



ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr.297
din 24 noiembrie 2011**

privind aprobarea încheierea contractului de închiriere a imobilului situat în municipiul Arad, str. Episcopiei nr.40-42, sediu al Școlii Generale nr.1 „Mihai Eminescu” Arad

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr.76.286 din 18.11.2011;
- raportul nr. 76.287 din 18.11.2011 al Biroului Evidență Domeniu Public;
- prevederile Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.1, alin.(10) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.94/2000, privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.1, alin.(5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.83/1999, privind restituirea unor bunuri imobile care au aparținut comunităților cetățenilor aparținând minorităților naționale din România, republicată;
- Hotărârea nr.279/2001 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind constituirea Comisiei pentru negocierea chiriei aferente imobilului în care funcționează Școala Generală nr. 1 „Mihai Eminescu” Arad;
- Procesul-Verbal nr.76093/17.11.2011 de consemnare a rezultatelor negocierii desfășurate în vederea stabilirii chiriei pentru imobilul din Arad Str. Episcopiei nr.40-42, sediu al Școlii Generale nr. 1 „Mihai Eminescu” Arad;
- adoptarea hotărârii cu 18 voturi pentru și 5 abțineri (23 prezenți din totalul de 23);

În temeiul prevederilor art.36 alin.(2) lit.”d”, alin.(6) lit.”a”, pct.1, alin.(9) și art.45 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1.Se aprobă contractul-cadru de închiriere a imobilului situat în municipiul Arad, str.Episcopiei nr.40-42, sediu al Școlii Generale nr.1 „Mihai Eminescu” Arad și procesul-verbal de negociere a condițiilor închirierii, prevăzute în anexele 1-2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de închiriere aprobat potrivit prezentei hotărâri.

Art.4.Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Biroul Evidență Domeniu Public și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Florin Manta

SECRETAR
Lilioara Stepanescu

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ / _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

A.Episcopia Romano-Catolică de Timișoara, cu sediul în Timișoara, str. Augustin Pacha nr.4, având codul fiscal R 4250689, reprezentată de _____, în calitate de PROPRIETAR (locator),
B.Municipiul Arad, cu sediul în Arad, Bld. Revoluției nr. 75, județul Arad, cod fiscal 3519925, reprezentat de d-l Gheorghe Falcă, având funcția de Primar și d-l Petru Tamaș, având funcția de Director economic, în calitate de CHIRIAȘ (locatar).

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.

- 1.1 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea imobilului situat în municipiul Arad, str.Episcopiei nr.40-42, înscris în CF nr.4965 a localității Arad, nr.top 837 și CF nr.5306 a localității Arad, nr.top 838, cu o suprafață construită desfășurată de 4088 mp și 4345 mp teren conform cărții funciare.
1.2 Suprafața totală construită care constituie obiectul prezentului contract este compusă din: clădire corp A: subsol și parter, clădire corp B: parter, clădire corp C: subsol, parter și 2 etaje.

Art.2.

- 2.1. În spațiul astfel închiriat locatarul este îndreptățit să desfășoare doar activități de învățământ.
2.2. Prin activități specifice procesului de învățământ se înțeleg activități de întreținere a imobilului în încăperi special amenajate pentru susținerea cursurilor educative, îngrijirea și supravegherea copiilor.
2.3. Schimbarea destinației spațiului ori folosirea imobilului pentru alte activități decât cele școlare atrag sancțiunea imperativă a rezilierii contractului de închiriere.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, termenul de închiriere a imobilului este de 2 (doi) ani, începând cu data de 01 decembrie 2011 și până la data de 30 noiembrie 2013.
Tacita relocațiune nu operează în raporturile dintre părțile prezentului contract.

IV. PREȚUL (CHIRIA)

Art.4.

Chiria lunară pentru spațiul închiriat este cea stabilită conform Procesului verbal de negociere nr. 76093/17.11.2011.

