

HOTĂRÂRE

privind închirierea proprietății imobiliare situate în Oradea, str. M. Viteazul nr. 2, identificat prin C.F nr. 31861 Oradea nr. top 3124/6/I – imobil în care își desfășoară activitatea Școala cu clasele I-VIII „N. Bălcescu” Oradea

Analizând Raportul de specialitate, înregistrat sub nr. 259557 din 16.09.2016, prin care Direcția Patrimoniu Imobiliar propune Consiliului Local al municipiului Oradea închirierea proprietății imobiliare situate în Oradea, str. M. Viteazul nr. 2, compus din teren în suprafață totală de 1.738 mp și construcție, tip Subsol+Parter+1 Etaj, în suprafață construită desfășurată totală de 1.850 mp, identificat prin C.F nr. 31861 Oradea nr. top 3124/6/I - imobil în care își desfășoară activitatea Școala cu clasele I-VIII „N. Bălcescu” Oradea.

Având în vedere faptul că imobilul situat în Oradea, str. M. Viteazul nr. 2, compus din teren în suprafață totală de 1.738 mp și construcție, tip Subsol+Parter+1 Etaj, în suprafață construită desfășurată totală de 1.850 mp, identificat prin C.F nr. 31861 Oradea nr. top 3124/6/I - imobil în care își desfășoară activitatea Școala cu clasele I-VIII „N. Bălcescu” Oradea, este proprietatea FEDERAȚIEI COMUNITĂȚILOR EVREIEȘTI DIN ROMÂNIA – Fundația "Caritatea".

Ținând cont de discuțiile purtate cu conducerea FEDERAȚIEI COMUNITĂȚILOR EVREIEȘTI DIN ROMÂNIA – Fundația "Caritatea", în urma cărora, Fundația ne propune încheierea unui contract de închiriere.

Luând în seamă imposibilitatea asigurării de către Municipiului Oradea, a unui spațiu adecvat funcționării unității de învățământ preșcolar.

Având în vedere prevederile Legii educației naționale nr. 1/2011 cu modificările și completările ulterioare.

Văzând proiectul de hotărâre și avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În temeiul art. 36 alin.2 lit. b), d), lit. e), alin. 4 lit. a), alin.6 lit. a), pct.1, alin. 7 lit. a), art. 45 alin.3 din Legea nr. 215/ 2001, privind administrația publică locală, republicată și actualizată,

Consiliul Local al Municipiului Oradea

Hotărâște:

Art. 1. Se aprobă încheierea unui contract de închiriere, având ca obiect închirierea proprietății imobiliare situate în Oradea, str. M. Viteazul nr. 2, compus din teren în suprafață totală de 1.738 mp și construcție, tip Subsol+Parter+1 Etaj, în suprafață construită desfășurată totală de 1.850 mp, identificat prin C.F nr. 31861 Oradea nr. top 3124/6/I - imobil în care își desfășoară activitatea Școala cu clasele I-VIII „N. Bălcescu” Oradea, - conform anexei la prezenta hotărâre.

Art. 2. Durata închirierii este de 9 (nouă) luni - începând cu 01.10.2016, până la data de 30.06.2017.

Art.3. Tariful pentru închirierea imobilului mai sus menționat este de 1750 euro/lună.

Art.4. Se aprobă achitarea folosinței faptice a imobilului mai sus menționat pe perioada 01.01.2016 – 30.09.2016, în sumă totală de 15750 euro.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Primăria Municipiului Oradea – Direcția Economică, Direcția Patrimoniu Imobiliar.

Art. 6. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- Direcția Economică
- Direcția Patrimoniului Imobiliar - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale
- FEDERAȚIEI COMUNITĂȚILOR EVREIEȘTI DIN ROMÂNIA – Fundația "Caritatea", prin grija Direcției Patrimoniu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Teofil Laviniu Filimon

Oradea, 20 septembrie 2016

Nr. 693

Hotărârea a fost adoptată cu 23 de voturi „pentru”, 4 voturi „abținere”

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR

Ionel Vila

CONTRACT DE INCHIRIERE
NR.

