

## CONTRACT – CADRU DE LOCAȚIUNE

### **Art. 1. Părți contractante:**

**1.1 UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI CLUJ-NAPOCA**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Mihail Kogalniceanu, nr.1, telefon 0264/405300, fax 0264/590592, cod fiscal 4305849, reprezentată legal prin Rector, Prof.univ.dr. Daniel David și Director Finaciar-Contabil ec. Púsök Istvan , în calitate de **locator**

și

**1.2 Municipiul Sfântu Gheorghe, prin Consiliul Local**, cu sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr.2, cod fiscal 4404605, reprezentată prin Antal Árpád-András, având funcția de Primar, în calitate de **locatar**

convin următoarele:

### **Art. 2 . Obiectul contractului:**

2.1. Obiectul contractului este acordul părților cu privire la închirierea unor spații din clădirea Extensiei Universitare Sfântu Gheorghe a Universității Babeș-Bolyai Cluj-Napoca, situată pe str. Stadionului nr. 14, înscrisă în CF nr. 23368 Sfântu Gheorghe, nr. cadastral 23368-C1, după cum urmează:

2.1.1. O suprafață de 341,10 mp - 8 săli, în vederea asigurării spațiilor necesare desfășurării activității educaționale de către elevii claselor primare și gimnaziale din Colegiul Național „Mihai Viteazul” (anexele nr. 1a și 1b);

2.1.2. o suprafață de 246,90 mp - Sala multifuncțională, în vederea derulării a 12 ore de sport /săptămână (anexele nr. 2a și 2b).

2.2. Locatorul se obligă să furnizeze următoarele utilități: energie electrică, energie termică, apă-canal și salubritate.

2.3. Predarea spațiului către locatar se face prin proces – verbal, încheiat în prezența reprezentanților celor două părți, sau a persoanelor desemnate de către aceștia, menționându-se totodată starea fizică a spațiului, dotările și utilitățile de care aceasta beneficiază în momentul predării-primirii spațiului. (anexa nr. 3)

2.4. Predarea spațiului de către locatar la finele contractului, se face în condițiile prezentate la pct. 2.3.

2.5 Destinația spațiului închiriat este pentru derularea activității educaționale la clasele primare și gimnaziale de către Colegiul Național Mihai Viteazul.

2.6. Chiria pentru sălile de la pct. 2.1.1. este stabilită la **6,00 euro/mp/lună** rezultând o valoare de **2046,6 euro/lună**, cu posibilitatea de majorare în funcție de evoluția pieței locale.

2.7. Chiria pentru Sala multifuncțională de la pct. 2.1.2. este stabilită la **6 euro/mp/lună**, rezultând o valoare de **29,62 euro/lună** ( $6 \text{ euro/mp/lună} : 30 \text{ zile} = 0,20 \text{ euro/mp/zi} : 24 \text{ ore} = 0,01 \text{ euro/ora} \times 12 \text{ ore} = 0,12 \text{ euro/mp} \times 246,90 \text{ mp} = 29,62 \text{ euro}$ ), cu posibilitatea de majorare în funcție de evoluția pieței locale.

2.8. Plata chiriei se face lunar, pe baza facturii emise de locator, până în ultima zi a lunii pentru luna în curs, prin ordin de plată în contul **RO70TREZ21620F300530XXXX**, deschis la B.N. Trezoreria Cluj-Napoca. Plata se face în lei, la cursul BNR din data emiterii facturii. Plata chiriei și a utilităților începe odată cu semnarea procesului verbal de predare-primire al spațiului.

### **Art.3. Termenul contractului:**

3.1. Prezentul contract de locațiune se încheie pentru spațiile cuprinse la art. 2.1.1 pentru perioada **09.09.2024-31.12.2024** și pentru sala multifuncțională pentru perioada **01.10.2024-31.12.2024**.

3.2. La finele acestei perioade contractul poate fi prelungit la cererea locatarului cu acordul locatorului prin act adițional.

