

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____

I. PARTILE CONTRACTANTE

A. **Bîlc Marin** – cetățean român, domiciliat în _____ identificat cu _____ în calitate de proprietar al imobilului - **LOCATOR**

B. **Liceul Teoretic William Shakespeare pentru Grădinița cu program prelungit nr. 44** cu sediul în Timișoara, str. I.L. Caragiale nr. 6, reprezentată prin Director _____, în calitate de **chiriaș și Municipiul Timișoara**, cu sediul în Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, 300030 Timișoara, reprezentat prin Primar, Dl. Nicolae Robu, în calitate de **Ordonator Principal de Credite – LOCATAR**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului constă în închirierea imobilului compus din teren construit și neconstruit în suprafață de 719 mp, casă în regim D+P cu suprafața construită la sol de 263 mp și anexă în regim parter cu suprafața construită la sol de 70 de mp, situat în Timișoara, str. Iosif Vulcan nr. 1, înscris CF nr. 406442 Timișoara, deținut de Dl. Bîlc Marin, calitate de titular al dreptului de proprietate asupra imobilului prin cumpărare.

Art. 2. La data închirierii imobilul este utilizat de locatar, exclusiv pentru activitatea Grădiniței cu program prelungit nr. 44 din Timișoara, aflată în structura Liceul Teoretic William Shakespeare.

Art. 3. Imobilul se închiriază exclusiv pentru desfășurarea activității de învățământ a Grădiniței cu program prelungit nr. 44 din Timișoara.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.4. Prezentul contract se încheie pe o perioada de 5 ani începând cu (data semnării de către părți).

Art.5. Durata contractului a fost stabilită cu acordul de voință a părților, conform Procesului verbal nr. / al Comisiei de negociere cu terții a Consiliului Local al Municipiului Timișoara, acord aprobat pri Hotărârea nr. a Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

Art. 6. Tacita relocațiune este interzisă cu desăvârșire.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art. 7. Cuantumul chiriei lunare este de, care se va actualiza anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică. Chiria a fost stabilită prin acordul de voință al părților, conform Procesului verbal nr. al Comisiei de negociere cu terții a Consiliului Local al Municipiului Timișoara, acord aprobat pri Hotărârea nr. a Consiliului Local al Municipiului Timișoara, care va fi

V. PLATA CHIRIEI

Art. 8. Plata chiriei se va face lunar de către ordonatorul tertial de credite **Liceul Teoretic William Shakespeare cu personalitate juridica** în structura careia se afla **Grădinița cu program prelungit nr. 44**, până cel târziu la data de 20(douăzeci)a fiecărei lunii calendaristice pentru luna în curs, prin virarea sumei datorate în contul locatorului _____, deschis la _____ și se va achita în lei la cursul de schimb al BNR din data plății.

Art.9. Neplata chiriei în termen de 30 (trezeci) de zile de la data scadenței și în cuantumul fixat, duce la calcularea de penalități de întârziere calculate cu un procent de 0,05 % pe zi de întârziere din suma datorată.

Art.10. Neplata chiriei și a utilităților în termen de 30 (treizeci) de zile de la data scadenței (data emiterii documentului justificativ) și în cuantumul fixat, duce la desființarea prezentului contract de închiriere, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată.

În acest caz va opera rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, locatarul obligându-se sa elibereze de în dată spațiul închiriat și să îl predea locatorului proprietar, achitând toate obligațiile de plată rezultate din contract.

În această situație, prezentul contract constituie titlu executoriu pentru evacuarea necondiționată a locatarului din imobil.

Art. 11. Obligația de plată a chiriei cade în sarcina ordonatorului tertial de credite Liceul Teoretic William Shakespeare cu personalitate juridica in structura careia se afla Grădinița cu program prelungit nr. 44.

Art. 12. Clauzele cuprinse în prezentul capitol reprezintă condiție rezolutorie de cel mai înalt grad.

VI. OBLIGATIILE LOCATORULUI

Art.13: Locatorul închiriaza locatarului bunul la starea existentă la momentul încheierii prezentului contract consemnată în procesul verbal de predare-primire, anexă la prezentul contract.

Art. 14: Locatorul nu va stânjeni pe locatar în exercitarea dreptului de folosință asupra bunului închiriat și nici nu va face acte care ar putea restrânge folosința acestuia.

Art. 15. Locatorul asigura locatarului folosința imobilului descris la art 1 din prezentul contract pe toată durata desfășurării activității de învățământ.

Art. 16. Sa nu refuze in mod nerezonabil acordul necesar locatarului, dupa, analizarea propunerii acestuia, dupa caz, pentru executarea lucrarilor de intretinere lucrari de reparați curente, aduse spatiului inchiriat, daca aceste lucrari au fost considerate de către chiriaș ca fiind necesare pentru activitatea pe care o desfasoara in acest imobil.

Art. 17.Sarcina reparațiilor conform art. 1787 din noul cod civil

1) Locatorul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației pentru care a fost închiriat.

2) Locatorul este obligat sa execute pe cheltuiala sa lucrarile de reparații la elementele de constructii(sarpanță, învelitoare, fațade, tâmplărie exterioară și interioară), la instalatiile electrice și la instalațiile de alimentare cu apă și canalizare și termice) devenite necesare ca urmare a uzurii normale a acestora, pe toata durata contractului.

3) Sunt în sarcina locatarului reparațiile locative de întreținere curentă, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului.

4) Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatorului, iar acesta din urmă, deși încunoștințat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar. În acest caz, locatorul este dator să plătească, în afara sumelor avansate de locatar, dobânzi socotite de la data efectuării cheltuielilor.