Prezentul Contract de Inchiriere (denumit in continuare "Contractul") este incheiat, in temeiul art. 1270 Cod Civil si a Hotararii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr...../....., intre:

Art. 1. Partile Contractante

FUNDATIA CARITATEA, cu sediul in Municipiul Bucuresti, str. Dunarea Albastra nr. 6, sector 3, telefon 031.425.35.30, 031.425.35.31, fax 031.425.35.34, email: info@caritatea.ro, avand C.I.F. 10916472, cont bancar nr. RO96FNNB000100293052RO02 deschis la Credit Europe Bank – SMB, reprezentata legal prin domnul Samuel Izsak - Director General Executiv, denumita in continuare **Locator**,

Si

MUNICIPIUL ORADEA cu sediul in Municipiul Oradea, str. Piata Unirii nr. 1, judetul Bihor, telefon 0259.436.276, fax 0259.436.276, email: primarie@oradea.ro, avand C.I.F. RO35372589, cont bancar nr. RO50TREZO76502205X016643 deschis la Trezoreria Oradea, reprezentata legal prin domnul Ilie Bolojan – Primar - si prin domnul Popa Lucian – Director Executiv al Directiei Patrimoniu Imobiliar, denumita in continuare **Locatar**,

Art. 2. Obiectul Contractului:

2.1. Locatorul inchiriaza Locatarului imobilul situat in Municipiul Oradea, str. Mihai Viteazul nr. 2, judetul Bihor, compus din teren in suprafata totala de 1.738 mp si constructie, tip Subsol+Parter+1 Etaj, in suprafata construita desfasurata totala de 1.850 mp. Locatia inchiriată este libera de orice interdictii de inchiriere si nu face obiectului vreunui litigiu privind dreptul de proprietate aflat in curs de solutionare la instantele judecatoresti.

2.2. Locatorul declara ca imobilul descris la art. 2.1. este proprietatea sa, fiind dobandit in baza Deciziei Comisiei Speciale de Retrocedare a unor bunuri imobile care au apartinut cultelor religioase din Romania nr. 365/02.07.2004 si preluat in baza Protocolului de Predare-Primire incheiat in data de 24.06.2005 inregistrat sub nr. 89998 la Directia Patrimoniu din cadrul Primariei Municipiului Oradea si sub nr. C 283 la Fundatia Caritatea.

2.3. Imobilul descris la art. 2.1. este inregistrat in Cartea Funciara nr. 31861 a Municipiului Oradea avand numar topografic 3124/6/I.

2.4. Destinatia imobilului inchiriat este de unitate de invatamant, respectiv Scoala cu clasele I-VIII "Nicolae Balcescu" Oradea. Locatarul declara, in mod expres, ca a luat la cunostinta de starea de fapt si de drept existenta a imobilului ce face obiectul prezentului contract cu care se declara multumit.

Art. 3. Durata Contractului

3.1. Locatorul inchiriaza imobilul Locatarului pentru o perioada de la data de 01.10.2016 pana la data de 30.06.2017. La data incheierii prezentului contract, Locatarul se afla deja in imobil, mai exact acesta utilizeaza imobilul ce face obiectul prezentului contract, in mod continuu cu aceeasi destinatie inca de la data dobandirii dreptului de proprietate de catre Locator, respectiv din data de 02.07.2004.

3.2. La expirarea perioadei de inchiriere prevazute la art. 3.1., partile, prin transmiterea reciproca de notificare scrisa, cu cel putin 15 zile calendaristice inainte de expirarea perioadei, prin posta sau curier, cu confirmare de primire, fax sau email, in conformitate cu prevederile prezentului Contract, pot conveni prelungirea perioadei de inchiriere sau incheierea unui nou contract. Termenii si conditiile duratei extinse vor fi stabilite de comun acord.

