

DRAFT
CONTRACT DE INCHIRIERE

Anexa nr. 1 la HCL...

**Prezentul contract se încheie în baza Hotărârii Consiliului Local nr. al
municipiului Timișoara.**

I. PARTILE CONTRACTANTE

A. Wiedner Wolfgang - cetățean austriac, domiciliat în Austria, prin împuternicit avocat Răzvan Mihalcea Alexandra Emanuela din Baroul Timiș, cu sediul profesional în Timișoara, str. Traian Doda nr. 3, ap. 6, împuternicit cu procura autenticată **sub nr. 3192/ 11.XII.2018**, Biroul Notarului Public Viorica Luminița Greu, la în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte și

B. Grădinița cu Program Prelungit nr. 33 cu personalitate juridică, cu sediul în Timișoara, str. Olimpiada nr.6, în structura căreia se afla **Grădinița cu Program Prelungit nr. 19**, fara personalitate juridica ,cu sediul în Timișoara, str. Martir Leontina Bânciu nr. 5, reprezentată de Borlovan Angela director, în calitate de **CHIRIAS (Locatar) și Municipiul Timișoara**, cu sediul în Timișoara, Bd. C.D. Loga nr. 1, 300030 Timișoara, reprezentat de Primar Dominic Fritz, în calitate de **Ordonator Principal de Credite**”, pe de o parte

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1: Obiectul contractului constă în închirierea imobilului situat în Timișoara, str. Martir Leontina Bânciu nr.5, (fosta str. Ocsko Terezia, fosta str. Narciselor), compus din clădire în regim D+P+1E +M cu suprafață construită desfășurată de 1460,21 mp și teren construit și neconstruit în suprafață de 1883,00 mp, înscris în CF nr.405657 Timișoara , CF vechi nr. 133760 cu nr. top 125, deținut de Wiedner Wolfgang în calitate de titular al dreptului de proprietate asupra imobilului prin succesiune.

Art. 2: La data închirierii, imobilul este utilizat de locatar, exclusiv pentru activitatea Grădiniței cu Program Prelungit nr.19 din Timișoara.

Art. 3: Imobilul se închiriază exclusiv pentru desfășurarea activității de învățământ –Grădinița cu Program Prelungit nr. 19 din Timișoara.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.4: Prezentul contract se încheie pentru o durata de 12 luni începând cu data de până la data de cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților.

Art.5: Durata contractului a fost stabilită cu acordul proprietarului și a fost aprobată prin Hotărârea nr. a Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

Art. 6: Tacita relocațiune nu este permisă.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art. 7: Quantumul chiriei lunare este de 4780 euro/lună și este compusă din chiria negociată de bază de 4100 euro /lună la care se adaugă suma de 680 de euro/lună reprezentând suma chiriei aferentă a două luni pentru care nu a fost încheiat contract de închiriere și va fi achitată în lei stabilit la cursul BNR din data de plăți, conform Hotărârii nr. a Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 8: Plata chiriei se va face lunar de către Ordonatorul terțiar de credite Grădinița cu Program Prelungit nr. 33 cu personalitate juridică în structura căreia se află cu Program Prelungit nr. 19 și se va achita în lei la cursul de referință al BNR de la data plății , până cel târziu la 5 (cinci) a fiecărei luni calendaristice pentru luna în curs, prin virarea sumei datorate în contul locatorului deschis la UniCredit Țiriac Bank Timișoara, cont.....

Art.9: Neplata chiriei în termen de 30 (treizeci) zile de la data scadenței 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.

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 alta formalitate, locatarul obligându-se să elibereze de îndată 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 Grădiniței cu Program Prelungit nr. 33 în calitate de chiriași și ordonator terțiar de credite. Obligația de asigurare a sumelor pentru plata chiriei cade în sarcina Municipiului Timișoara, Direcția Economică Biroul Finațare Școli, alocate de la bugetul local din cap 65.02A.03.01 "Învățământ Preșcolar" titlul II "Bunuri și servicii" art.20.30.04 "Chirii".

VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.12: Locatorul închiriază locatarului bunul la starea existentă la momentul încheierii prezentului contract și va fi consemnată într-un proces verbal de predare-primire.

Art. 13: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. 14: Locatorul asigură locatarilor folosința spațiului situat în Timișoara, str. Martir Leontina Banciu nr.5, spațiu compus din construcție și teren, conform identificării imobilului din cartea funciară corespunzătoare acestuia.

Art. 15: Lucrările de întreținere, lucrări de reparații curente, aduse spațiului închiriat, dacă aceste lucrări au fost considerate de către chiriaș ca fiind necesare pentru activitatea pe care o desfășoară în acest imobil, se vor executa cu acordul locatorului.

