



ROMÂNIA

JUDEȚUL ARAD

CONSILIUL LOCAL NĂDLAC

Orașul Nădlac – 315500, str. 1 Decembrie nr.24, Tel. 0257/474325, Fax. 0257/473300
e-mail :office@primaria-nadlac.ro , www.primaria-nadlac.ro

HOTĂRÂREA Nr. 37

din 29.03.2022

privind aprobarea contractului cadru de închiriere a imobilelor în care funcționează unitățile de învățământ

Consiliul Local al orașului Nădlac, întrunit în ședința ordinară din data de 29.03.2022
Având în vedere:

- inițiativa primarului orașului Nădlac, exprimată prin referatul de aprobare înregistrat sub nr._1675_/15.03.2022
- referatul de specialitate nr. _1674.03.2022_
- Hotărârea Consiliului Local Nădlac nr.18/17.02.2022 privind aprobarea procesului verbal pentru stabilirea nivelului chiriilor pentru imobilele, proprietatea unor terțe persoane, în care funcționează unitățile de învățământ
- **Solicitările cultelor religioase nr. 9/16.02.2022, nr.11/16.02.2022, nr.26/01.02.2022 prin care s-a solicitat încheierea contractelor de închiriere pentru o durată de 7 ani, invocându-se intenția acestora de a accesa proiecte cu finanțări nerambursabile prin PNRR, POR, etc**
- **Adresele nr. 13/07.03.2022, nr. 28/07.03.2022, nr. 11/07.03.2022 a aceluiași culte religioase prin care solicită menținerea formei contractelor de închiriere din anii precedenți , cu actualizarea duratei și cuantumul chiriei conform HCL nr.18/17.02.2022, fără asumarea obligației de a accesa proiecte cu finanțări nerambursabile prin PNRR, POR, etc**
- "Observațiile" secretarului general UAT Nădlac - Gros Alexandru, cu privire la **APLICABILITATEA** HCL nr.18/17.02.2022
- prevederile art.129(2), lit.d, (7) lit.a din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, actualizată
- avizul favorabil al comisiei pentru activități economico-financiare, agricultură, juridică și de disciplină
- avizul favorabil al comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, protecție mediu și turism, administrație publică locală
- avizul favorabil al comisiei comisiei pentru activități social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie, muncă și protecție socială, protecție copii, tineret și sport

În temeiul prevederilor art.139(1), (3), lit.a și f din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizată actualizată,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă contractul cadru de închiriere a imobilelor în care funcționează unitățile de învățământ , conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către primarul orașului Nădlac și se comunică către :

- Liceul Teoretic J.G. Tajovsky Nădlac
- Cultele religioase
- Serviciul buget din cadrul primăriei

- Compartiment administrarea patrimoniului local din cadrul primăriei
- Instituția Prefectului- Județul Arad, Serviciul Juridic și Contencios Administrativ- Compartimentul Controlul Legalității Actelor și Contencios

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DUȘAN SOMRAK

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
ALEXANDRU GROS

9 ex

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ din _____ 2022

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

A. _____, cu sediul în Nădlac, _____, reprezentată prin preot _____, în calitate de PROPRIETAR (Locator),

B. Liceul Teoretic „Jozef Gregor Tajovsky“ din Nădlac, cu sediul în Nădlac, P-ța Unirii nr. 2, reprezentat de prof. Filipaș Ovidiu , director, în calitate de CHIRIAȘ (Locatar).

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1.

1.1. Obiectul contractului îl reprezintă imobilul situat în Nădlac, str. _____, jud. Arad, înscris în CF nr. _____, nr. cad. _____, nr. top. _____, cu suprafață construită desfășurată de _____ mp, _____ mp teren, conform cărții funciare.

1.2. Suprafața totală construită care constituie obiectul prezentului contract este compusă din clădiri destinate învățământului și anexele aferente.

1.3. Imobilul care constituie obiectul prezentului contract de închiriere a făcut obiectul deciziilor de retrocedare emise în aplicarea OUG 94/2000.

Art. 2.

Folosința imobilului enunțat mai sus se va efectua conform delimitării, predării – primirii acestuia, prin procesul verbal încheiat de ambele părți .

Art. 3.

3.1. În spațiul astfel închiriat locatarul este îndreptățit să desfășoare activități specifice procesului de învățământ, activități extracurriculare ale elevilor, cadrelor didactice, părinților elevilor, pensionarilor din rândul angajaților școlii și a absolvenților școlii, atât în perioada zilelor lucrătoare, precum și în cea a vacanțelor, zilelor libere, sărbătorilor legale și a celor bisericești, sâmbetelor și duminicilor .

3.2. Prin activități specifice procesului de învățământ se înțeleg activități de întrebuințare a imobilului în încăperi special amenajate (săli de clasă, laboratoare, vestiare, birouri, săli de sport, terenuri de sport) pentru susținerea cursurilor educative școlare asimilate acestor activități.