Art. 4. Pretul Inchirierii

4.1. Quantumul chiriei lunare stabilit prin acordul partilor este de **1.750 Euro** (omiesaptesutecincizecieuro),

4.2. In ipoteza in care se va ivi sau Locatorul va fi notificat cu privire la necesitatea efectuării lucrărilor de refacere a fatadei imobilului ce face obiectul prezentului contract, patile stabilesc de comun acord renegocierea cu celeritate a quantumului chiriei lunare.

Art. 5. Plata chiriei

5.1. Plata se face in lei la cursul de schimb valutar leu/euro comunicat de BNR din data facturarii.

5.2. Chiria se plateste lunar până la data de 30 (treizeci) a fiecărei luni pentru luna anterioară celei în care se face plata, in contul bancar al Locatarului nr. **RO39 DAFB 1080 0015 7417 RO03** deschis la Leumi Bank Romania.

5.3. In cazul in care ziua scadentei este o zi nelucratoare, termenul se considera implinit in urmatoarea zi lucratoare.

5.4. Plata chiriei se considera efectuata in momentul inregistrarii sumelor in extrasul de cont al Locatarului.

5.5. In cazul in care termenul scadent este depasit, Locatarul va datora penalitati de intarziere de 0,1% pentru fiecare zi de intarziere pana la data achitari integrale a debitului, fara a fi necesara vreo notificare, punere in intarziere sau vreo alta formalitate. Quantumul penalitatilor poate depasi suma datorata.

5.6. Locatorul va emite si va comunica factura Locatarului pana la data de 10 a lunii in care trebuie efectuata plata.

5.7. Locatarul ramane raspunzator de plata chiriei daca abandoneaza imobilul inchiriat fara notificarea Locatarului.

5.8. In termen de cel mult 20 zile de la data semnarii prezentului contract, Locatarul va achita chiria datorata Locatarului incepand cu data de 01.01.2016 si pana la data semnarii prezentului cu respectarea art. 5.1.

Art.6. Obligatiile Partilor

6.1. Obligatiile Locatorului

6.1.1. Sa asigure folosinta linistita si utila a imobilului, pe toata perioada prevazuta in Contract, cu exceptia situatiei in care tulburarea este cauzata prin fapta unui tert care nu pretinde vreun drept asupra imobilului;

6.1.2. Sa emita si sa comunice factura reprezentand contravaloarea chiriei, pana cel tarziu in data de 10 a lunii, astfel incat sa ii permita Locatarului sa isi indeplineasca obligatia de plata a chiriei;

6.1.3. Sa nu refuze in mod nerezonabil acordul necesar Locatarului, dupa analizarea propunerii acestuia, dupa caz, pentru modificarile aduse spatiului inchiriat, daca aceste modificari au fost considerate de catre Locatar ca fiind necesare pentru activitatea pe care o desfasoara in imobil;

6.1.4. Sa controleze modul cum este folosit si intretinut de catre Locatar spatiul inchiriat si sa ia masurile ce se impun in vederea unei mai bune intretineri si folosiri judicioase, potrivit destinatiei.

6.2. Obligatiile Locatarului

6.2.1. Sa plateasca chiria in termenele si in conditiile stipulate in prezentul Contract;

6.2.2. Sa foloseasca imobilul inchiriat numai in conformitate cu destinatia prevazuta in prezentul Contract. Orice alta utilizare va fi permisa numai dupa primirea consimtamantului scris al Locatorului, precum si dupa obtinerea oricaror si tuturor aprobarilor cerute de autoritatile locale sau altfel competente. Aceste aprobari vor fi obtinute si pastrate de Locatar, pe cheltuiala sa. Orice utilizare a echipamentelor sau schimbare a echipamentelor, care poate afecta utilizarea corespunzatoare, siguranta si rezistenta imobilului, poate fi efectuata numai cu consimtamantul scris al Locatorului;

