

CONTRACT DE INCHIRIERE NR. _____

ÎNCHEIAT ASTĂZI _____

PĂRȚILE CONTRACTANTE

Liceul Teoretic „Nicolae Bălcescu”, cu sediul în *Cluj-Napoca, str. Constanța nr. 6*, înregistrat prin Codul de Înregistrare Fiscală nr. **4305822**, cont bancar nr. **RO73TREZ2165006XXX018914** deschis la Trezoreria Cluj-Napoca, reprezentat prin **Director, Prof. ZAMFIR Marinela**, în calitate de **LOCATOR și**

_____, cu sediul în Cluj-Napoca, str. _____, nr., ap., Cod Unic de Înregistrare nr., având cont IBAN _____, deschis la _____, reprezentat prin _____, în calitate de administrator identificat cu B.I./C.I. seria ____ nr. _____ eliberat de _____ la data de _____ domiciliat _____ în _____ în calitate de **LOCATAR**, a intervenit următorul contract de închiriere, în urma adjudecării la licitația din data de 06.03.2019 cu următoarele clauze:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 1.1. Liceul Teoretic „Nicolae Bălcescu” în calitate de locator, pune la dispoziție locatarului _____, **sala de clasă cu suprafața de ____ mp** situată în incinta liceului, clădirea ____, în zilele de **Luni, Marți, Miercuri, Joi și Vineri, în intervalul orar 14-16 (adică 10 ore pe săptămână)**.

ART. 1.2. Procesul verbal de predare-primire reprezintă o anexă la prezentul contract și va fi semnat concomitent, în vederea preluării de către locatar a spațiului mai sus menționat.

II. DURATA ÎNCHIRIERII

ART. 2.1. **Închirierea este valabilă pe durata unui an**, cu posibilitatea prelungirii acesteia cu o perioadă egală cu perioada inițială, o singură dată, cu acordul prealabil al Consiliului de Administrație al Unității de învățământ. Dacă la revizuirea anuală, locatarul constată că locatarul nu și-a îndeplinit în totalitate obligațiile contractuale asumate, Locatarul își rezervă dreptul de a rezilia unilateral prezentul contract, fără nici o notificare prealabilă. **Contractul intră în vigoare de la data de 12.03.2019 până la 12.03.2020.**

ART. 2.2. Reînnoirea contractului nu constituie o obligație pentru locator și între părțile acestui contract nu operează tacita relocațiune.

ART. 2.3. (1) Dacă termenul de închiriere nu este expres prelungit de către părți prin act adițional încheiat în baza cererii scrise a locatarului formulată cu cel puțin 30 zile lucrătoare înainte de data expirării contractului și aprobată de CA al Locatorului, locatarul are obligația să

pună spațiul a dispoziția locatarului, până la data expirării contractului pe bază de proces verbal, fără altă înștiințare.

(2) În cazul în care spațiul nu este predat în condițiile prevăzute în Art.2.3. (1), locatarul consimte că la expirarea contractului să fie evacuat de locator de îndată fără autorizare judecătorească, și că în caz de litigiu evacuarea sau dezafectarea spațiului închiriat să nu fie suspendată.

III. PREȚUL ÎNCHIRIERII, CONDIȚII DE EFECTUARE A PLĂȚILOR

ART. 3.1. Locatarul, pentru folosirea spațiului închiriat va plăti locatarului contravaloarea facturii în lei conform facturii emise de Liceul Teoretic „Nicolae Bălcescu”. Chiria spațiului de bază este de **10 lei/oră/lună**. Ridicarea facturii se va face de la biroul administrativ-contabil, cam. 38, până în data de 25 a lunii, pentru luna în curs.

ART. 3.2. (1) Plata chiriei se va face până în ultima zi lucrătoare a lunii în curs în baza facturii emise de locator.

(2) Plata chiriei se face prin virament în contul Locatarului sau în numerar, la casieria unității.

(3) În situația în care locatarul nu-și îndeplinește obligațiile de plată în termenele prevăzute în contract, locatarul poate hotărî, iar locatarul este de acord, ca sumele încasate ulterior să fie operate în contul datoriei cele mai vechi, indiferent dacă este vorba de chirie, majorări de întârziere și indiferent de destinația dată de locatar acestor sume în momentul întocmirii formalităților de plată.

ART. 3.3. Pentru achitarea cu întârziere a facturii de chirie se aplică majorări de întârziere în cuantum de 0.5% din suma datorată, pentru fiecare zi de întârziere până la achitarea efectivă a contravalorii facturii pentru care se calculează aceste majorări. Totalul acestor majorări poate depăși valoarea debitului neachitat ori achitat cu întârziere. În cazul în care liceul, prin reprezentantul său, constată că pe durata folosirii spațiului închiriat nu se menține curățenia, se va percepe o penalizare identică cu valoarea chiriei pe o zi.

