

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ din _____.

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

A. Parohia Romano-Catolică Timișoara IV Iozeфин, cu sediul în Timișoara, str. Regele Carol I. nr. 15, având codul fiscal 5138390, reprezentată Pr. Dirschl Johann, paroh, în calitate de PROPRIETAR (Locatar),

și

B. Liceul Teoretic „Béla Bartók”, cu sediul în Timișoara, b-dul General Dragalina nr. 11A, reprezentată de director..... și director adjunct....., 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, b-dul General Dragalina nr. 11A, înscris în CF nr. 17102 a localității Timișoara, nr. top 17075/2, având 2680 mp suprafața desfășurată a construcției și 1.346 mp teren – conform cărții funciare.

1.2. Suprafața totală construită care constituie obiectul prezentului contract este compusă din : subsol, parter și două etaje.

1.3. Imobilul care constituie obiectul prezentului contract de închiriere a făcut obiectul Deciziei de retrocedare nr. 31/10.10.2003.

Art.2.

Delimitarea și predarea-primirea imobilului mai sus descris se face pe baza procesului-verbal de predare-primire, act care constituie anexa nr.1 la prezentul contract și face parte integrantă din acesta.

Art.3.

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

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

3.3. Schimbarea destinației spațiului ori folosirea imobilului pentru alte activități decât cele școlare determină rezilierea contractului de închiriere.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.4.

Părțile au convenit să încheie prezentul contract de închiriere pe termen de 30 (treizeci) ani, începând cu data de 01 octombrie 2007 și până la data de 01 octombrie 2037.

Tacita relocațiune nu operează în raporturile dintre părțile prezentului contract.

IV. PRETUL(CHIRIA)

Art.5.

5.1. Conform HG nr. 1.886 din 21.12.2006 a Guvernului României publicată în Monitorul Oficial al României nr. 15/10.01.2007 prin care se introduc noi reglementări în ceea ce privește stabilirea quantumului chiriilor aferente imobilelor care au făcut obiectul art. 1 alin (10) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, chiria lunară pentru spațiul închiriat ar fi de 8 RON/mp construit și 3 RON/mp teren.

5.2. Prin prezentul contract de închiriere se convine perceperea unei chirii diminuate de 3,5 RON/mp construit și de 1 RON/mp teren cu condiția ca, utilizatorul să execute pe cheltuiala sa toate lucrările de întreținere, reparații și reparațiile capitale necesare bunei funcționări și conservării imobilului. Din sumele încasate ca și chirie proprietarul va achita taxele și impozitele impuse precum și asigurarea obligatorie a imobilului.

5.3. Plata chiriei se va face lunar, până cel târziu la 10 a lunii pentru luna în curs, prin virarea sumei datorate în contul Parohiei Romano-Catolice Timișoara IV (Iosefin), deschis la BCR având contul RO 06 RNCB 4570 0000 3488 0001, având codul fiscal 5138390.

5.4. Neplata chiriei și a utilităților în termen de 90 (nouăzeci) de zile de la data scadenței (data emiterii documentului justificativ) și în cuantumul fixat, duce la calcularea de penalități de întârziere calculate cu un procent de 1,5 % pe zi de întârziere din suma datorată.

5.5. Neplata chiriei și a utilităților în termen de 90 (nouăzeci) de zile de la data scadenței (data emiterii documentului justificativ) și în cuantumul fixat, duce la rezilierea contractului de închiriere.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.6.

Locatarul 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 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.7.

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 mențină destinația inițială de **Liceu Teotic „Béla Bartók”**, - școală cu predare în limba maghiară”. În cazul schimbării destinației sau a desființării instituției, prezentul contract devine nul fără alte formalități. În această situație, locatarul nu are obligația de restituire a eventualelor cheltuieli reprezentând valoarea reparațiilor sau investițiilor făcute de locatar la imobil, încă neamortizate.
- d. Să execute pe cheltuiala sa la timp și de bună calitate toate lucrările de întreținere, reparații curente și reparații capitale care vor fi necesare în perioada derulării contractului.
- e. Să execute pe cheltuiala sa toate lucrările care asigură utilizarea imobilului în condițiile impuse de normele tehnice și sanitare în vigoare (utilități, instalații, dotări. etc.), asigurând condiții optime pentru desfășurarea procesului de învățământ la nivelul exigențelor actuale.
- f. Să întreprindă demersuri pentru atragerea de finanțări în vederea modernizării și extinderii imobilului, în scopul asigurării standardelor corespunzătoare procesului de învățământ.
- g. Lucrările de reparații capitale precum și cele de modificări structurale, amenajări sau modificări ale spațiului se vor putea executa numai cu acordul scris și prealabil al proprietarului.
- h. Să informeze anual locatarul despre toate lucrările de întreținere, reparații curente și reparații capitale executate precum și valoarea lor, pentru anul respectiv.
- i. Locatarul nu va putea cere restituirea valorii lucrărilor de reparații de orice fel și a lucrărilor de investiții executate și neamortizate pe durata contractului, decât în cazul rezilierii contractului din vina locatarului.