6.2.3. Sa pastreze in bune conditii spatiul inchiriat si sa execute toate lucrarile de mentinere si reparatii din perioada inchirierii, pe spezele sale, inclusiv pe cele datorate uzurii normale;

6.2.4. Sa execute atat reparatiile curente cat si orice alte reparatii necesare pentru a mentine imobilul (cladire si teren aferent) in stare corespunzatoare de intrebuintare conform destinatiei acestuia;

6.2.5. Sa foloseasca spatiul inchiriat ca un bun proprietar, fara sa aduca stricaciuni sau prejudicii acestuia, purtand raspunderea si fiind obligat la plata de daune-interese pentru toate pagubele produse din culpa sa. Orice modificare interioara sau exterioara a spatiului inchiriat se va face numai cu acordul scris si prealabil al proprietarului, acord care va constitui anexa la prezentul Contract, cu respectarea avizelor organelor de specialitate si a cadrului normativ in vigoare privind autorizarea executarii constructiilor precum si a celor privind calitatea in constructii;

6.2.6. Sa incheie in nume propriu si pe cheltuiala sa contracte cu furnizorii de utilitati si sa suporte toate cheltuielile aferente spatiului inchiriat;

6.2.7. Sa asigure buna functionare a tuturor instalatiilor din spatiul inchiriat, in deplina siguranta si cu respectarea tuturor dispozitiilor autoritatilor de reglementare in domeniu precum si a tuturor normelor tehnice legale corespunzatoare activitatii desfasurate.

6.2.8. Sa obtina, pe cheltuiala sa, toate avizele si autorizatiile necesare pentru realizarea obiectului de activitate pe care il desfasoara in spatiul inchiriat;

6.2.9. Sa ia toate masurile necesare privind protectia, securitatea si siguranta muncii personalului didactic, auxiliar sau de serviciu, precum si a elevilor in incinta imobilului (constructie si teren aferent), precum si in imediata vecinatate a imobilului;

6.2.10. Sa permita accesul Locatorului in spatiul inchiriat pentru a examina starea acestuia si pentru a face inventare. In afara cazurilor de urgenta, Locatorul va notifica Locatarului, aceasta cu 2 (doua) zile inainte de exercitarea dreptului sau de intrare;

6.2.11. Sa nu subinchirieze imobilul, in tot sau in parte, precum si sa nu il lase spre utilizare tertilor, fara consimtamantul prealabil scris al Locatorului;

6.2.12. Sa predea Locatorului imobilul si articolele din aceasta (cu exceptia acelor articole si/sau bunuri care sunt de drept proprietatea Locatarului) la expirarea Duratei, reparat si curatat, prin Proces verbal de predare-primire;

6.2.13. Locatarul declara ca intelege si isi asuma faptul ca obligatiile stabilite in prezentul contract in sarcina sa dureaza pana la momentul predarii imobilului catre Locator.

Art. 7. Cesiune, Subinchiriere, Asociere

7.1. Orice transmisiune totala sau partiala a drepturilor Locatarului decurgand din prezentul Contract, inclusiv, dar fara a se limita la cesiune, schimb, subinchiriere, asociere sunt interzise.

7.2. Nerespectarea prevederii de la art. 7.1. de catre Locatar conduce la incetarea de plin drept a prezentului contract fara a mai fi necesara vreo alta formalitate.

7.3. Locatorul poate transfera drepturile sale unui tert, cu conditia ca drepturile Locatarului conform prezentului Contract sa fie respectate pe deplin.

Art. 8. Incetarea Contractului

8.1. Rezilierea de catre Locator

8.1.1. Rezilierea Contractului va opera de plin drept, fara a mai fi necesara vreo alta formalitate, punere in intarziere sau interventia instantei de judecata, Locatarul fiind obligat la plata de daune-interse si fara a influenta celelalte drepturi sau daune-interese de care beneficiaza Locatorul.