ART. 3.4. (1) Neplata totală sau parțială cu întârziere de peste 60 de zile calendaristice de la emiterea facturilor, indiferent de obiectul lor, duce la rezilierea unilaterală din partea locatarului a contractului de închiriere prin simpla adresă trimisă de locator locatarului.

(2) Spațiul devenit liber prin rezilierea contractului va fi eliberat de locatar în termen de 10 zile lucrătoare de la data emiterii adresei de înștiințare.

(3) În cazul în care nu eliberează spațiul în termenul precizat, locatarul va proceda la evacuarea de îndată a acestuia pe cale administrativă, fără autorizare judecătorească. Pagubele sau lipsurile etc. cauzate în cadrul procedurii de evacuare administrativă cad în sarcina exclusivă a locatarului.

ART. 3.5. Locatarul va fi scutit de plata orelor stipulate în contract în perioadele de vacanță, sărbători legale sau dacă intervin activități școlare care se suprapun programului de închiriere a spațiului. În cazul în care locatarul folosește spațiul închiriat pe timpul vacanțelor sau a sărbătorilor legale se va plăti chiria aferentă, conform ART. 3.1.

IV. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE LOCATORULUI

ART. 4.1. Locatarul are obligația să pună la dispoziție locatarului spațiul care face obiectul contractului de închiriere, pe bază de proces verbal, în bune condiții care să asigure liniștita posesie și folosință a acestuia de către locatar. Predarea-primirea spațiului se va face cu proces-verbal încheiat separat, ce se constituie ca anexă la prezentul contract.

ART. 4.2. Locatarul poate să asigure locatarului contra cost utilitățile. Asigurarea serviciilor privind utilitățile, repartizate corespunzător consumului aferent suprafeței spațiului

pus la dispoziție se va realiza în conformitate cu prevederile Anexei 4 din CAIETUL DE SARCINI denumită CONTRACT –CADRU DE FURNIZARE A UTILITĂȚILOR și nu constituie parte integrantă a prezentului contract.

V. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE LOCATARULUI

ART. 5.1. Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

- Să fie notificat de către locator cu cel puțin 3 zile înainte în cazul intrării în renovare a spațiului închiriat sau în cazul în care peste programul acordat închirierii se suprapun activități școlare;
- Să încheie procesele verbale de primire și de predare cu locatorul;
- Să-și îndeplinească obligațiile de plată a chiriei în condițiile și la termenele prevăzute în prezentul contract;
- Să folosească spațiul închiriat numai conform destinației contractuale;
- Să protejeze spațiul închiriat contra efracției;
- Să permită inspecțiile reprezentanților locatorului pentru a verifica folosirea spațiului închiriat conform contractului;
- Să nu subînchirieze spațiul, în tot sau în parte, și să nu se asocieze în folosirea acestuia cu o altă persoană fizică sau juridică;
- Să respecte normele sanitare și normele de prevenire și stingere a incendiilor și de protecție a mediului înconjurător;
- Să nu tulbure sau să limiteze buna utilizare a spațiilor didactice;
- Să asigure funcționarea spațiului și desfășurarea activității convenite, cu respectarea programului de luni până vineri, pe perioada cursurilor școlare;
- Să păstreze curățenia în preajma spațiului închiriat.

ART. 5.2. Locatarul va întreține spațiul închiriat în bune condiții și-l va restitui în aceleași condiții în care l-a preluat; în situația de degradare se va restitui imediat. În caz contrar, va răspunde din punct de vedere civil cu suma aferentă remedierii stricăciunilor.

ART. 5.3. Locatarul nu are voie să facă modificări ale spațiului sau alte amenajări fără acceptul locatorului. Pentru modificări sau amenajări se va obține în prealabil avizul școlii cu respectarea legislației prevăzute prin ordinele M.E.N. referitoare la închirieri.

ART. 5.4. Reprezentantul locatarului, menționat în contract, răspunde solidar alături de el cu întreg patrimoniul de respectarea tuturor clauzelor și de obligațiile financiare asumate.

ART. 5.5. Locatarul este obligat să respecte:

- a. H.G. nr. 127/30.03.1994 privind stabilirea și sancționarea unor contravenții la normele de protecție a mediului;
- b. H.G. nr. 128/30.03.1994 privind asigurarea condițiilor de dezvoltare fizică și morală a elevilor;
- c. H.G. nr. 138/01.04.1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor în domeniul apelor;
- d. Conform art. 9 din Ordinul M.E.N. nr. 3320/1996 este interzisă subînchirierea sau cedarea de către chiriași a spațiilor sau mijloacelor închiriate de la unitățile de învățământ, altor persoane fizice sau juridice. De asemenea, cedarea spațiului către

altă societate decât adjudecătorul licitației este interzisă și atrage rezilierea de drept a contractului.

ART. 5.6. Condițiile de închiriere prevăzute în Caietul de Sarcini constituie parte integrantă la prezentul contract, locatarul fiind obligat la respectarea acestora.