- 4.1. Conform prevederilor enumerate la punctul anterior, suma totală a chiriei lunare este de 9.198 EURO/lună, plătită în lei la cursul dat de BNR la data emiterii facturii, pentru suprafața construită desfășurată de 4088 mp la care se adaugă teren aferent de 4345 mp.
4.2. Plata chiriei se va face lunar, în perioada 24-31 a lunii conform facturii emise pentru luna în curs, prin virarea sumei datorate în contul Episcopiei Romano-Catolice de Timișoara, deschis la BCR Timișoara având contul RO 07 RNCB 4500 0000 0232 0001.
4.3. Neplata chiriei și a utilităților în termen de 90 (nouăzeci) de zile lucrătoare de la data scadenței (data emiterii documentului justificativ) și în cuantumul fixat, duce la calcularea de penalități de întârziere calculate cu un procent de 0,1% pe zi de întârziere din suma datorată.
4.4. Neplata chiriei și a utilităților în termen de 90 (nouăzeci) de zile lucrătoare 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. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.5.

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 emită factură reprezentând valoarea chiriei cu minim 15 zile înainte de termenul de plată prevăzut pentru chiriaș în prezentul contract, astfel încât să îi permită chiriașului să își îndeplinească obligația de plată a chiriei.
- f. 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. Aceasta se va face prin anunțarea în prealabil a chiriașului și de comun acord cu acesta, astfel încât activitatea educativă desfășurată în imobil să nu fie perturbată.

Art.6.

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 execute la timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații curente, inclusiv pentru degradările produse din culpa sa.
- d. Să se abțină de la orice activitate care tulbură sau limitează buna folosire a spațiilor comune sau învecinate.
- e. Să nu depoziteze mărfuri toxice sau inflamabile și să ia toate măsurile necesare pentru exploatarea în siguranță a spațiilor închiriate.
- f. Să-l anunțe pe proprietar de acțiunea intentată de un terț care privește proprietatea sau posesia spațiului închiriat.
- g. Să nu efectueze amenajări sau modificări ale spațiului fără acordul scris și prealabil al proprietarului.
- 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), precum și cele de natură a conserva imobilul (zugrăveli, tencuieli, reparații instalații sanitare, termice, electrice și de orice altă natură).
- j. 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
- k. Să asigure paza imobilului, pe cheltuiala proprie.
- l. Să obțină toate avizele prevăzute de lege și normele în vigoare, pentru desfășurarea în bune condiții a activității proprii,
- m. 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.
- n. Să notifice în scris cu 60 de zile înainte de expirarea contractului, intenția de a prelungi contractul de închiriere sau intenția de a părăsi spațiul.
- o. Să răspundă pentru pagubele cauzate imobilului din culpa sa.
- p. Să achite cheltuielile ce-i revin pentru consumul propriu de utilități: apă, canal, energie electrică, gaz, telefon, evacuarea deșeurilor menajere, întreținerea curățeniei, pază cheltuieli colaterale, dezinfecție, dezinfecție etc, cele de natură a conserva starea imobilului de la data restituirii nudei proprietăți (conform art.17 din anexa nr.1 a O.U.G. nr.94 /2000), precum și suportarea cheltuielilor eventualelor altor utilități de care va beneficia,
- q. Să întrețină permanent spațiile exterioare.

VI CLAUZE SPECIALE – INTERDICȚII

Art.7.

7.1. Pe toată durata contractului, locatarului îi este interzisă subînchirierea sau orice altă formă de transmitere către terți a bunului închiriat și a dreptului locatorului.

7.2. 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. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.8. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract, partea în culpă datorează celeilalte părți daune-interese.

Art.9 Pentru neîndeplinirea de către locator a obligațiilor care îi revin în baza prezentului contract, locatarul va putea să plătească chiria diminuat, proporțional cu prejudiciul care i s-a produs.

Art.10. Dacă locatarul nu își îndeplinește obligațiile pe care și le-a asumat în contract, va plăti locatorului daune corespunzătoare prejudiciului produs. Pentru neexecutarea obligațiilor contractuale părțile sunt de drept în întârziere. Forța majoră exonerează de răspundere partea care nu își poate îndeplini obligațiile din această cauză.