8.1.2. Locatorul poate rezilia unilateral prezentul contract, prin transmiterea unei notificari scrise catre Locatar, in una dintre urmatoarele situatii:

8.1.2.1. In cazul in care Locatarul nu respecta clauzele contractuale;

8.1.2.2. In cazul in care chiria sau penalitatile de intarziere stabilite prin prezentul contract nu sunt achitate pana cel tarziu in termen de 90 de zile de la data scadentei;

8.1.2.3. In cazul in care Locatarul schimba, in tot sau in parte, destinatia spatiului inchiriat;

8.1.2.4. In cazul in care Locatarul modifica structura interioara sau exterioara a imobilului fara consimtamantul scris al Locatorului si fara aprobarile legale;

8.1.2.5. In cazul in care Locatarul a pricinuit insemnate stricaciuni imobilului, instalatiilor sau bunurilor aferente acestuia ori a instrainat fara drept parti din acesta.

8.1.2.6. In cazul in care Locatorul constata folosinta vadit abuziva si necorespunzatoare a imobilului, care ar putea conduce la diminuarea irecuperabila a valorii acestuia;

8.1.2.7. In cazul nerespectarii de catre Locatar a prevederilor art. 7.1.

8.1.3. In situatiile prevazute la art. 8.1.2., Locatorul are dreptul de a trece la evacuarea Locatarului, fara somatie, fara punere in intarziere si fara interventia instantei de judecata si il va putea obliga pe Locatar la plata de daune-interese reprezentand o chirie egala cu cuantumul unei chirii practicate pe piata imobiliara locala pentru un imobil similar.

8.1.4. Orice ingaduinta din partea Locatorului nu va putea fi interpretata ca fiind o renuntare la pactul comisoriu expres stipulat.

8.2. Rezilierea de catre Locatar

8.2.1. Locatarul poate rezilia unilateral prezentul contract, prin transmiterea unei notificari scrise catre Locator, in una dintre urmatoarele situatii:

8.2.1.1. Furnizarea Utilitatilor la imobilul inchiriat este oprita din vina Locatorului, iar acest lucru continua timp de mai mult de 15 (cincisprezece) zile lucratoare calculate de la data notificarii acestei situatii de catre Locatar;

8.2.1.2. Locatarul nu mai poate utiliza imobilul inchiriat timp de cel putin 30 (treizeci) de zile calendaristice, calculate de la data notificarii acestei situatii de catre Locatar, din culpa Locatorului.

8.2.1.3 In cazul comasarii, desfintarii sau relocarii unitatii de invatamant, cu o prealabila notificare cu cel putin 90 de zile.

8.3. Incetarea de plin drept a Contractului intervine in una dintre urmatoarele situatii:

8.3.1. In cazul ajungerii Contractului la termen, iar partile nu si-au manifestat intentia de prelungire a acestuia;

8.3.2. In cazul in care imobilul este distrus, iar Locatarul nu il va mai putea utiliza conform destinatiei indicate in prezentul Contract.

Art. 9. Litigii

9.1. Orice neintelegere sau disputa nascuta din sau in legatura cu prezentul Contract, referitoare, dar nelimitandu-se la valabilitatea, interpretarea, executarea si incetarea Contractului, vor fi rezolvate pe cale amiabila.

9.2. In situatia in care partile nu vor ajunge la o intelegere in termen de 30 de zile de la inceperea demersurilor de solutionare amiabila, disputa va fi rezolvata de instantele judecatoresti competente de la sediul Proprietarului - Locator.

Art. 10. Notificari

10.1. Orice notificare sau document care va fi transmis conform prezentului Contract va fi facut in scris si transmis prin posta sau curier cu confirmare de primire, fax sau email, la adresa partii care apare in prezentul Contract sau la alta adresa care a fost indicata celeilalte parti in conformitate cu prezentul Contract.