#### **Art.4. Obligațiile părților:**

##### ***4.1. Locatorul se obligă :***

4.1.1. Să predea spațiul cu toate utilitățile funcționale.

4.1.2. Să execute reparațiile care îi sunt în sarcină la instalațiile și părțile comune.

4.1.3. Să asigure folosința liniștită și utilă a spațiilor închiriate, în condițiile prezentului contract.

4.1.4. Să plătească impozitele și alte sarcini de natură fiscală, care pot fi percepute pentru spațiul închiriat.

##### ***4.2. Locatarul se obligă:***

4.2.1. Să folosească spațiile închiriate ca un bun gospodar, conform destinației care rezultă din contract.

4.2.2. Municipiul Sfântu Gheorghe va preda spațiile pentru organizarea activităților specifice de învățământ în favoarea Colegiului Național „Mihai Viteazul”, care se va subroga în drepturile și obligațiile municipiului Sfântu Gheorghe, în ceea ce privește drepturile și obligațiile ale locatarului privind folosirea spațiilor ca un posesor de bună credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa lor.

4.2.3. Să depună toate diligențele pentru ca prin activitatea desfășurată să nu deterioreze spațiul închiriat și instalațiile aferente acestuia.

4.2.4. Să predea locatorului spațiile la finele contractului, în starea în care le-a primit, eventualele îmbunătățiri aduse acestuia devenind proprietatea locatorului, fără obligația de despăgubire.

4.2.5. Să nu aducă modificări spațiilor închiriate, fără acordul scris al locatorului.

4.2.6. Să suporte valoarea integrală calculată la prețul pieței, a eventualelor deteriorări constatate de către locator la spațiul închiriat.

4.2.7. Să plătească utilitățile lunar, pentru sălile ocupate și pentru părțile de uz comun în suprafață de 261,90 mp, în termen de 15 zile de la emiterea facturii emise de locator, data la care suma trebuie să fie încasată în contul Universității Babeș-Bolyai Cluj-Napoca, în contul nr. RO18 TREZ 23F6 5060 1200 103X pentru energie electrică și gaz și nr. RO34 TREZ 23F6 5060 1200 104X pentru apă, canal, salubritate deschise la BN Trezoreria Cluj, conform proiectului Fișei de calcul întocmit de Serviciul Administrativ al Universității Babeș-Bolyai Cluj-Napoca, anexa nr. 4 la prezentul Contract de locațiune.

4.2.8. Să achite eventualele diferențe rezultate ca modificare din variația prețurilor și tarifelor percepute prin apariția unor noi acte normative. Regularizarea se va face după primirea facturilor de la furnizorii de utilități.

4.2.9. Să nu tulbure liniștea publică.

4.2.10. Să respecte normele de protecție și siguranță a muncii, precum și cele de SARS-CoV-2 conform legislației în vigoare.

4.2.11. Să respecte programul de funcționare stabilit de comun acord cu locatorul și normele de acces.

4.2.12. Să nu instaleze diferite reclame fără acordul scris al locatorului.

4.2.13. Să asigure evacuarea și transportul reziduurilor rezultate din prestarea activității pentru care a închiriat spațiile.

4.2.14. Să plătească locatorului penalizări de 0,05% pentru fiecare zi de întârziere la plata chiriei și 0,1% pentru fiecare zi de întârziere la plata utilităților.

4.2.15 Să obțină avizele legale de funcționare pentru activitatea desfășurată;

4.2.16 Să organizeze activitatea de apărare împotriva incendiilor pentru spațiile închiriate

4.2.17 Să respecte regulile specifice privind apărarea împotriva incendiilor

4.2.18 Să asigure prima intervenție, prin personalul propriu, în caz de incendiu

4.2.19 Să respecte toate mesajele transmise în caz de incendiu, punând în aplicare procedura de evacuare.

4.2.20 În cazul unor eventuale incendii produse în spațiul închiriat, locatarul va purta integral răspunderea. De asemenea, despre declanșarea unui incendiu în spațiile închiriate va fi înștiințat de îndată locatorul, în vederea evacuării personalului propriu și inițierii măsurilor de eliminare a propagării/extinderii incendiului.

4.2.21 Dotarea cu stingatoare de incendii portabile, întreținerea și repararea acestora, pentru spațiile închiriate, se poate realiza atât de locatar, cât și de locator, urmare a înțelegerii dintre părți.

