

CONTRACT DE INCHIRIERE

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 Financiar-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 construcția neintabulată situată pe terenul înscris în CF nr. 23368 Sfântu Gheorghe, nr. cad 696, top: 832/26/b/1/1/2/4, 832/26/b/1/2, 832/25/1/2/1, după cum urmează:

a) o suprafață de 616,60 mp pentru perioada 05.09.2022-30.09.2022 (11 săli);

b) o suprafață de 302,30 mp pentru perioada 05.09.2022-sfârșitul anului școlar 2023-2024 (6 săli), conform anexelor nr. 1 și 2 la prezentul contract, în vederea asigurării spațiilor necesare desfășurării activității educaționale de către elevii claselor gimnaziale din Colegiul Național „Mihai Viteazul”.

2.2. Locatorul se obligă să furnizeze următoarelor 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 aceștia (anexa nr. 3), menționându-se totodată starea fizică a spațiului, dotările și utilitățile de care aceasta beneficiază în momentul predării-primirii spațiului.

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 gimnaziale de către Colegiul Național Mihai Viteazul.

2.6. Chiria este stabilită la **6,00 euro/mp/lună** rezultând o valoare de **3206,32 euro (0,20 euro/zi x 26 zile x 616,60 mp)**, pentru perioada **05.09.2022-30.09.2022** și **1813,80 euro/luna** pentru perioada **01.10.2022-04.09.2024** cu posibilitatea de majorare în funcție de evoluția pieței locale.

2.7. 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 închiriere se încheie pe o perioadă de 2 ani, începând cu data de 05.09.2022 până la sfârșitul anului școlar 2023-2024, conform art. 2.1.

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 gimnazial în favoarea Colegiului Național „Mihai Viteazul”, care se vor 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 locatarului spațiile la finele contractului, în starea în care le-a primit, eventualele îmbunătățiri aduse acestuia devenind proprietatea locatarului, fără obligația de despăgubire.

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

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

4.2.7. Să plătească utilitățile lunar, în termen de 15 zile de la emiterea facturii emise de locatar, dată 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 RO34 TREZ 23F6 5060 1200 104X pentru apă, canal, salubritate deschise la BN Trezoreria Cluj, la valoarea stabilită de Serviciul Administrativ în baza Breviarului de calcul întocmit de Serviciul Tehnic al Universității Babeș-Bolyai după cum urmează:

- energia electrică: conform consumului în funcție de numărul aparatelor electrice, becurilor și altor consumatori de electricitate;

- gaz: conform volumului total al sălilor ocupate raportat la volumul total al spațiilor;

- apă și canalizare: în funcție de numărul utilizatorilor.

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 locatarul și normele de acces.

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

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

4.2.14. Să plătească locatarului 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 locatarul, 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 locatar, 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, locatarul poate proceda la evacuarea acestuia .

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

5.4. Prezentul contract va putea fi reziliat și la inițiativa uneia din părțile contractante cu preaviz de 60 de zile.

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

5.6. 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.

Art.6. Alte clauze:

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

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

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

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

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

6.6. Orice litigiu care se va naște între părțile contractante în legătură cu executarea și interpretarea clauzelor prezentului contract, este de competența Judecătorei Cluj-Napoca, acesta fiind considerat de natură civilă.

6.7. Orice modificări în statutul juridic al locatarului vor trebui anunțate locatarului în termen de 48 ore.

6.8. Părțile contractante stabilesc de comun acord că orice tip de semnătură aplicată contractului dintre cele enumerate în continuare: semnătura olografă, semnătura olografă transmisă în copie, semnătura olografă transmisă electronic, semnătura electronică simplă și semnătura electronică extinsă, acoperă acordul expres al părților asupra clauzelor prezentului contract.

Prezentul contract conține un număr de 4 pagini și s-a încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR
UNIVERSITATEA BABEȘ-BOLYAI

Rector,
Prof. univ. dr. Daniel David

LOCATAR
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE

Primar
ANTAL ÁRPÁD - ANDRÁS

Secretar General
KULCSÁR TÜNDE – ILDIKÓ

Director Financiar-Contabil
ec. PŰSÖK ISTVÁN

Director General
VERESS ILDIKÓ

Vizat din punct de vedere juridic

Vizat din punct de vedere juridic

Unitate de învățământ preuniversitar
COLEGIUL NAȚIONAL
„ MIHAI VITEAZUL ”

