

ACT ADIȚIONAL NR. 1
La contractul de închiriere nr. 1980/2017

PARȚILE CONTRACTANTE

A. **EPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ DE TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, str. Episcop Augustin Pacha nr. 4, având CUI RO 4250689, reprezentată legal Pr. Lauș Petru Nicolae - director, în calitate de proprietar-locator, pe de parte

și

B. **LICEUL TEORETIC NIKOLAUS LENAU** cu sediul în Timișoara, str. Gh.Lazăr nr.2 reprezentat prin director Prof. Wolf Elena în calitate de chiriaș-locator și **MUNICIPIUL TIMIȘOARA**, cu sediul în Timișoara, bd. C.D.Loga nr. 1, reprezentat prin Primar Robu Nicolae- , în calitate de Ordonator Principal de Credite, pe de altă parte, de comun acord au convenit modificarea contractului de închiriere nr. 1980/2017 încheiat în baza nr.HCL nr 416 /31.10.2017, după cum urmează:

Art. 1 Se modifică contractul de închiriere nr. **1980/2017** privitor la cap III art. 4 ,durata contractului , care va avea următorul conținut:

„ III DURATA CONTRACTULUI

Art. 4 Contractul de închiriere nr. 1980/2017 se prelungește pe o perioadă de 2 ani, începând cu data de 31.10.2019 până la data de 30.10. 2021.”

Art. 2. Celelalte clauze din contractul de închiriere nr. închiriere nr. **1980/2017** rămân neschimbate.

Art. 3 Prezentul act adițional se încheie azi.....în baza Hotărâri Consiliului Local nr.438/09.09.2019, în 4 (patru) exemplare originale câte un exemplar pentru fiecare parte, și reprezintă voința părților.

Locator,

Nr 1497/2019

Episcopia Romano-Catolică de Timișoara

Prin Director

Pr. Lauș Petru Nicolae

Nicolae



Locatar,

Nr 2131/09.10.2019

Liceul Teoretic Nikolaus Lenau

prin Director

Prof. Wolf Elena



Contabil Șef

Ec Giurca Gabriela

AVIZAT,
Municipiul Timișoara

prin

Primar,

Nicolae Robu

în calitate

Ordonator Principal de Credite

Viceprimar,

Dan Diaconu

Director Direcția Economică

Steliana Stanciu

Șef Serviciul Scolii Spitale

Anca Lăudatu

PT.Șef Serviciul Juridic

Jr. Daniela Stefan



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 1980 / 2017

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

A. Episcopia Romano-Catolică de Timișoara, cu sediul în Timișoara, str. Augustin Pacha nr. 4, având codul fiscal RO 4250689, reprezentată de Msgr. Dirschl Johann, vicar general, în calitate de PROPRIETAR (Locatar),

B. Liceul Teoretic „Nikolaus Lenau”, cu sediul în Timișoara, str. Gh. Lazăr nr. 2, reprezentată de Wolf Elena, director și Giurcă Gabriela, contabil șef, în calitate de CHIRIAȘ (Locatar).

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.

1.1. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea imobilului situat în Municipiul Timișoara, Piața Unirii nr. 7, imobil înscris în CF nr. 428259 Timișoara, cu nr. top 420, în suprafață de 1206 mp teren și suprafața construită de 1665,43 mp, necesar desfășurării activității de învățământ a Liceului Teoretic „Nikolaus Lenau” clasele I-IV.

1.2. Închirierea imobilului situat în Timișoara, Piața Unirii nr. 7, necesar desfășurării activității de învățământ a Liceului Teoretic „Nikolaus Lenau” clasele I-IV, a fost aprobată prin Hotărârea nr. 416/31.10.2017

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 întreținere a imobilului 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 (doi) ani, începând cu data de **31.10.2017** și până pe data de **30.10.2019**.

Tacita relocațiune nu operează în raporturile dintre părțile prezentului contract.

IV. PREȚUL(CHIRIA)

Art.5.