4.2.22. Modul de folosire a spațiilor comune se va stabili prin acordul părților interesate.

#### **Art. 5. Rezilierea contractului:**

5.1. Executarea necorespunzătoare sau neexecutarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract la art. 4.1.1., 4.1.3., 4.2.1., 4.2.3., 4.2.6., 4.2.7., 4.2.13. și 4.2.14., timp de 15 zile, dă dreptul părților să considere contractul reziliat de drept, fără punere în întârziere sau alte formalități juridice.

5.2. În cazul în care în culpă este locatarul, locatorul poate proceda la evacuarea acestuia .

5.3. Orice îngăduință din partea locatorului nu trebuie interpretată ca o renunțare la pactul comisoriu expres stipulat.

5.4. În cazul rezilierii și existenței unor datorii, locatorul va lua măsuri asiguratorii până la dublul valorii datoriei, bunurile urmând a fi valorificate la expirarea duratei de 60 de zile.

#### **Art. 6. Încetarea contractului:**

6.1. Prezentul contract va înceta la inițiativa uneia din părțile contractante cu preaviz de 60 de zile.

6.2. Locatarul își rezervă dreptul de a înceta de drept, fără somație și fără punere în întârziere prezentul contract, cu o notificare prealabilă de 60 de zile, în următoarele situații:

- în caz de reorganizare/desființare a Colegiului Național „Mihai Viteazul” Sfântu Gheorghe;

- în caz de atribuire a unui spațiu drept sediu, printr-un act normativ sau obținerea unui spațiu în comodat.

6.3. Pentru respectarea cerințelor impuse pentru obținerea finanțării prin REGIO - Programul ”Regiunea Centru”, există posibilitatea ca Universitatea să nu mai poată prelungi durata contractului, iar printr-o notificare, chiar și înainte de termenul de închiriere, să solicite încetarea contractului de locațiune, termenul de preaviz reducându-se la 15 zile.

#### **Art.7. Alte clauze:**

7.1. Revizuirea clauzelor contractuale se poate face prin acordul părților.

7.2. În caz de neînțelegere, se va proceda la rezilierea contractului, în condițiile art. 5.

7.3. Se interzice locatarului să desfășoare alte activități decât cele precizate în contract.

7.4. Subînchirierea totală sau parțială a spațiului închiriat, sau cesiunea contractului către un terț, se poate face cu acordul scris al locatorului.

7.5. Anexele la prezentul contract fac parte integrantă din acesta.





Anexa nr. 1a la proiectul contractului de locațiune nr. \_\_\_\_\_ 2024

**Lista spațiilor închiriate în clădirea Universității Babeș –Bolyai din Cluj Napoca – Extensia Universitară Sfântu Gheorghe  
pentru anul școlar 2024-2025 pentru perioadă 09.09.2024-31.12.2024**

Nr. crt	Locația etaj/zonă	Denumire/nr. sală	Suprafața/mp	Nr. persoane
1.	Etai II/ aripa nordică	SALA SEMINAR - 206	54,90	25
2.	Etai II/ aripa nordică	SALA CURS - 207	75,90	26
3.	Etai II/ aripa nordică	LABORATOR INFO - 208	27,50	19
4.	Etai II/ aripa nordică	LABORATOR INFO - 209	48,00	23
5.	Etai II/ aripa nordică	SALA SEMINAR - 210	48,00	22
6.	Etai II/ aripa nordică	SALA SEMINAR - 211	48,00	22
7.	Etai II/ aripa nordică	SALA - 204	17,80	
8.	Etai II/ aripa nordică	BIROU - 205	21,00	
		<b>TOTAL</b>	<b>341,10</b>	<b>137</b>





Anexa nr. 2a la proiectul contractului de locațiune nr. \_\_\_\_\_ 2024

**Închirierea Sălii multifuncționale din clădirea Universității Babeș –Bolyai din Cluj Napoca – Extensia Universitară Sfântu  
Gheorghe în anul școlar 2024-2025, pentru perioada 01.10.2024-31.12.2024**

Nr. crt	Locația etaj/zonă	Denumire/nr. sală	Suprafața/mp	Nr. persoane
1.	Demisol	SALA MULTIFUNCȚIONALĂ	246,90	137







Proces-verbal de predare-primire  
Încheiat azi .....