VIII. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.11. Rezilierea contractului se poate face oricând, prin acordul ambelor părți.

Art.12

12.1. Rezilierea unilaterală a contractului se poate face de către locator, potrivit pactului comisorii expres, de drept, fără notificare, dacă locatarul a întârziat cu plata chiriei mai mult de 90 de zile lucrătoare.

12.2. 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.

Art.13. Rezilierea unilaterală la cererea locatarului exonerează locatorul de orice obligație referitoare la plata unor eventuale despăgubiri.

Art.14.

14.1. Locatorul este îndreptățit să rezilieze contractul de închiriere dacă locatarul subînchiriază, în tot sau în parte imobilul închiriat, dacă desfășoară alte activități decât cele prevăzute în prezentul contract, dacă execută transformări neautorizate de către locator în imobilul închiriat sau dacă schimbă destinația spațiului.

14.2. 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.

Art.15. Rezilierea unilaterală de către locator se poate face pentru nerespectarea oricărei obligații contractuale ale locatarului, cu notificare.

Art.16. Rezilierea unilaterală se poate face și de către locator numai dacă a înștiințat în scris locatorul 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.

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.17. Raporturile de locațiune dintre părți încetează :

- a. la expirarea duratei contractului de închiriere
- b. în cazul rezilierii contractului prin acordul părților sau unilateral.

X. ALTE CLAUCZE

Art.18.

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 de închiriere și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

18.1. Partea care invocă forță majoră are obligația să o aducă la cunoștință 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.

18.2. Partea care invocă forță majoră are obligația să aducă la cunoștință celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 10 (zece) zile de la încetare.

Art.19. În cazul încălcării de către locatar a obligației de eliberare a imobilului, locatorul este de drept îndreptățit să elibereze imobilul pe cheltuiala locatarului, riscul deteriorării și al pierderii bunurilor mobile rămânând în sarcina locatarului.

Art.20.În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată, este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

20.1. In 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.

20.2. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți.

XI.CLAUZE FINALE

Art.21.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.

Art.22. Prezentul contract se completează cu prevederile legislației în vigoare, ale Codului Civil aprobat prin Legea 287/2009, republicată și ale Legii 71/2011, de punere în aplicare a Noului Cod Civil.

Prezentul contract de închiriere a fost redactată, azi, în 4 exemplare originale, 2 exemplare locatarului și câte 2 exemplare locatorului) și conține 4 pagini, semnate și ștampilate de fiecare parte contractantă.

Locator

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Florin Manta



Locatar

SECRETAR
Lilioara Stepanescu



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
ARAD
Comisia de negociere desemnată prin
Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad
nr. 279/2011
Nr. _____ din 17.11.2011

EPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ de
TIMISOARA
Str. Augustin Pacea nr.4
Timișoara -Cetate
Nr. _____ din 17.11.2011

PROCES-VERBAL
de consemnare a rezultatelor negocierii desfășurate în vederea stabilirii chiriei pentru imobilul din
Arad, str. Episcopiei nr.40-42,
sediul al Scolii generale nr.1 „Mihai Eminescu”Arad

Astăzi, 17.11.2011, la sediul Primăriei Municipiului Arad, s-a întrunit comisia de negociere desemnată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 279/2011, în vederea stabilirii chiriei pentru imobilul situat în Arad, str. Episcopiei nr.40-42, sediu al Scolii generale nr.1 „Mihai Eminescu”Arad, precum și reprezentanții Episcopiei Romano-Catolice de Timisoara:

-dl. KIRALY Arpad, protopop de Arad și canonic al Catedralei;

-dl. ec.LAUS Nicolae, Director economic

-dna ing. EHRENBURGER Ramona, referent de specialitate;

S-a prezentat faptul că, după expirarea contractului, intervenită în 8.08.2011, se impune încheierea unui nou contract deoarece municipalitatea nu a identificat altă locație pentru instituția de învățământ.

În vederea încheierii noului contract, reprezentanții Episcopiei au propus ca preț al chiriei cv. în lei a sumei de 2, 5 euro per mp/lună (2 euro/mp suprafață construită desfășurată și 0, 5 euro/mp teren), rezultând un preț total lunar de 10.380, 50 euro/lună, inclusiv TVA.

