a Hotărârii de adjudecare din data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, emisă de Comisia de evaluare și aprobată de conducerea MNȚR.**

1. **OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art. 1 – Obiectul contractului îl constituie spațiul situat în \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Spațiul închiriat este reprezentat în schița anexată, parte integrantă a contractului.

Art. 2 – Suprafața spațiului închiriat este de \_\_\_\_\_\_\_\_ mp.

Art. 3 – Predarea-primirea spațiului închiriat este consemnată în procesul verbal anexat.

1. **TERMENUL**

Art. 4 – Termenul de închiriere al spațiului este de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,cu începere de la data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Art. 5 – La expirarea termenului de închiriere părțile pot prelungi de comun acord, valabilitatea contractului, prin act adițional, cu renegocierea prețului.

Art. 6 – În situația in care a expirat termenul de închiriere și locatorul nu mai este de acord cu prelungirea acestuia prin act adițional, contractul se desființează de drept, această clauză fiind un pact comisoriu.

Art. 7 – Prezenta clauză nu limitează dreptul locatorului de a acționa în instanța locatarul.

1. **PREȚUL**

Art. 8 – Prețul închirierii – chiria pentru folosirea spațiului închiriat la data semnării prezentului contract – este de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ eur/mp/lună, conform ofertei depuse cu ocazia licitării spațiului, plus cheltuieli de întreținere. Pe durata derularii contractului, contravaloarea chiriei se va actualiza anual cu nivelul indicelui general al preturilor de consum din perioada de timp anterioara.

Art. 9 – Plata chiriei se face lunar, prin ordin de plată, pana cel târziu la data de 15 ale lunii pentru obligația aferentă lunii curente, în contul autorității contractante deschis la Trezoreria Sector 1 București, pe bază de factură fiscală.

Art. 10 – Contravaloarea utilitatilor se va calcula ca si cota parte din facturile aferente ale locatorului raportat la suprafetele inchiriate de locatar sau la consumurile contorizate separat pentru spatiul inchiriat.

Art. 11 – Locatarul va achita cota proprie ce-i revine pentru utilitati dupa primirea urmatoarelor documente: factura emisa de locatar si nota de calcul utilitati.

Art. 12 – Plata utilitatilor se face lunar, pana cel tarziu la data de 15 ale lunii, pentru consumurile aferente lunii precedente.

Art. 13 – Orice întârziere in plata chiriei sau a cotei de utilitati atrage o majorare a acesteia cu \_\_\_\_\_-% pe zi calculata la suma neachitata in termen.

Art. 14 – In situația in care locatarul întârzie efectuarea plăților datorate cel mult 60 de zile calendaristice fata de termenul stabilit la art. 9, contractul se desființează de drept, această clauza fiind un pact comisoriu.

Art. 15 – Prezenta clauză nu limitează dreptul locatorului de a acționa in instanță locatarul în vederea recuperării debitului datorat de acesta.

1. **GARANTIA DE BUNA EXECUTIE**

Art. 16 – In vederea incheierii contractului, locatarul va depune intr-un cont la dispozitia locatorului o garantie de buna executie, reprezentand contravaloarea a doua chirii lunare, calculate in lei, la cursul BNR din data depunerii.

Art. 17 - Suma respectiva va putea fi folosita de locator in caz de neplata a chiriei sau a altor obligatii ale locatarului.

Art. 18 – Locatorul va notifica locatarul cu privire la destinatia sumelor debitate.

Art. 19 – Garantia de buna executie sau suma ramasita din ea, va fi returnata locatarului la terminarea contractului de inchiriere.

1. **OBLIGATIILE LOCATARULUI**

Art. 20 – Locatarul se obliga:

1. Sa achite chiria la termenul fixat in contract.
2. Sa folosească spațiul închiriat conform destinației stabilite in contract. Nu este permisa subinchirierea sau cesiunea drepturilor contractuale.
3. Sa administreze cu buna credinta spatiul, cu diligenta unui bun proprietar. Locatarul poarta raspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa.
4. Sa respecte programul de funcționare a activității stabilit de locator fără sa diminueze in nici un fel obligațiile de plata stabilite in prezentul contract.
5. Sa doteze si utileze spatiul cu toate cele necesare in vederea bunei desfasurari a activitatii (utilaje, vase, veselă, obiecte de mobilier pentru servirea mesei).
6. Sa demareze activitatea menționata in art. 1. din prezentul contract numai după obținerea tuturor avizelor si/sau autorizațiilor necesare derulării acestei activități si după obținerea tuturor avizelor si/sau autorizațiilor necesare eventualelor construcții provizorii demontabile.
7. Sa demareze activitatea in spatiul inchiriat in maxim 5 zile lucratoare de la data obtinerii tuturor avizelor de functionare, dar nu mai tarziu de 45 de zile lucratoare de la data intrarii in vigoare a contractului de inchiriere; pentru aceasta perioada de timp locatarul nu are de plata contravaloarea chiriei, ci doar contravaloarea utilitatilor.
8. Sa isi asume pe deplin responsabilitatea pentru organizarea si autorizarea (unde este cazul) activitatilor de PSI, SSM, paza pentru spatiul inchiriat.
9. Sa nu efectueze nici un fel de modificări, amenajări sau construcții spațiului închiriat, fără aprobarea in prealabil scrisa a locatorului. Cheltuielile suportate de locatar cu modificări, amenajări sau adăugări la spațiul închiriat nu sunt opozabile locatorului care nu va despăgubi pentru ele pe locatar.
10. Sa respecte normele de protectie a mediului, sa asigure curățenia si igienizarea spațiului închiriat si a parților de folosința comuna pe toata durata contractului. Locatarul va asigura permanent curățenia spațiul închiriat efectuând dezinfecția, dezinsecția si deratizarea in conformitate cu normele igienico-sanitare. Igiena spatiilor si a instalatiilor, igiena instrumentelor si uneltelor de lucru, igiena in manipularea reziduurilor, precum si cerintele specifice privind transportul, receptia si depozitarea materiilor prime, prepararea si servirea meselor vor fi indeplinite conform normelor de functionare a unitatilor de alimentatie publica, asa cum sunt ele stipulate de legislatia in vigoare.
11. Sa asigure suficient personal cu calificarea necesara pentru desfasurarea activitatii de alimentatie publica. Raspunderea pentru organizarea procesului de munca revine integral si exclusiv locatarului. Tinuta si comportamentul personalului locatarului se vor incadra in normele de conduita general acceptate si vor fi in conformitate cu legislatia in vigoare
12. Sa respecte normele sanitare, de igiena, normele de prevenire si stingere a incendiilor si de protecție a mediului înconjurător. Pe linia prevenirii si stingerilor incendiilor locatarul si va procura pe cheltuiala sa stingătoarele de incendiu necesare ce vor fi verificate si incarnate periodic. De asemenea locatarul si va procura si celelalte mijloace P.S.I. (accesorii pentru dotarea hidranților, dispozitive de semnalizare a incendiilor etc.) necesare.

Verificarea si întreținerea mijloacelor P.S.I. din spațiul respectiv se va face pe cheltuiala locatarului. Locatarul își va obține, inainte de inceprea activității in spațiul pus la dispoziție, avizul, autorizația, sau punctul de vedere P.S.I. de la organele de pompieri militari. Obținerea avizelor si/sau autorizațiilor P.S.I. necesare se va face pe cheltuiala locatarului. Locatarul va întocmi planul de evacuare si de organizare a primei intervenții la locul de munca. Asigurarea intervenției in caz de incendiu se va face de către personalul locatarului existent la locul de munca. Locatarul va purta integral răspunderea in cazul unor eventuale incendii produse in spațiul respectiv sau a altor evenimente ce pot conduce la producerea de pagube sau alte prejudicii Muzeului National al Taranului Roman.

1. Locatarul are obligatia sa execute la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere si reparatii normale care ii incumba, in vederea mentinerii spatiului inchiriat in starea in care l-a primit in momentul incheierii contractului.
2. Sa nu perturbe prin activitatea sa (inclusiv aprovizionarea) activitatea institutiei.
3. Sa permita accesul reprezentantilor desemnati ai locatorului in incinta in vederea controlarii modului in care este utilizat spatiul, a starii acestuia, a verificarilor pe linie de PSI, SSM si al inventarului complet al spatiilor, ori de cate ori acest lucru se impune.
4. Sa nu comercializeze si sa expună spre vânzare materiale care contravin imaginii si bunei reputații a Muzeului. Pentru activitatea de restaurant, oferta gastronomica va avea in mod obligatoriu specific romanesc. Nici un fel de preparat nu se va putea realiza la foc deschis. Pot fi comercializate si preparate din bucataria internationala, ponderea acestora nedepasind 20% din numarul total de preparate.
5. Sa se abțină de la orice activitate care tulbura sau limitează buna utlizare a spatiilor muzeului.
6. La expirarea sau rezilierea contractului sa restituie spatiul inchiriat in bune conditii, aceleași in care a fost preluat. In situația eventualelor semne de degradare locatarul va răspunde din punct de vedere civil cu suma aferenta remedierii stricăciunior, aceasta putand fi retinuta din garantia depusa.
7. Sa elibereze spatiul inchiriat in termen de 15 zile de la incetarea contractului; dupa acest termen locatorul este in drept sa sigileze spatiul si sa depoziteze bunurile.
8. **SUBINCHIRIEREA SI CESIUNEA**

