

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
NR. _____ din _____

Incheiat in baza Hotararii Consiliului Local al Municipiului
Timisoara nr.....

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

A. Ordinul Surorilor de Notre Dame prin Episcopia Romano-Catolică de Timișoara, în calitate de mandatar conform Procurii speciale din data de 06.04.2006. **Episcopia Romano-Catolică de Timișoara** cu sediul în Timișoara, str. Augustin Pacha nr. 4, având codul fiscal RO 4250689, reprezentat de Msgr. Dirschl Johann, vicar general, în calitate de **PROPRIETAR (Locator)**,

B. Colegiul National Banatean, reprezentat de Sorin Ionescu, director, împreună cu **Liceul Teoretic D.Obradovici**, reprezentat de Radovan Alexandru, director, cu sediul în Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989 nr.26, în calitate de **CHIRIAȘI (Locatari) si Municipiul Timișoara**, cu sediul în Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, 300030 Timișoara, reprezentat de prof. univ. dr. ing. Nicolae Robu, primar, în calitate de **ORDONATOR PRINCIPAL DE CREDITE**.

II.OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.

1.1. Obiectul contractului constă în închirierea imobilelor - construcții și teren, proprietatea Ordinului Călugărițelor "Notre Dame" din Timișoara, în care se desfășoară activitatea școlară a unității de învățământ "Colegiul Național Bănățean" și Liceul Teoretic D.Obradovici, anume:

- Imobilul compus din construcții și teren, situat în Timișoara, Bd. 16 Decembrie 1989 nr. 26, înscris în CF nr. 425955 Timișoara, provenit din CF vechi nr. 143295 cu nr. top 17161, având suprafața construită desfășurată de **1.937 mp** și suprafața terenului construit și neconstruit de **1.767 mp**.

- Imobilul compus din construcții și teren situat, în Timișoara, Bd. Gen. Dragalina nr. 4, înscris în CF nr. 420773 Timișoara, provenit din CF vechi nr. 143296 cu nr. top 17154, având suprafața construită desfășurată de **2172 mp** și suprafața terenului construit și neconstruit de **2.224 mp**.

- Imobilele compuse din construcții și teren, situate în Timișoara Bd. Gen. Dragalina nr. 4- 6, înscris în CF nr.427368 Timișoara cu nr. top 17151, provenit din CF vechi nr. 143297 respectiv în CF nr.427377 Timișoara cu nr. 17152, provenit din CF vechi nr. 143297, având suprafața construită desfășurată de **8.408 mp** și suprafața terenului construit și neconstruit de **9.038 mp**.

Art.2.

2.1. Suprafața totală construită desfășurată a imobilelor construcții este de 12.517.mp, iar suprafața totală a imobilelor- teren construit și neconstruit este de 13.029 mp, stabilită prin documentația cadastrală întocmită de SC "BLACK LIGHT" S.R.L Timișoara, documentație 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, cabinetul stomatologic și cabinetul medical) pentru susținerea cursurilor educative școlare și extrașcolare asimilate acestor activități.

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

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.4.

Părțile au convenit să încheie prezentul contract de închiriere pe termen de 2 ani, începând cu data de 01.11.2012 și până pe data de 31.10.2014.

Daca nici una din partile contractante nu denunta contractul, acesta se va prelungi cu jumatate din durata pentru care a fost incheiat..

IV. PRETUL(CHIRIA)

Art.5.

5.1. Prin prezentul contract de închiriere se convine perceperea unei chirii lunare totale al cărui cuantum este echivalentul a **21.250 EURO**, fiind calculată la cursul valutar BNR de la data facturarii.

5.2. 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 contul R088BRDE360SV05797613600.

5.3. Neplata părții din chirie și a utilităților în termen de 30 (treizeci) 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 0,18 % pe zi de întârziere din suma datorată.

V.OBLIGATIILE PĂRȚILOR

Art.6.