Reprezentanții Consiliului Local al Municipiului Arad solicită ca, la evaluarea prețului, să se ia în considerare un preț unic pentru construcții și teren (aproximativ egale ca și suprafață), precum și o durată de maximum 24 de luni, propuneri pe care cealaltă parte le acceptă ca și corecte.

Tinând cont de prețul pieței pentru închirieri similare de spații de învățământ, comisia propune ca preț corect pentru închiriere suma de 2 euro/ mp pe lună, adică, în total 8.176 euro lunar. Reprezentanții Episcopiei Romano-Catolice afirmă că, oricum, la propunerea prețului, au ținut cont de faptul că imobilul va găzdui o instituție de învățământ susținută din bani publici și, dacă ar intenționa închirierea spațiului central prin licitație, pentru activități comerciale, sumele obținute din chirii ar fi, conform pieței libere, incomparabil mai mari, dar conducerea consideră că biserica trebuie să sprijine educația națională și propune prețul de 2,25 euro/ mp lunar, rezultând astfel, suma totală datorată de locatar de 9.198 euro/lună.

Comisia a analizat propunerea și acceptă prețul propus și durata contractului, sub rezerva aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad a acestora, prin hotărâre.

Redactat în 5 exemplare originale, 3 pentru Consiliul Local al Municipiului Arad și 2 ex pentru Episcopia Romano-Catolică de Timisoara.

Consiliului Local al Municipiului Arad
Comisia de negociere
BOGNAR Levente, viceprimar _____
SZUCHANSZKI Ștefan,
director executiv _____
DEKANY Edita, sef serviciu Logistica, Mentenanța,
Administrativ, Achiziții _____
GIURGIU Lucia, Sef Serviciu Dezvoltare
Imobile _____
CONTRAS Sorin, Sef Serviciu Juridic,
Contencios _____

EPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ de
TIMISOARA
-dl. KIRALY Arpad,
protopop, _____
-dl. ec.LAUS Nicolae, Director
economic _____
-dna ing. EHRENBURGER Ramona
referent de specialitate _____

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Florin Manta



SECRETAR
Liliana Stepanescu



HOTĂRÂREA nr. _____
din _____ 2011

privind aprobarea încheierea contractului de închiriere a imobilului situat în municipiul Arad,
str. Episcopiei nr.40-42, sediu al Școlii Generale nr.1 „Mihai Eminescu” Arad

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată în expunerea de motive înregistrată cu nr.76.286 din 18.11.2011;
- raportul nr. 76.287 din 18.11.2011 al Biroului Evidență Domeniu Public;
- prevederile Legii nr.10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 1945-1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.94/2000, privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, art.1, alin.(10);
- prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.83/1999, privind restituirea unor bunuri imobile care au aparținut comunităților cetățenilor aparținând minorităților naționale din România, art.1, alin.(5),
- Hotărârea nr.279/2001 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind constituirea Comisiei pentru negocierea chiriei aferente imobilului în care funcționează Școala Generală nr. 1 „Mihai Eminescu” Arad;
- Procesul Verbal nr.76093/17.11.2011 de consemnare a rezultatelor negocierii desfășurate în vederea stabilirii chiriei pentru imobilul din Arad Str. Episcopiei nr.40-42, sediu al Școlii Generale nr. 1 „Mihai Eminescu” Arad;

În temeiul prevederilor art.36 alin.(2) lit.”d”, alin.(6) lit.”a”, pct.1, alin.(9) și art.45 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRÂȘTE

Art.1. Se aprobă contractul-cadru de închiriere a imobilului situat în municipiul Arad, str.Episcopiei nr.40-42, sediu al Școlii Generale nr.1 „Mihai Eminescu” Arad și procesul-verbal de negociere a condițiilor închirierii, prevăzute în anexele 1-2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Se mandatează Primarul Municipiului Arad să semneze contractul de închiriere aprobat potrivit prezentei hotărâri.