Art. 15.1 Lucrările de reparații la acoperișul și fațada imobilului cad în sarcina locatorului (proprietarului)

VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art. 16: Locatarul se obligă, ca pe toată durata închirierii, să păstreze în bune condiții bunul închiriat, să nu îl degradeze sau deterioreze, sub sancțiunea rezilierii contractului.

Art. 17:Locatarul va folosi bunul închiriat numai potrivit destinației prevăzute în prezentul contract.

Art. 18: Locatarul prin Municipiul Timișoara - Serviciul Financiar, se obligă să plătească locatorului chiria la termenele și în condițiile prevăzute la art. 8 din prezentul contract.

Art. 19: Pe toată durata închirierii, locatarul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat, respectiv întreținerea, apa curentă, canal, termoficarea, gaz, curent electric, abonament cablu TV, internet, telefon, evacuarea deșeurilor menajere, întreținerea curățeniei, pază, cheltuieli colaterale, dezinsecție, dezinfecție, deratizare etc.(prezentă enumerare fiind cu titlu exemplificativ).

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

Art. 20: Locatarul va răspunde de distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat și îl va despăgubi în totalitate pe locator pentru distrugerea bunului. Locatarii vor executa la timp și în bune condiții, pe cheltuiala lor, toate lucrările de întreținere și reparații curente, inclusiv pentru degradările produse din culpa lor.

Art. 21: Locatarul se va abține de la orice activitate care tulbură sau limitează buna folosire a spațiilor comune sau învecinate, exploatând în siguranță spațiile închiriate.

Art. 22: Locatarul va suporta toate costurile legate de igienizarea imobilului (dezinsecție, dezinfecție, deratizare și orice alte cheltuieli colaterale), precum și cele de natură a conserva imobilul (zugrăveli, tencuieli, reparații instalații sanitare, termice, electrice și de orice alta natură).

Art. 23: Locatarul va răspunde de pagubele pricinuite bunului închiriat de eventuale incendii, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit sau forță majoră.

Art. 24: Locatarul va asigura pe cheltuiala proprie paza imobilului.

Art. 25: Locatarul îi va permite locatorului sau mandatarilor săi să controleze modul cum este folosit bunul închiriat și starea acestuia.

Art. 26: Locatarul, la expirarea acestui contract, va elibera și restitui locatorului bunul închiriat împreună cu toate accesoriile acestuia, în aceeași stare în care le-au primit, stare constatată prin proces verbal.

Art. 27: Subînchirierea de către locatar, în tot sau în parte, a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț, precum și orice altă formă de transmitere către terți a bunului închiriat este strict interzisă.

Art. 28: Orice stricăciune pricinuită bunului închiriat va fi reparată de către locatar.

Art. 29: Schimbarea destinației spațiului ori folosirea imobilului pentru alte activități decât cele ale Grădiniței cu Program Prolungit nr.19 atrag sancțiunea imperativă a rezilierii de plin drept a contractului de închiriere.

Art. 30: 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 locatarului.

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

VIII. RASPUNDEREA PARTILOR CONTRACTANTE

Art. 31: Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în acest contract de către una dintre părți, cealaltă parte va solicita denunțarea contractului, iar partea în culpa datorează celeilalte părți daune-interese conform legii.

IX. INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 32: La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept.

Art. 33: Prin excepție, contractul poate înceta înainte de expirarea termenului prevăzut la art. 4 din inițiativa locatarului, printr-o notificare transmisă proprietarului cu 30 de zile înainte.

X. LITIGII

Art. 34: 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. 35: Forta majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea ce o invocă, în condițiile legii.

XII. ALTE CLAUZE

Art. 36: 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. 37: Acest contract are ca temei dispozițiile legislației în vigoare pe toată durata derulării acestuia, inclusiv cele ale Noului Cod Civil român în vigoare din data de 1 octombrie 2011.

Art. 38: Prezentul contract conține 4 (patru) pagini și a fost încheiat în 4 (patru) exemplare originale, câte două pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR

**Wiedner Wolfgang
prin**

Av. Razvan Mihalcea Alexandra Emanuela

LOCATAR

**Grădinița cu program prelungit nr.33
la care este arondată
Grădinița cu Program Prolungit nr. 19
Prin**

Director

AVIZAT MUNICIPIUL TIMIȘOARA PRIN PRIMAR,

în calitate de Ordonator Principal de Credite

Viceprimar-

Director Economic —.....

Sef Birou Finanțare Școli –

Sef Serviciu Școli Spitale și Baze Sportive.....

Consilier Juridic –