1. Universitatea Babeş-Bolyai Cluj-Napoca predă/preia sala .....  
în suprafață de ..... mp, situat în ..... str.  
..... nr. ...., în incinta  
..... destinat activității desfășurate  
de.....

2. Spațiul are următoarele dotări:

- instalație electrică:

- întrerupătoare.....

- prize.....

- corpuri de iluminat.....

- calorifere.....

- starea zugrăvelilor.....

- alte dotări.....

3. Prezentul proces-verbal s-a încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

4. Spațiul s-a predat/prelucrat în prezența reprezentanților Universității Babeş-Bolyai Cluj-Napoca, a

Primitor

Predător







**CALCULUL**  
CONSUMURILOR DE UTILITATI AFERENTE SPATIILOR OCUPATE DE  
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE - COLEGIUL NAȚIONAL MIHAI VITEAZU

**SĂLI DE CURS ȘI BIROURI - Perioada 09.09.2024-31.12.2024**

**1. ÎNCĂLZIRE**

Se va calcula procentul din total factură gaz metan pentru locul de consum din str. Stadionului, nr. 14, Sfântu Gheorghe, având suprafața totală și volumul total al tuturor încăperilor încălzite și care reprezintă consumul total de gaz, adică 100% din factură și suprafața ocupată de CNMV, se procedează astfel:

St = 5422 mp - suprafața totală

Vt = St x i x m<sup>3</sup>

i = înălțimea

Sa = suprafața ocupată de CNMV = 603 mp ( 341,10 mp conf ct + 261,90 mp cota parte spatii comune)

Va = Sa x i = 603 x i

La Vt.....100%

La Va.....x

$$x = \frac{Va \times 100}{Vt} = \frac{603 \times i \times 100}{5422 \times i} = 11,12 \%$$

Procentul propus este de 11,12 % din factura de gaz.

**2. ENERGIE ELECTRICĂ**

Pentru energie electrică se propune același procent ca și la încălzire de 11,12 % din factura de energie electrica.

**3. APA - CANAL:**

Pentru apa-canal se propune același procent ca și la încălzire și energie electrica de 11,12 % din factura de apa-canal

**SALA MULTIMEDIA - Perioada 01.10.2024 - 31.12.2024**

**1. ENERGIE ELECTRICĂ**

- 38 buc bec x 60 w/h = 2280 w/h = 2,28 kw/h

- 60 buc tub neon x 36 w/h = 2160 w/h = 2,16 kw/h

- 16 buc tub neon x 18 w/h = 288 w/h

E - energie electrica totala/luna = 2280+2160+288 = 4728 w/h = 4,72 kw/h

Pt 48 h/luna : 4.72 x 48 h/luna = 226,56 kw/luna



## 2. GAZ METAN

Sala are suprafața  $S = 246,90$  mp, înălțime  $H = 2,95$  m

$V = 246,90$  mp x  $2,95$  m =  $728,35$  mc

$Q = 728,35$  x  $40$  kcal/h =  $29,134$  kcal/h

$Q/\text{luna} = 29,134$  x  $48$  h =  $1.398,432$  kcal/luna

$$V (\text{mc})_{\text{gaz}} = \frac{1398,432}{8500 \times 0,8} = 205.65 \text{ mc gaz/luna}$$

## 3. APA - CANAL

Daca 1 zi .....1 pers consuma  $20$  l apa

1 h .....1 pers =  $20/24 = 0,83$  l apa

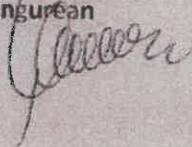
Cantitatea de apa consumata pe luna este:

$137$  pers x  $12$ h/sapt x  $4$  sapt x  $0,83$  l =  $5458,08$  l/luna =  $5.45$  mc/luna

Canal = consum apa

Șef Serviciu Administrativ

ec. Flavia Ungurean



Întocmit

Ioana Struguras