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către Biroul Evidență Domeniu Public și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ / _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

A. Episcopia Romano-Catolică de Timișoara, cu sediul în Timișoara, str. Augustin Pacha nr.4, având codul fiscal R 4250689, reprezentată de _____, în calitate de PROPRIETAR (locator),

B. Municipiul Arad, cu sediul în Arad, Bld. Revoluției nr. 75, județul Arad, cod fiscal 3519925, reprezentat de d-l Gheorghe Falcă, având funcția de Primar și d-l Petru Tamaș, având funcția de Director economic, în calitate de CHIRIAȘ (locatar).

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.

1.3 Obiectul contractului îl reprezintă închirierea imobilului situat în municipiul Arad, str. Episcopiei nr.40-42, înscris în CF nr.4965 a localității Arad, nr.top 837 și CF nr.5306 a localității Arad, nr.top 838, cu o suprafață construită desfășurată de 4088 mp și 4345 mp teren conform cărții funciare.

1.4 Suprafața totală construită care constituie obiectul prezentului contract este compusă din: clădire corp A: subsol și parter, clădire corp B: parter, clădire corp C: subsol, parter și 2 etaje.

Art.2.

2.1. În spațiul astfel închiriat locatarul este îndreptățit să desfășoare doar activități de învățământ.

2.2. Prin activități specifice procesului de învățământ se înțeleg activități de întreținere a imobilului în încăperi special amenajate pentru susținerea cursurilor educative, îngrijirea și supravegherea copiilor.

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

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, termenul de închiriere a imobilului este de 2 (doi) ani, începând cu data de 01 decembrie 2011 și până la data de 30 noiembrie 2013.

Tacita relocațiune nu operează în raporturile dintre părțile prezentului contract.

IV. PREȚUL (CHIRIA)

Art.4.

Chiria lunară pentru spațiul închiriat este cea stabilită conform Procesului verbal de negociere nr. 76093/17.11.2011.

4.1. Conform prevederilor enumerate la punctul anterior, suma totală a chiriei lunare este de 9.198 EURO/lună, plătită în lei la cursul dat de BNR la data emiterii facturii, pentru suprafața construită desfășurată de 4088 mp la care se adaugă teren aferent de 4345 mp.

4.2. Plata chiriei se va face lunar, în perioada 24-31 a lunii conform facturii emise pentru luna în curs, prin virarea sumei datorate în contul Episcopiei Romano-Catolice de Timișoara, deschis la BCR Timișoara având contul RO 07 RNCB 4500 0000 0232 0001.

4.3. Neplata chiriei și a utilităților în termen de 90 (nouăzeci) de zile lucrătoare de la data scadenței (data emiterii documentului justificativ) și în cuantumul fixat, duce la calcularea de penalități de întârziere calculate cu un procent de 1% pe zi de întârziere din suma datorată.

4.4. Neplata chiriei și a utilităților în termen de 90 (nouăzeci) de zile lucrătoare 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. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.5.

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 emită factură reprezentând valoarea chiriei cu minim 15 zile înainte de termenul de plată prevăzut pentru chiriaș în prezentul contract, astfel încât să îi permită chiriașului să își îndeplinească obligația de plată a chiriei.
- f. 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. Aceasta se va face prin anunțarea în prealabil a chiriașului și de comun acord cu acesta, astfel încât activitatea educativă desfășurată în imobil să nu fie perturbată.

Art.6.

