

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ din _____

ANEXĂ LA
HCL Nr. 268 din
30.06.2009

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între:

A. Episcopia Romano-Catolică de Timișoara, cu sediul în Timișoara, str. Augustin Pacha nr. 4, având codul fiscal RO 4250689 și cont IBAN RO88 BRDE 360SV05797613600, reprezentată de Msgr. SzilvÁgyi Zsolt, vicar general, în calitate de PROPRIETAR (Locatar),

și

B. Liceul Teoretic „N. Lenau”, cu sediul în Timișoara, str. Gh. Lazăr nr. 2, reprezentată de Wolf Elena, director și Giurcă Gabriela, contabil șef, în calitate de CHIRIAȘ(Locatar).

s-a încheiat prezentul contract de închiriere în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.

1.1. Obiectul contractului îl reprezintă imobilul situat în Municipiul Timișoara, Piața Unirii nr. 7, înscris în CF nr. 39 a localității Timișoara, nr. top 420, în suprafață totală de 1.830 mp. din care 1154 mp construcții și 676 mp. teren.

1.2. Suprafața totală construită care constituie obiectul prezentului contract este compusă din : parter și un etaj.

Art.2.

2.1. În spațiul astfel închiriat locatarul este îndreptățit să desfășoare doar activități specifice procesului de învățământ.

2.2. Prin activități specifice procesului de învățământ se înțeleg activități de întreținere a imobilului în încăperi special amenajate (săli de clasă, laboratoare, vestiare, cabinetul stomatologic și cabinetul medical) pentru susținerea cursurilor educative școlare și extrașcolare asimilate acestor activități.

2.3. Schimbarea destinației spațiului ori folosirea imobilului pentru alte activități decât cele școlare atrag sancțiunea imperativă a rezilierii contractului de închiriere.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3.

Părțile au convenit să încheie prezentul contract de închiriere pe termen de **4 (patru) ani**, începând cu data de 25 iunie 2009 și până la data de 25 iunie 2013.

Tacita relocațiune nu operează în raporturile dintre părțile prezentului contract.

IV. PREȚUL(CHIRIA)

Art.4.

4.1. Quantumul chiriei lunare este de **7300 - Lei**

4.2. Plata chiriei se va face lunar, până cel târziu la 10 a lunii pentru luna în curs, prin virarea sumei datorate în contul Episcopiei Romano-Catolice de Timișoara, deschis la BRD Timișoara având cont IBAN RO88 BRDE 360SV05797613600.

4.3. Neplata chiriei și a utilităților în termen de 30 (nouăzeci) de zile de la data scadenței (data emiterii documentului justificativ) și în quantumul fixat, duce la calcularea de penalități de întârziere calculate cu un procent de 1,5 % pe zi de întârziere din suma datorată.

4.4. Neplata chiriei și a utilităților în termen de 90 (nouăzeci) de zile de la data scadenței (data emiterii documentului justificativ) și în quantumul fixat, duce la rezilierea contractului de închiriere, de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, prezenta clauză având semnificația unui pact comisoriu expres, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

V.OBLIGATIILE PĂRȚILOR

Art.5

Locatorul se obligă:

- a. Să predea obiectul închirierii din prezentul contract și să îl pună la dispoziția locatarului, pe bază de proces-verbal de predare-primire.
- b. Să asigure buna folosire a căilor de acces.
- c. Să asigure folosința spațiului pe toată durata contractului.
- d. Să nu împiedice activitățile școlare și extrașcolare desfășurate de locatar.
- e. Să controleze modul cum este folosit și întreținut de către chiriaș imobilul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea unei mai bune întrețineri și folosiri judicioase, potrivit destinației.

Art.6.

Locatarul se obligă:

- a. Să achite chiria la termenul și condițiile stabilite prin contract.
- b. Să folosească imobilul ca un bun chiriaș și conform destinației contractuale, sub sancțiunea rezilierii contractului.
- c. Să execute la timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații curente, inclusiv pentru degradările produse din culpa sa. (conform „Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 501/2002” – Art. 1 punctul 17).
- d. Să se abțină de la orice activitate care tulbură sau limitează buna folosire a spațiilor comune sau învecinate.
- e. Să nu depoziteze mărfuri toxice sau inflamabile și să ia toate măsurile necesare pentru exploatarea în siguranță a spațiilor închiriate.
- f. Să-l anunțe pe proprietar de acțiunea intentată de un terț care privește proprietatea sau posesia spațiului închiriat.
- g. Să nu efectueze amenajări sau modificări ale spațiului fără acordul scris și prealabil al proprietarului.
- h. Să permită inspecțiile reprezentanților locatorului pentru verificarea imobilului închiriat, anunțate în prealabil și stabilite de comun acord cu locatarul, astfel încât să nu perturbe procesul de învățământ.
- i. Să suporte toate costurile legate de igienizarea imobilului (dezinfecție, dezinfecție, deratizare și orice alte cheltuieli colaterale), precum și cele de natură a conserva imobilul (zugrăveli, tencuiele, reparații instalații sanitare, termice, electrice și de orice altă natură).
- j. Să răspundă de pagubele pricinuite bunurilor de eventuale incendii, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră sau prin comunicarea focului de la o casă vecină (art. 1435 C. civ.).
- k. Să asigure paza imobilului, pe cheltuiala proprie.
- l. Să obțină toate avizele prevăzute de lege și normele în vigoare, pentru desfășurarea în bune condiții a activității proprii.
- m. Să predea spațiul închiriat la data încetării contractului pe bază de proces-verbal în care vor fi consemnate starea spațiului și eventualele deteriorări ce pot constitui daune pentru locatar.
- n. Să notifice în scris cu 60 de zile înainte de expirarea contractului, intenția de a prelungi contractul de închiriere sau intenția de a părăsi spațiul.
- o. Să răspundă pentru pagubele cauzate imobilului din culpa sa.
- p. Să achite cheltuielile ce-i revin pentru consumul propriu de utilități: apa, canal, energie electrică, gaz, telefon, evacuarea deșeurilor menajere, întreținerea curățeniei, paza, cheltuieli colaterale, dezinfecție, dezinfecție, deratizare, etc., cele de natură a conserva starea imobilului de la data restituirii nudei proprietăți (conform art.17 din anexa nr. 1 a Ordonanței de Urgență nr. 94/2000), precum și suportarea cheltuielilor eventualelor altor utilități de care va beneficia.
- q. Să întrețină permanent spațiile exterioare.