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 nu intervină cu privire la actuala folosință a spațiului pe toată durata contractului.
- c. Să nu împiedice activitățile școlare și extrașcolare desfășurate de locatar.
- d. 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 în condițiile stabilite prin contract la art 5.
- b. Să mențină destinația actuală de instituție de învățământ preuniversitar de stat - **Colegiul Național Bănățean și Liceul Teoretic D.Obradovici**. În cazul schimbării destinației sau a desființării instituției de învățământ, prezentul contract se reziliaza (art.1800 C.civ).
- c. Să execute pe cheltuiala sa, la timp și de bună calitate toate lucrările de întreținere și reparatii curente, lucrări care asigură utilizarea imobilului în condițiile impuse de normele tehnice și sanitare în vigoare (utilități, instalatii, dotări, etc), asigurând conditii optime pentru desfășurarea procesului de învățământ la nivelul exigențelor momentului.
- e. Să se abțină de la orice activitate care tulbură sau limiteaza buna folosire a spațiilor comune sau învecinate.
- f. Să nu depoziteze marfuri toxice sau inflamabile și să ia toate măsurile necesare pentru exploatarea în siguranță a spațiilor închiriate.
- g. Să-l anunțe pe proprietar de acțiunea intentată de un terț care privește proprietatea sau posesia spațiului închiriat.
- 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) și să întrețină permanent spațiile exterioare.
- j. Să răspundă pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit (art.1822 C.civ)
- k. Să obțină toate avizele prevăzute de lege și normele în vigoare, pentru desfășurarea în bune condiții a activității proprii.

I. 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, dezinsecție, deratizare etc.

VI. CLAUZE SPECIALE-INTERDICȚII

Art.8

8.1. 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 primirii acordului prealabil al proprietarului.

8.2. Dacă pe parcursul derulării acestui contract Locatarul își exprimă opțiunea de a cumpăra imobilele ce fac obiectul prezentului contract, Locatarul este dispus să poarte negocieri în vederea stabilirii condițiilor de vânzare-cumpărare a imobilelor.

8.3. Conform ordonanței 30/2011 publicată în MO 627/2011 pentru modificarea și completarea legii 571/2003 privind codul fiscal, pct. 77. prevede: "La articolul 250, alineatul (3) se modifică și va avea următorul cuprins: (3) *Scutirea de impozit prevăzută la alin. (1) pct. 10-13 se aplică pentru perioada pentru care proprietarul menține afectarea de interes public*" **iar în cazul schimbării cadrului legislativ prin impunerea din partea statului pentru imobilele care fac obiectul prezentului contract, contravaloarea acestora se va adăuga la valoarea chiriei stabilite.**

VII. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.9.

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

9.2. Locatarul este îndreptățit să rezilieze contractul de închiriere dacă locatarul subînchiriază, cesionează 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 locatar la imobilul închiriat sau dacă schimbă destinația spațiului.

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

9.3 Atunci când, fără justificare, una din partile contractului nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune interese, dacă este cazul potrivit legii (art.1817 C.civ).

9.4. Locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile (art.1825 C.civ). Rezilierea unilaterală la cererea locatarului exonerează locatarul de orice obligație referitoare la plata unor eventuale despăgubiri.

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

9.6. 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 9 din acest contract sau în baza și în condițiile art. 1020-1021 C.civ.
- c. în momentul încheierii unui contract de vânzare – cumpărare între locatar și locatar, pentru imobilele care fac obiectul prezentului contract.

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.

Art.13. In cazul refuzului locatarului de a elibera imobilul la data stabilita, locatorul este indreptatit sa elibereze imobilul pe cheltuiala locatarului, riscul deteriorarii si al pierderii bunurilor mobile ramanand in sarcina locatarului.

Art.14 Proprietarul se obliga sa efectueze o expertiza tehnica de specialitate, generala a imobilului, care sa evidentieze starea tehnica din prezent a acestuia precum si o evaluare imobiliara privind valoarea de piata a acestuia care va sta la baza unei eventuale cumparari a acestuia. La efectuarea acestor expertize tehnice de specialitate vor trebui sa fie prezenti si reprezentanti ai institutiei noastre, specializati in domeniul tehnic si urbanistic, respectiv in domeniul evaluarilor imobiliare, spre a confirma autenticitatea celor cuprinse in expertiza tehnica de specialitate, respectiv in expertiza tehnica de evaluare a imobilului.

XI.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, în 4 exemplare originale (câte 2 exemplare Locatarului și câte 2 exemplare Locatorului) și conține 4 pagini, semnate și ștampilate de fiecare parte contractantă.

Locator

Nr. _____ / _____

Ordinul Surorilor de Notre Dame prin
Episcopia Romano – Catolica de Timisoara,
reprezentat de Msgr. Johann Dirschl
Vicar General

Pr. Nikola Lauš
Director economic

Locatar

Nr. _____ / _____

Colegiul National Bănățean
Prin Prof. Sorin Ionescu
Director
Liceul Teoretic D. Obradovici
Prin Prof. Radovan Alexandru
Director

Municipiul Timisoara
reprezentat prin Primar
NICOLAE ROBU
Ordonator de credite

VICEPRIMAR

DIRECTOR ECONOMIC

DIRECTOR DIRECTIA PATRIMONIU

AVIZAT JURIDIC