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 execute la timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații curente, inclusiv pentru degradările produse din culpa sa.
- d. Să se abțină de la orice activitate care tulbură sau limitează buna folosire a spațiilor comune sau învecinate.
- e. Să nu depoziteze mărfuri toxice sau inflamabile și să ia toate măsurile necesare pentru exploatarea în siguranță a spațiilor închiriate.
- f. Să-1 anunțe pe proprietar de acțiunea intentată de un terț care privește proprietatea sau posesia spațiului închiriat.
- g. Să nu efectueze amenajări sau modificări ale spațiului fără acordul scris și prealabil al proprietarului.
- 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, dezinsecție, deratizare și orice alte cheltuieli colaterale), precum și cele de natură a conserva imobilul (zugrăveli, tencuieli, reparații instalații sanitare, termice, electrice și de orice altă natură).
- j. 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
- k. Să asigure paza imobilului, pe cheltuiala proprie.
- l. Să obțină toate avizele prevăzute de lege și normele în vigoare, pentru desfășurarea în bune condiții a activității proprii,
- m. 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 locatar.
- n. Să notifice în scris cu 60 de zile înainte de expirarea contractului, intenția de a prelungi contractul de închiriere sau intenția de a părăsi spațiul.
- o. Să răspundă pentru pagubele cauzate imobilului din culpa sa.
- p. Să achite cheltuielile ce-i revin pentru consumul propriu de utilități: apă, canal, energie electrică, gaz, telefon, evacuarea deșeurilor menajere, întreținerea curățeniei, pază cheltuieli

colaterale, dezinsecție, dezinsecție etc, cele de natură a conserva starea imobilului de la data restituirii nedei proprietăți (conform art.17 din anexa nr.1 a O.U.G. nr.94 /2000), precum și suportarea cheltuielilor eventualelor altor utilități de care va beneficia,
q. Să întrețină permanent spațiile exterioare.

VI CLAUZE SPECIALE – INTERDICȚII

Art.7.

7.1. Pe toată durata contractului, locatarului îi este interzisă subînchirierea sau orice altă formă de transmitere către terți a bunului închiriat și a dreptului locatorului.

7.2. 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 chirieșului. Chirieșul are obligația de a obține toate avizele necesare pe cheltuiala sa.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 8 Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract, partea în culpă datorează celeilalte părți daune-interese.

Art.9 Pentru neîndeplinirea de către locator a obligațiilor care îi revin în baza prezentului contract, locatarul va putea să plătească chiria diminuat, proporțional cu prejudiciul care i s-a produs.

Art.10.Dacă locatarul nu își îndeplinește obligațiile pe care și le-a asumat în contract, va plăti locatorului daune corespunzătoare prejudiciului produs. Pentru neexecutarea obligațiilor contractuale părțile sunt de drept în întârziere. Forța majoră exonerează de răspundere partea care nu își poate îndeplini obligațiile din această cauză.

VIII REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.11

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

Art.12.

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

12.2.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.

Art.13.Rezilierea unilaterală la cererea locatarului exonerează locatorul de orice obligație referitoare la plata unor eventuale despăgubiri.

Art.14.

14.1.Locatorul este îndreptățit să rezilieze contractul de închiriere dacă locatarul subînchiriază, în tot sau în parte imobilul închiriat, dacă desfășoară alte activități decât cele prevăzute în prezentul contract, dacă execută transformări neautorizate de către locator în imobilul închiriat sau dacă schimbă destinația spațiului.

14.2.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.

Art.15. Rezilierea unilaterală de către locator se poate face pentru nerespectarea oricărei obligații contractuale ale locatarului, cu notificare.

Art.16. Rezilierea unilaterală se poate face și de către locatar numai dacă a înștiințat în scris locatorul 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.

IX ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.17. Raporturile de locațiune dintre părți încetează :

- a. la expirarea duratei contractului de închiriere
- b. în cazul rezilierii contractului prin acordul părților sau unilateral.

X. ALTE CLAUCZE

Art.18.

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 de închiriere și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

18.1. Partea care invocă forță majoră are obligația să o aducă la cunoștință 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.

18.2. Partea care invocă forță majoră are obligația să aducă la cunoștință celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 10 (zece) zile de la încetare.

Art.19. În cazul încălcării de către locatar a obligației de eliberare a imobilului, locatorul este de drept îndreptățit să elibereze imobilul pe cheltuiala locatarului, riscul deteriorării și al pierderii bunurilor mobile rămânând în sarcina locatarului.

Art.20.În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată, este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

20.1. 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.

20.2. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți.

XI.CLAUCZE FINALE

Art.21.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.