ART. 5.7. Locatarul este obligat să suporte toate amenzile și penalitățile primite de la Locator ca urmare a nerespectării de către locatar a obligațiilor contractuale.

ART. 5.8. Locatarul este obligat să respecte programul de funcționare stabilit de comun acord cu Locatorul și normele de acces;

ART. 5.9. Investițiile locatarului se vor face în limita amortizărilor pe durata contractului.

ART. 5.10. La începutul anului școlar următor, dacă locatorul redistribuie clasele de învățământ primar în alte săli de clasă, locatarul, printr-un act adițional la prezentul contract, va continua activitatea în sala repartizată clasei la care predă.

ART. 5.11. Ambele părți, prin semnarea contractului sunt de acord să fie reziliat de drept la inițiativa locatorului, în cazul când acesta va avea nevoie de spațiu pentru procesul instructiv-educativ sau pentru alte nevoi cu caracter social, nevoi ivite în perioada de execuție a contractului.

Rezilierea se acceptă și în condițiile în care, prin acte normative ale organului ierarhic superior al locatorului se va interzice închirierea spațiilor cu altă destinație sau când se va reglementa un alt mod de folosire a lor.

VI. REZILIEREA CONTRACTULUI

ART. 6.1. Raporturile de locațiune între părți încetează în următoarele condiții:

- a. la expirarea duratei contractului, în cazul în care acesta nu a fost reînnoit;
- b. în cazul dizolvării societății comerciale locatar;
- c. în cazul rezilierii contractului la inițiativa locatarului cu condiția ca acesta să-și notifice intenția cu cel puțin 30 de zile înainte;
- d. în cazul rezilierii unilaterale prin voința locatorului pentru nerespectarea oricărei obligații contractuale a locatarului.

Rezilierea unilaterală se poate face de locator, prin simpla adresă trimisă locatarului, pentru executarea necorespunzătoare sau neexecutarea obligațiilor contractuale de către locatar, indiferent unde figurează, în contract sau acte adiționale.

ART. 6.2. Rezilierea sau încetarea contractului în condițiile convenite de părți nu va avea nici un efect asupra obligațiilor de plată deja scadente între părțile contractante.

VII. CLAUZE SPECIALE

ART. 7.1. Pentru situațiile prevăzute la ART. 2.3, ART. 3.1., ART. 3.4. și ART. 6.1. locatorul poate hotărî, iar locatarul este de acord ca bunurile aflate în imobil să fie preluate de locator și să fie depozitate sub luare de inventar și sigiliu. Pagubele și lipsurile cauzate de depozitarea bunurilor cad în sarcina exclusivă a locatarului.

În situația prevăzută la alineatul precedent, dacă locatarul figurează cu debite față de Locator, datorate sub orice titlu, acesta este de acord ca predarea bunurilor luate sub inventar să se facă numai după achitarea integrală a acestora la casieria instituției.

Toate cheltuielile ocazionate de evacuarea, transportarea, depozitarea și păstrarea în custodie a bunurilor vor fi suportate de locatar.

ART. 7.2. În momentul expirării sau rezilierii contractului, locatorul va proceda la întreruperea utilităților, pe riscul locatarului.

ART. 7.3. În cazul schimbării sediului societății, a punctului de lucru etc., locatarului îi revine obligația să aducă în scris la cunoștința locatarului toate modificările făcute în termen de cel mult 5 zile de la apariția acestora. În caz contrar toate comunicările scrise se consideră legal făcute la adresa indicată inițial de locatar în prezentul contract.

ART. 7.4. Cazurile de forță majoră exonerează de răspundere pe locatar de consecințele nerespectării obligațiilor contractuale, pe durata cât forța majoră acționează, dacă locatarul a notificat cazul de forță majoră locatarului în termen de 5 zile de la data apariției acestuia.

Blocajul financiar (incapacitatea de plată momentană sau lipsa de lichidități) a locatarului nu constituie caz de forță majoră și nici caz fortuit.

ART. 7.5. Soluționarea litigiului se va face pe cale amiabilă iar, în caz contrar, părțile convin ca soluționarea acestora să fie în competența instanțelor judecătorești.

ART. 7.6. Locatarul va prelua obligația depunerii declarațiilor de impunere cu privire la impozitele și taxele locale și a plății directe a acestora către Direcția Generală a Finanțelor Publice Locale.

ART. 7.7. Orice modificare la prezentul contract se va face cu acordul ambelor părți prin act adițional.

Prezentul contract s-a încheiat în trei exemplare originale, un exemplar pentru locatar, două exemplare pentru locator.

LOCATOR,

Liceul Teoretic „Nicolae Bălcescu”
Director Prof. ZAMFIR MARINELA

LOCATAR,

NUME _____

Administrator patrimoniu,
BRUCHENTAL CRINA

Vizat C.F.P.,
Contabil șef,
GABOR MONICA