Art. 11. Alte Clauze

11.1. Indiferent de modalitatea de incetare a Contractului, obligatiile deja scadente intre parti raman valabile.

11.2. Locatarul are obligatia achitarii utilitatilor si a chiriei pana la predarea efectiva a imobilului catre Locator;

11.3. In ipoteza in care Locatorul opteaza pentru preluarea contractelor de utilitati, Locatarul se obliga sa manifeste diligenta pentru transferul contractelor de furnizare, iar in ipoteza in care Locatorul nu doreste preluarea contractelor, Locatarul va prezenta dovada anuntarii furnizorului de utilitati despre incetarea Locatiunii si orice pretentii ale furnizorului de utilitati raman in sarcina exclusiva a Locatarului;

11.4. Indiferent de cauza incetarii Contractului, Locatarul are obligatia platii chiriei pana la data la care Contractul inceteaza iar dupa acest moment are obligatia platii lipsei de folosinta a imobilului pana la momentul predarii efective catre Locator;

11.5. Partile, anticipat, prin negociere, evalueaza valoarea lunara a lipsei de folosinta ca fiind egala cu valoarea lunara a chiriei.

11.6. De la data incetarii contractului, prin orice modalitate, dreptul Locatarului este socotit stins si Locatarul trebuie sa predea imobilul in maxim 30 zile Locatorului. In caz contrar, Locatorul poate recurge la procedura prevazuta in Titlul XI din NCPC, de indata, si fara notificarea prevazuta la art. 1037 din Noul Cod de Procedura Civila;

11.7. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru obligatiile asumate de parti, in conditiile art. 1798 si 1809 alin.3 din N.C.C.;

11.8. Indiferent de modalitatea de incetare a Contractului, investitiile efectuate de catre Locatar, cu acordul Locatorului, vor ramane in proprietatea Locatorului, fara ca Locatarul sa poata cere restituirea contravalorii acestor lucrari sau sporul de valoare adus imobilului ori sa invoce vreun drept de retentie.

11.9. Locatarul declara ca va efectua toate reparatiile necesare intretinerii spatiului inchiriat, indiferent daca acestea sunt in sarcina Locatorului, neavand nicio pretentie materiala de la Locator, renuntand astfel la orice drept pe care ar fi putut sa il invoce.

Art. 12. Dispozitii finale

12.1. Orice amendamente la prezentul Contract trebuie semnate de toate partile, altfel fiind nule si fara efect.

12.2. Prevederile prezentului Contract se completeaza cu dispozitiile Codului Civil, Codului de Procedura Civila sau orice alte acte normative aplicabile, dupa caz.

12.3. Fiecare dintre prevederile prezentului Contract este independenta. In consecinta, daca orice astfel de prevedere este sau devine nula sau nu poate fi pusa in executare in orice privinta potrivit legii, aceasta nu va afecta valabilitatea sau punerea in executare a celorlalte prevederi ale acestui Contract, iar Partile vor depune toate eforturile rezonabile pentru a negocia cu buna-credinta in vederea inlocuirii acesteia cu una sau mai multe prevederi satisfacatoare pentru orice autoritate competenta in materie, dar care sa difere cat mai putin posibil de prevederea inlocuita.

Prezentul contract a fost incheiat si semnat astazi,, contine 8 (opt) pagini si s-a intocmit in 2 (doua) exemplare originale, cate unul pentru fiecare parte.

LOCATOR

LOCATAR

FUNDATIA CARITATEA
Director General Executiv
Samuel Izsak

MUNICIPIUL ORADEA
Primar
Ilie Bolojan

Directia Patrimoniu Imobiliar
Director Executiv
Lucian Popa

Direcția Economică
Director executiv
Eduard Florea

Direcția Juridică
Eugenia Borbei

Viză CFP
Laura Ghergheleş

Şef serviciu
Claudia Şandru

Consilier
Aurelian Cismaş