- j. Să se abțină de la orice activitate care tulbură sau limitează buna folosire a spațiilor comune sau învecinate.
- k. Să nu depoziteze mărfuri toxice sau inflamabile și să ia toate măsurile necesare pentru exploatarea în siguranță a spațiilor închiriate.
- l. Să-l anunțe pe proprietar de acțiunea intentată de un terț care privește proprietatea sau posesia spațiului închiriat.
- m. 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.
- n. Să suporte toate costurile legate de igienizarea imobilului - dezinfecție, dezinsecție, deratizare și orice alte cheltuieli colaterale.
- o. Să întreprindă demersuri pentru atragerea de finanțări în vederea executării lucrărilor de conservare a imobilului (zugrăveli, tencuieli, reparații instalații sanitare, termice, electrice și de orice altă natură).
- p. 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.).
- q. Să asigure paza imobilului, pe cheltuiala proprie și să întrețină permanent spațiile exterioare.
- r. Să obțină toate avizele prevăzute de lege și normele în vigoare, pentru desfășurarea în bune condiții a activității proprii.
- s. 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 locator precum și valoarea investițiilor executate în perioada derulării contractului.
- t. Să achite cheltuielile ce-i revin pentru consumul propriu de utilități: apă, canal, energie electrică, gaz, telefon, evacuarea deșeurilor de orice fel, întreținerea curățeniei, cheltuieli colaterale, dezinfecție, dezinsecție, etc.
- u. Să asigure permanent reprezentarea proprietarului în Consiliul de Administrație prin persoana parohului locului (Timișoara Iosefin) și a protopoului de Timișoara, persoane confirmate prin autoritatea ecclesială (Episcopie).

VI. CLAUZE SPECIALE - INTERDICȚII

Art.8.

8.1. La solicitarea proprietarului se poate rediscuta mărimea suprafeței de teren închiriat, urmând ca la solicitarea acestuia și în urma lucrărilor topografice de dezmembrare și parcelare se stabilească noua suprafață de teren care va fi închiriată.

8.2. Locatarului nu îi este permisă subînchirierea către terți a imobilului pe care-l are în chirie decât cu condiția ca venitul astfel încasat să fie folosit pentru întreținerea imobilului, și în urma informării proprietarului.

8.3. Dacă locatarul execută îmbunătățiri la imobil sau ridică corpuri de clădire noi pe terenul și în incinta imobilului sus numit, acestea intră de drept în proprietatea locatorului.

8.4. 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.

8.5. La perioade de cinci ani, prezentul contract va fi rediscutat între părți, pentru a constata cuantumul și valoarea investițiilor făcute de utilizator.

8.6. În condițiile în care utilizatorul nu a executat lucrări de investiții pe perioada ultimilor cinci ani, proprietarul poate solicita chiria retroactiv, în valoarea stabilită prin prevederile legale valabile la data semnării prezentului contract (HG nr. 1.886 din 21.12.2006).

8.7. La finele fiecărui an fiscal chiria va suporta automat rata inflației anunțată oficial de BNR, modificându-se cu cuantumul acesteia fără alte discuții prealabile.

VII. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.9.

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

9.2. Locatorul este îndreptățit să rezilieze contractul de închiriere dacă locatarul subînchiriază, cesează sau transmite în tot sau în parte sub orice formă unor terți imobilul pe care-l are în chirie (cu excepția situației prevăzute în art. 8.1.), 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.

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

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

9.5. Rezilierea unilaterală se poate face și de către locatar numai dacă a înștiințat în scris locatarul 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.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.10.

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 art. 5 și art. 9 din acest contract sau în baza și în condițiile art. 1020-1021 C.civ.

IX. ALTE CLAUZE

Art.11.

11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. 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.12.

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

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

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

Art.13.

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.

Art.14.

Contractul de închiriere are ca anexe:

- Decizia de retrocedare;
- Protocolul de predare-preluare a imobilului;
- Extras de carte funciară;

X. CLAUZE FINALE

Art.15.

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 4 exemplare originale (un exemplar Locatarului, un exemplar Parohiei Iozefin, un exemplar Episcopiei și un exemplar Consiliului Local) și conține 5 pagini, semnate și ștampilate de fiecare parte contractantă.

Locator

Nr. _____ / _____
prin

Locatar

Nr. _____ / _____
prin

Acest contract este valabil cu avizul
Episcopiei Romano-Catolice Timișoara

EPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ TIMIȘOARA

Evidența Patrimoniu Imobiliar

Nr. _____ / _____

Timișoara, la