3.3. Schimbarea destinației spațiului ori folosirea imobilului pentru alte activități decât cele mai sus menționate atrag sancțiunea imperativă a rezilierii contractului de închiriere.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 4. Presentul contract se încheie pentru o perioadă de 7 ani de la data semnării acestuia.

IV. PREȚUL – CHIRIA

Art. 5.

5.1. Chiria lunară pentru imobilul prevăzut la cap. II, art.1. pct. 1.1 este de _____ lei, conform procesului verbal al comisiei de negociere a nivelului chiriilor pentru localurile școlare, înregistrat la primăria orașului Nădlac sub nr. 275 din 14.01.2022 și a Hotărârii Consiliului Local nr.18 din 17.02.2022.

5.2. Plata chiriei se va face lunar până cel târziu la data de 25 a lunii pentru luna anterioară.

5.3. 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 calcularea de penalități de întârziere (de 0,01%/zi).

5.4. Plata chiriei va fi sistată în cazul în care investiția „Campus școlar” va fi finalizată, lucrările și dotările clădirii fiind consemnate în procesul verbal de recepție finală a lucrărilor, conform prevederilor Legii nr.50/1991. Această prevedere nu se aplică în cazul clădirilor închiriate la care proprietarul a atras/obținut finanțări europene sau naționale pentru renovarea sau dotarea, pe perioada de desfășurare a acestui contract.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 6. Locatorul se obligă:

- a) să asigure buna folosire a căilor de acces;
- b) să asigure folosința spațiului pe toată durata contractului;
- c) să nu împiedice activitățile școlare și extrașcolare desfășurate de locatar;
- d) să emită factura proformă, reprezentând valoarea chiriei cu minim 15 zile înainte de termenul de plată prevăzut pentru chiriaș în prezentul contract, astfel încât să-i permită chiriașului să își îndeplinească obligația de plată a chiriei;
- 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 în contract;
- b) să folosească imobilul conform destinației contractuale;
- c) să execute la timp și în bune condițiuni pe cheltuiala sa toate lucrările de întreținere și reparații curente care au rostul de a păstra lucrul în stare bună și a îndrepta micile degradări produse lucrului prin folosire;
- 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 în 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 conservare interioară a imobilului (zugrăveli, tencuieli, reparații instalații sanitare, termice, electrice și de orice altă natură).
- j) să răspundă de pagubele pricinuite bunurilor de eventualele incendii dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră, sau prin comunicarea focului de la o casă vecină (art. 1822(1) C. civ.);
- 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, paza, cheltuieli colaterale, dezinsecție, dezinfecție, deratizare etc. cele de natură a conserva starea imobilului de la data restituirii nudei proprietăți (conf. Legii 114/1996 și art. 1411 și 1429 din Codul civil);
- q) să întrețină permanent spațiile exterioare (curte, stradă).

VI. CLAUZE SPECIALE - INTERDICȚII

Art. 8. Pe toată durata contractului, locatorului îi este interzisă subînchirierea sau orice altă formă de transmitere către terți a bunului închiriat și a drepturilor locatorului.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 9. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract, partea în culpă datorează celeilalte părți daune – interese.

Art. 10. 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. 11. 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. 12. Rezilierea contractului se poate face oricând prin acordul ambelor părți.

Art. 13. Rezilierea unilaterală a contractului se poate face de locator potrivit pactului comisoriu expres, de drept, 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.

Art. 14. Rezilierea unilaterală la cererea locatarului exonerează locatorul de orice obligație referitoare la plata unor eventuale despăgubiri.

Art. 15. 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 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.

Art. 16. Rezilierea unilaterală de către locator se poate face pentru nerespectarea oricărei obligații contractuale ale locatarului, cu notificare.

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 în condițiile pactului comisoriu expres.

X. ALTE CAUZE

Art. 18.

18.1. 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.

18.2. Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maxim 10 zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 30 de zile de la apariție.

18.3. Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maxim 10 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 a pierderii bunurilor mobile rămânând în sarcina locatarului.

Art.20.

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

20.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală ea va fi trimisă, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de Oficiul Poștal primitor pe această confirmare.

20.3. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una din părți.

Art. 21. Contractul de închiriere are ca anexă:

- Procesul verbal al comisiei de negociere a nivelului chiriilor localurilor școlare nr. 275 din data de 14.01.2022

XI. CLAUZE FINALE

Art. 22. 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 în 4 exemplare, (câte două pentru fiecare semnatar) și conține 5 pagini semnate și ștampilate de fiecare parte contractantă.

LOCATOR,
Prin preot

LOCATAR,
prin Director

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DUȘAN SOMRAK

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
ALEXANDRU GROS