Art.22. Prezentul contract se completează cu prevederile legislației în vigoare, ale Codului Civil aprobat prin Legea 287/2009, republicată și ale Legii 71/2011, de punere în aplicare a Noului Cod Civil.

Prezentul contract de închiriere a fost redactată, azi, în 4 exemplare originale, 2 exemplare locatarului și câte 2 exemplare locatorului) și conține 4 pagini, semnate și ștampilate de fiecare parte contractantă.

Locator

Locatar

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
ARAD

Comisia de negociere desemnată prin
Hotărârea Consiliului Local al Municipiului
Arad nr. 279/2011

Nr. _____ din 17.11.2011

EPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ de
TIMISOARA

Str. Augustin Pacea nr.4
Timișoara -Cetate

Nr. _____ din 17.11.2011

PROCES-VERBAL

**de consemnare a rezultatelor negocierii desfășurate în vederea stabilirii chiriei pentru
imobilul din Arad, str. Episcopiei nr.40-42,
sediu al Scolii generale nr.1 „Mihai Eminescu”Arad**

Astăzi, 17.11.2011, la sediul Primăriei Municipiului Arad, s-a întrunit comisia de negociere desemnată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 279/2011, în vederea stabilirii chiriei pentru imobilul situat în Arad, str. Episcopiei nr.40-42, sediu al Scolii generale nr.1 „Mihai Eminescu”Arad, precum și reprezentanții Episcopiei Romano-Catolice de Timisoara:

-dl. KIRALY Arpad, protopop de Arad și canonic al Catedralei;

-dl. ec.LAUS Nicolae, Director economic

-dna ing. EHRENBURGER Ramona, referent de specialitate;

S-a prezentat faptul că, după expirarea contractului, intervenită în 8.08.2011, se impune încheierea unui nou contract deoarece municipalitatea nu a identificat altă locație pentru instituția de învățământ.

În vederea încheierii noului contract, reprezentanții Episcopiei au propus ca preț al chiriei cv. în lei a sumei de 2, 5 euro per mp/lună (2 euro/mp suprafață construită desfășurată și 0, 5 euro/mp teren), rezultând un preț total lunar de 10.380, 50 euro/lună, inclusiv TVA.

Reprezentanții Consiliului Local al Municipiului Arad solicită ca, la evaluarea prețului, să se ia în considerare un preț unic pentru construcții și teren (aproximativ egale ca și suprafață), precum și o durată de maximum 24 de luni, propuneri pe care cealaltă parte le acceptă ca și corecte.

Tinând cont de prețul pieței pentru închirieri similare de spații de învățământ, comisia propune ca preț corect pentru închiriere suma de 2 euro/ mp pe lună, adică, în total 8.176 euro lunar. Reprezentanții Episcopiei Romano-Catolice afirmă că, oricum, la propunerea prețului, au ținut cont de faptul că imobilul va găzdui o instituție de învățământ susținută din bani publici și, dacă ar intenționa închirierea spațiului central prin licitație, pentru activități comerciale, sumele obținute din chirii ar fi, conform pieței libere, incomparabil mai mari, dar conducerea consideră că biserica trebuie să sprijine educația națională și propune prețul de 2,25 euro/ mp lunar, rezultând astfel, suma totală datorată de locatar de 9.198 euro/lună.

Comisia a analizat propunerea și acceptă prețul propus și durata contractului, sub rezerva aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad a acestora, prin hotărâre.

Redactat în 5 exemplare originale, 3 pentru Consiliul Local al Municipiului Arad și 2 ex pentru Episcopia Romano-Catolică de Timisoara.