5) În caz de urgență, locatarul îl poate înștiința pe locator și după începerea reparațiilor, dobânzile la sumele avansate neputând curge decât de la data înștiințării.

VII. OBLIGATIILE LOCATARULUI

Art. 17: Locatarul se obligă, ca pe toată durata închirierii, sa păstreze în bune condiții bunul închiriat, să nu îl degradeze sau deterioreze, sub sancțiunea rezilierii contractului.

Art. 18:Locatarul va folosi bunul închiriat numai potrivit destinației prevăzute în prezentul contract.

Art.19: Locatarul în calitate de ordonator tertiar de credite cu personalitate juridică în structura căreia se află Grădinița cu Program Prolungit nr.44, se obligă să plătească locatorului chiria la termenele și în condițiile prevăzute la cap IV din prezentul contract.

Art.20: Pe toata durata închirierii locatarul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat, respectiv întreținerea, apa curenta, canal, termoficarea,

gaz, curent electric, abonament cablu TV, internet, telefon, evacuarea deșeurilor menajere, întreținerea curățeniei, paza, cheltuieli colaterale etc.(prezenta enumerare fiind cu titlu exemplificativ).

Ca urmare, la încetarea contractului locatorul nu va avea nici o obligație fata de terții furnizori de servicii si utilități pentru prestațiile de care au beneficiat locatarii.

Art.21 Locatarul va răspunde de distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat și îl va despăgubi în totalitate pe locator pentru distrugerea bunului din culpa sa. Locatarul va executa la timp si in bune condiții, pe cheltuiala lui, toate lucrările de întreținere si reparații curente, inclusiv pentru degradările produse din culpa sa.

Art. 22.Locatarul se va abține de la orice activitate care tulbură sau limitează buna folosire a spatiilor comune sau învecinate, exploatând în siguranță spatiile închiriate.

Art.23. Locatarul va suporta toate costurile legate de igienizarea imobilului (dezinsecție, dezinsecție, deratizare si orice alte cheltuieli colaterale), precum și reparațiile locative de întreținere curentă, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului.

Art. 24. Locatarul va răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu , daca nu dovedește că a survenit fortuit.

Art. 25. Locatarul va asigura pe cheltuiala proprie paza imobilului.

Art.26. Locatarul îi va permite locatorului sau mandatarilor săi să controleze modul cum este folosit bunul închiriat si starea acestuia.

Art. 27.Locatarul, la expirarea acestui contract, va elibera și restitui locatorului bunul închiriat împreuna cu toate accesoriile acestuia, în aceeași stare în care le-a primit, stare constatata prin proces verbal.

Art. 28. Subînchirierea de către locatar, în tot sau în parte, a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț, precum și orice alta forma de transmitere către terți a bunului închiriat este strict interzisa.

Art. 29. Orice stricăciune pricinuită bunului închiriat din vina locatorului va fi reparata de către acesta.

Art. 30. Schimbarea destinației spațiului ori folosirea imobilului pentru alte activități decât cele ale Grădiniței cu Program Prelungit nr.16 atrag sancțiunea imperativă a rezilierii de plin drept a contractului de închiriere.

Art. 31. Lucrările de investiție de orice fel, inclusiv modernizări, extinderi, instalare de dotări suplimentare decât cele cu care este înzestrat imobilul la data predării etc. (acestea fiind menționate cu titlu exemplificativ) care pot duce la modificarea bunului sunt strict interzise locatorului.

In mod cu totul excepțional, ele pot fi realizate numai cu acordul prealabil, scris și explicit, dovedit exclusiv prin înscris autentic, al proprietarului locator.

VIII. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 32. Atunci când fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune interese, dacă este cazul, potrivit legii.

IX. INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 33. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează.

Art. 34. Înainte de expirarea termenului în cazul în care unitatea de învățământ – Grădinița cu program prelungit nr. 44 se desființează sau în cazul în care activitatea acesteia va fi comasată la o altă unitate de învățământ ce își desfășoară activitatea într-o altă locație.

Art.34: Părțile contractante pot decide de comun acord rezilierea contractului cu un preaviz de 6 luni calendaristice emis de partea care dorește rezilierea, cu respectarea prevederilor de la art. 37.

X. LITIGII

Art. 35: 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.

XI. FORTA MAJORA

Art. 36: Forta majora, legal notificată, exonerează de răspundere partea ce o invocă, în condițiile legii.

XII. ALTE CLAUZE

Art. 37. Notificările și comunicările dintre părți referitoare la executarea contractului, ca și orice formă de corespondență dintre părți se va face în scris (scrisori recomandate cu confirmare de primire etc.).

Nici o notificare sau comunicare verbală nu va fi luată în considerare de nici una dintre părți.

Art. 38: Acest contract are ca temei dispozițiile legislației în vigoare pe toată durata derulării acestuia, inclusiv cele ale Noului Cod Civil Român în vigoare din dată de 1 octombrie 2011.

Art.40 .Prezentul contract a fost încheiat în exemplare, câte pentru fiecare parte

LOCATOR

Bîlc Marin

LOCATAR

Liceul Teoretic William Shakespeare

**AVIZAT,
Municipiul Timișoara
prin
Primar,**

**în calitate
Ordonator Principal de Credite**

**Viceprimar
Director Direcția Economică**

**Șef Serviciul Scolii Spitale
Anca Lăudatu**

Șef Serviciul Juridic

Consilier Juridic

Notă: clauzele prevăzute în cuprinsul acestui contract cadru au caracter obligatoriu și minimal, urmând a fi adaptat și completat cu datele fiecărei închirieri în parte.