5.1. Prețul chiriei lunare pentru imobilul situat în Timișoara, Piața Unirii nr. 7 este de **12 500 lei /lună**, sumă convenită prin negociere și acceptată de părți.

5.2. Plata chiriei se va face lunar, până cel târziu la 20 a lunii pentru luna în curs, prin virarea sumei datorate în contul Episcopiei Romano-Catolice de Timișoara, deschis la BRD Timișoara având contul RO88BRDE360SV05797613600.

5.3. 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 calcularea de penalități de întârziere calculate cu un procent de 0,5 % pe zi de întârziere din suma datorată.

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 rezilierea contractului de închiriere,

de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, prezenta clauză având semnificația unui pact comisoriu expres, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

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 asigure buna folosire a căilor de acces.
- c. Să asigure folosința spațiului pe toată durata contractului.
- d. Să nu împiedice activitățile școlare și extrașcolare 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 actuală de instituție de învățământ preuniversitar de stat – **Liceul Teoretic „Nikolaus Lenau” clasele I-IV**. În cazul schimbării destinației sau a desființării instituției de învățământ, prezentul contract devine nul fără alte formalități. În această situație locatorul nu are obligația de restituire a eventualelor cheltuieli reprezentând valoarea reparațiilor sau investițiilor executate 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 care vor fi necesare pe perioada derulării prezentului contract.
- 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 cerute de legislație.
- f. Să informeze locatorul la finele fiecărui an calendaristic, despre toate lucrările de întreținere, reparații curente și valoarea lor, pentru anul resectiv.
- g. Locatarul nu va putea cere restituirea valorii lucrărilor de reparații de orice fel și a lucrărilor de investiții executate și neamortizate pe durata contractului.
- h. Să se abțină de la orice activitate care tulbură sau limitează buna folosire a spațiilor comune sau învecinate.
- i. Să nu depoziteze mărfuri toxice sau inflamabile și să ia toate măsurile necesare pentru exploatarea în siguranță a spațiilor închiriate.
- j. Să-l anunțe pe proprietar de acțiunea intentată de un terț care privește proprietatea sau posesia spațiului închiriat.
- k. 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.
- l. Să suporte toate costurile legate de igienizarea imobilului (dezinfecție, dezinsecție, deratizare și orice alte cheltuieli colaterale).
- m. 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.).
- n. Să asigure paza imobilului, pe cheltuiala proprie și să întrețină permanent spațiile exterioare.
- o. Să obțină toate avizele prevăzute de lege și normele în vigoare, pentru desfășurarea în bune condiții a activității proprii.

- p. 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.
- q. 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. 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.

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 a contractului se poate face de către locator, potrivit pactului comisoriu, fără notificare, dacă locatarul a întârziat cu plata chiriei mai mult de 90 de zile.

Rezilierea unilaterală nu va avea loc în situația de mai sus doar dacă locatarul a solicitat și obținut în scris aprobarea locatorului privind acordarea unui termen de grație.

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

9.5. Rezilierea unilaterală de către locator 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 art. 9 din acest contract .

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:

- HCL MT nr.416/31.10.2017
- Relevu imobil
- Extras de carte funciară ;

XI. CLAUZE FINALE

Art.23.

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.

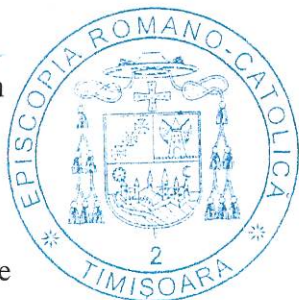
Prezentul contract de închiriere a fost redactat, la sediul Episcopiei Romano-Catolice din Timisoara, în 4 exemplare originale (câte 2 exemplare Locatarului și câte 2 exemplare Locatorului) semnate și ștampilate de fiecare parte contractantă.

Locator

Nr. 1980 / 2017
prin

[Signature]
Msgr. Dirschl Johann
vicar general

[Signature]
Pr. Lauș Petru Nicolae
Director



Locatar

Nr. 3430 / 2017
prin

[Signature]
Wolf Elena
director

[Signature]
Giurcă Gabriela,
contabil șef