Consiliului Local al Municipiului Arad

Comisia de negociere

BOGNAR Levente, viceprimar _____

SZUCHANSZKI Ștefan,
director executiv _____

DEKANY Edita, sef serviciu Logistica,
Mentenanța, Administrativ, Achiziții _____

GIURGIU Lucia, Sef Serviciu Dezvoltare
Imobile _____

CONTRAS Sorin, Sef Serviciu Juridic,
Contencios _____

EPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ de
TIMISOARA

-dl. KIRALY Arpad,
protopop, _____

-dl. ec.LAUS Nicolae, Director
economic _____

-dna ing. EHRENBURGER Ramona
referent de

specialitate _____

PRIMARUL MUNICIPIULUI ARAD

Nr. _____ / _____

În temeiul prevederilor art. 45, alin. 6 din *Legea administrației publice locale nr. 215/2001-Republicată, cu modificările și completările ulterioare* și ale art. 37, alin. 1 din *Anexa la HCLM Arad nr. 137/2008 privind Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Local al Municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea nr. 150/2006*, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect:

- *aprobarea proiectului de hotărâre privind încheierea contractului de închiriere a imobilului situat în municipiul Arad, str. Episcopiei nr.40-42, sediu al Școlii Generale nr.1 „Mihai Eminescu” Arad, proiect în susținerea căruia formulez următoarea*

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere adresa Școlii Generale nr. 1 „Mihai Eminescu”, nr. 368, din 19.07.2011, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 49070 din 19.07.2011, privind expirarea termenului de închiriere pentru imobilul în care funcționează și disponibilitatea continuării activității în aceeași incintă, adresa Episcopiei Romano-Catolice prin care solicită o întrevvedere pentru negocierea noului contract de închiriere, constatând că nu există o altă locație potrivită pentru asigurarea funcționării în continuare a Școlii Generale nr.1 „Mihai Eminescu” Arad, str. Episcopiei nr.40-42, consider oportună promovarea în Consiliul Local al Municipiului Arad a unui proiect de hotărâre *privind încheierea contractului de închiriere a imobilului situat în municipiul Arad, str. Episcopiei nr.40-42, sediu al Școlii Generale nr.1 „Mihai Eminescu” Arad*, în forma prezentată.

PRIMAR

Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT
al serviciului de specialitate

Referitor la: expunerea de motive înregistrată cu nr. _____ / _____ a domnului Gheorghe Falcă, Primarul municipiului Arad;

Obiect: propunerea spre aprobare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect:

„Încheierea contractului de închiriere a imobilului situat în municipiul Arad, str. Episcopiei nr.40-42, sediu al Școlii Generale nr.1 „Mihai Eminescu” Arad,”

Având în vedere:

- prevederile Legii nr.10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 1945-1989;
- prevederile OUG nr.94/2000, privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, art.1, alin.(10);
- prevederile OUG nr.83/1999, privind restituirea unor bunuri imobile care au aparținut comunităților cetățenilor aparținând minorităților naționale din România, art.1, alin.(5),
- faptul că imobilul din Arad, Str. Episcopiei nr.40-42 în care funcționează Școala generală nr.1 „Mihai Eminescu,, a fost retrocedată foștilor proprietari, respectiv Episcopiei Romano-Catolice de Timișoara, intrarea efectivă în posesia acestora având loc în anul 2005.
- adresa Școlii Generale nr. 1 „Mihai Eminescu”, nr. 368, din 19.07.2011, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 49070 din 19.07.2011, privind expirarea termenului de închiriere pentru imobilul în care funcționează și disponibilitatea continuării activității în aceeași incintă;
- adresa Episcopiei Romano-Catolice prin care solicită o întrevvedere pentru renegocierea contractului de închiriere nr.44787/2007;
- HCLM Arad nr. 279/2001 privind constituirea Comisiei pentru negocierea chiriei aferente imobilului în care funcționează Școala Generală nr. 1 „Mihai Eminescu” Arad;
- Procesul Verbal nr.76093/17.11.2011 de consemnare a rezultatelor negocierii desfășurate în vederea stabilirii chiriei pentru imobilul din Arad, Str. Episcopiei nr.40-42, sediu al Școlii Generale nr. 1 „Mihai Eminescu” Arad

Față de cele de mai sus considerăm oportună adoptarea unei hotărâri pentru aprobarea

„Încheierii contractului de închiriere a imobilului situat în municipiul Arad, str. Episcopiei nr.40-42, sediu al Școlii Generale nr.1 „Mihai Eminescu” Arad”

Director executiv,
Ing. Ioan Ignat

Șef Birou,
Ciprian Petru Burcă