VI. CLAUZE SPECIALE - INTERDICȚII

Art.7.

7.1. Pe toată durata contractului, locatarului îi este interzisă subînchirierea sau orice altă formă de transmitere către terți a bunului închiriat și a drepturilor locatarului.

7.2. Instalarea de antene pentru recepționarea semnalelor audio-vizuale, altele decât cele cu care a fost dotat imobilul din construcție, se poate face doar cu acordul proprietarului, pe cheltuiala chiriașului. Chiriașul are obligația de a obține toate avizele necesare pe cheltuiala sa.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.8.

Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract, partea în culpă datorează celeilalte părți daune-interese.

Art.9.

Pentru neîndeplinirea de către locator a obligațiilor care îi revin în baza prezentului contract, locatarul va putea să plătească chiria diminuat, proporțional cu prejudiciul care i s-a produs.

Art.10.

Dacă locatarul nu își îndeplinește obligațiile pe care și le-a asumat în contract, va plăti locatarului daune corespunzătoare prejudiciului produs.

Pentru neexecutarea obligațiilor contractuale părțile sunt de drept în întârziere.

Forța majoră exonerează de răspundere partea care nu își poate îndeplini obligațiile din această cauză.

VIII. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.11.

Rezilierea contractului se poate face oricând, prin acordul ambelor părți.

Art.13.

Rezilierea unilaterală a contractului se poate face de către locator, potrivit pactului comisoriu expres, de drept, fără notificare, dacă locatarul a întârziat cu plata chiriei mai mult de 90 de zile.

Rezilierea unilaterală nu va avea loc în situația de mai sus doar dacă locatarul a solicitat și obținut în scris aprobarea locatorului privind acordarea unui termen de grație.

Art.13.

Rezilierea unilaterală la cererea locatarului exonerează locatorul de orice obligație referitoare la plata unor eventuale despăgubiri.

Art.14.

Locatorul este îndreptățit să rezilieze contractul de închiriere dacă locatarul subînchiriază, în tot sau în parte imobilul închiriat, dacă desfășoară alte activități decât cele prevăzute în prezentul contract, dacă execută transformări neautorizate de către locator la imobilul închiriat sau dacă schimbă destinația spațiului.

În urma rezilierii în astfel de condiții a contractului de închiriere, locatorul este de asemenea absolvit de orice obligație referitoare la plata unor eventuale despăgubiri.

Art.15.

Rezilierea unilaterală de către locator se poate face pentru nerespectarea oricărei obligații contractuale ale locatarului, cu notificare.

Art.16.

Rezilierea unilaterală se poate face și de către locator numai dacă a înștiințat în scris locatorul cu 60 de zile înainte de data de la care rezilierea va produce efecte, eliberând totodată și imobilul închiriat. În caz contrar va datora daune-interese.

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.17.

Raporturile de locațiune dintre părți încetează:

- a. la expirarea duratei contractului de închiriere.

- b. în cazul rezilierii contractului prin acordul părților sau unilateral în condițiile pactului comisoriu expres.

X. ALTE CLAUZE

Art.18.

Cazurile de forță majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

18.1. Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 10 (zece) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 30 (treizeci) de zile de la apariție.

18.2. Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 10 (zece) zile de la încetare.

Art.19.

În cazul încălcării de către locatar a obligației de eliberare a imobilului, locatorul este de drept îndreptățit să elibereze imobilul pe cheltuiala locatarului, riscul deteriorării și al pierderii bunurilor mobile rămânând în sarcina locatarului.

Art.20.

În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată, este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

20.1. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

20.2. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți.

Art.21.

În cazul refuzului locatarului de a elibera imobilul la data stabilită, locatorul este îndreptățit să elibereze imobilul pe cheltuiala locatarului, riscul deteriorării și al pierderii bunurilor mobile rămânând în sarcina locatarului.

XI. CLAUZE FINALE

Art.22.

Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord, vor fi soluționate de instanțele de judecată competente, în a căror rază teritorială se află bunul închiriat.

Prezentul contract de închiriere a fost redactat, azi, _____, la sediul Episcopiei Romano-Catolice din Timisoara, în 3 exemplare originale (un exemplar Locatarului, un exemplar Locatorului și un exemplar Consiliului Local) și conține 5 pagini, semnate și ștampilate de fiecare parte contractantă.

Locator

Nr. _____ / _____

prin

Pr. SzilvÁgyi Zsolt,
vicar general

Locatar

Nr. _____ / _____

prin

Wolf Elena,
director

Giurcă Gabriela,
contabil șef

Consiliul Local al Municipiului Timișoara prin primar dr. ing. Gheorghe C. Ciuhandu este de acord cu conținutul acestui contract de închiriere și își asumă obligația, în limita competențelor sale legale, de a-l sprijini pe locatar să-și execute în condiții optime obligațiile sale contractuale.

Primar mun. Timișoara