Art. 21 – Sunt interzise subinchirierea, cedarea sau cesiunea in totalitate sau in parte de catre locatar a spatiului inchiriat altor persoane.

1. **SUSPENDAREA CONTRACTULUI**

Art. 22 – Locatarul va solicita suspendarea contractului doar prin intelegerea partilor, pentru o perioada de maxim 30 de zile calendaristice.

Suspendarea si poate produce efectele exclusiv in condițiile in care cererea a fost aprobata de locatar.

1. **INCETAREA CONTRACTULUI**

Art. 23 – Raporturile de locațiune intre parți încetează in următoarele conditii:

1. La expirarea duratei contractului, in cazul in care nu a fost reînnoit.
2. In cazul dizolvării societarii comerciale, a deschiderii procedurii de insolventa sau de reorganizare judiciara.
3. In cazul rezilierii unilaterale prin voința locatorului, prin simpla adresa trimisa locatarului, pentru:
4. executarea necorespunzătoare sau neexecutarea obligațiilor contractuale de catre locatar indiferent unde figurează, in contract sau acte adiționale.
5. Intarzieri mai mari de 60 zile calendaristice fata de termenul stabilit prin contract pentru platile datorate
6. Reclamatii dovedite ca fiind adevarate legate de punerea in pericol a sanatatii clientilor sau nerespectarea vadita a prevederilor legale ISU
7. Lipsa documentelor valabile care sa ateste existenta autorizatiilor si avizelor obtinute pe numele locatarului, asa cum sunt ele impuse de legislatia specifica in domeniul activitatii de alimentatie publica
8. La data stingerii dreptului de administrare a locatorului asupra spatiului ce face obiectul contractului, cel din urma având obligația de a notifica noul locator in privința existentei prezentului contract si preluării drepturilor si obligațiilor celui din urma rezultând din executarea acestuia, prin novație subiectiva.

Art. 24 – Ambele părți, prin semnarea contractului sunt de acord să fie reziliat de drept la initiativa locatorului, în cazul când acesta va avea nevoie de spațiu pentru activitatea specifică sau pentru alte nevoi cu caracter profesional, nevoi ivite în perioada de execuție a contractului.

Art. 25 – Rezilierea se acceptă și în condițiile în care, prin acte normative ale organului ierarhic superior al locatorului se va interzice închirierea spațiilor cu altă destinație decât activitățile specifice sau când se va reglementa un alt mod de folosire a lor.

1. **FORTA MAJORA**

Art. 26 – Forța majoră apără de răspundere partea contractuală care o invocă în condițiile legii.

Art. 27 – 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. 28 – Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și de a lua măsurile necesare în vederea limitării consecințelor.

1. **LITIGII**

Art. 29 – Litigiile decurgând din interpretarea și executarea prezentului contract vor fi soluționate de părți pe calea amiabilă. În cazul nesoluționării lor, litigiul va fi supus instanțelor judecătorești competente.

Art. 30 – Prezentul contract s-a încheiat astăzi, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, în două exemplare cu valoare egală, din care, un exemplar pentru locator și un exemplar pentru locatar.

Art. 31 – Modificarea prevederilor prezentului contract se va face numai cu acordul părților în condițiile legii prin act adițional.

Art. 32 – Procesul verbal de predare-primire a spațiului, schița de amplasare și caietul de sarcini al procedurii de inchiriere fac parte integrantă din contract și se întocmesc în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

**Locator, Locatar,**

**MUZEUL NAȚIONAL AL ȚĂRANULUI ROMÂN**

**Manager**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Director economic**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Viza CFP**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Viza juridică,**

**Av. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**