Anexa nr.1
la contr. de locatiune
pag. 2

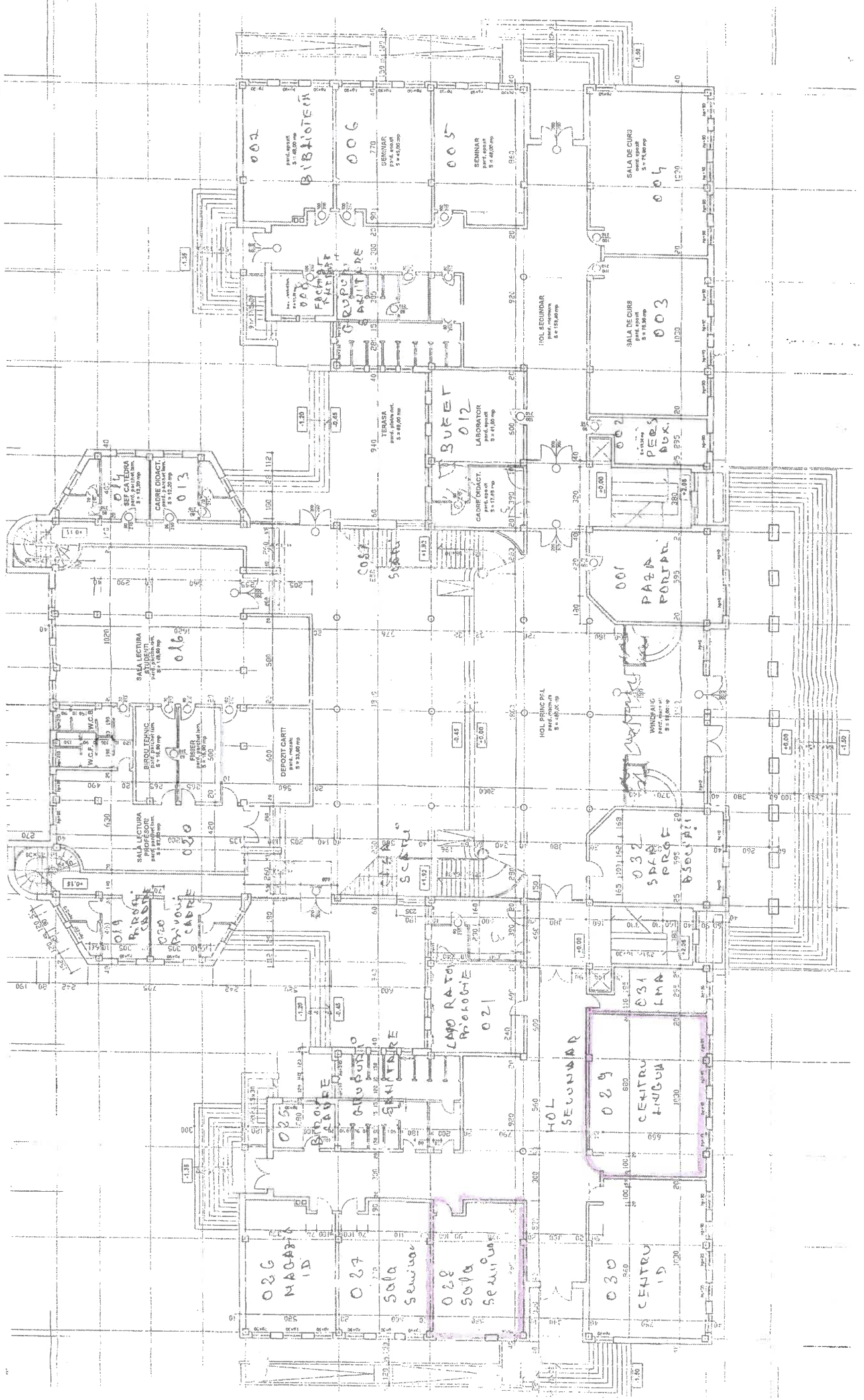
Suprafete (marcate verde) care sunt in discutie pentru colegiul CNMV

Nr.	Locatia etaj/zona	Denumire/nr. sala	Suprafata mp	Nr. Pers.
1	et.II/aripa nordica	BIROU -204-	16,20	
2	et.II/aripa nordica	BIROU - 205 -	16,50	
3	et.II/aripa nordica	SALA SEMINAR - 206-	54,90	20
4	et.II/aripa nordica	SALA CURS -207-	75,90	40
5	et.II/aripa nordica	LABORATOR INFO -208	27,50	15
6	et.II/aripa nordica	LABORATOR INFO -209	48,00	20
7	et.II/aripa nordica	SALA SEMINAR -110-	48,00	20
8	et.II/aripa nordica	SALA SEMINAR -111-	48,00	20
9	et.II/aripa nordica	CADRE DIDACTICE-212-	11,20	
10	et.II/aripa nordica	GRUPURI SANITARE	44,00	
11	et.II/aripa nordica	LABORATOR FSIM -216-		
12	et.II/aripa nordica	HOL SECUNDAR	159,40	ramane lab.
			549,60	

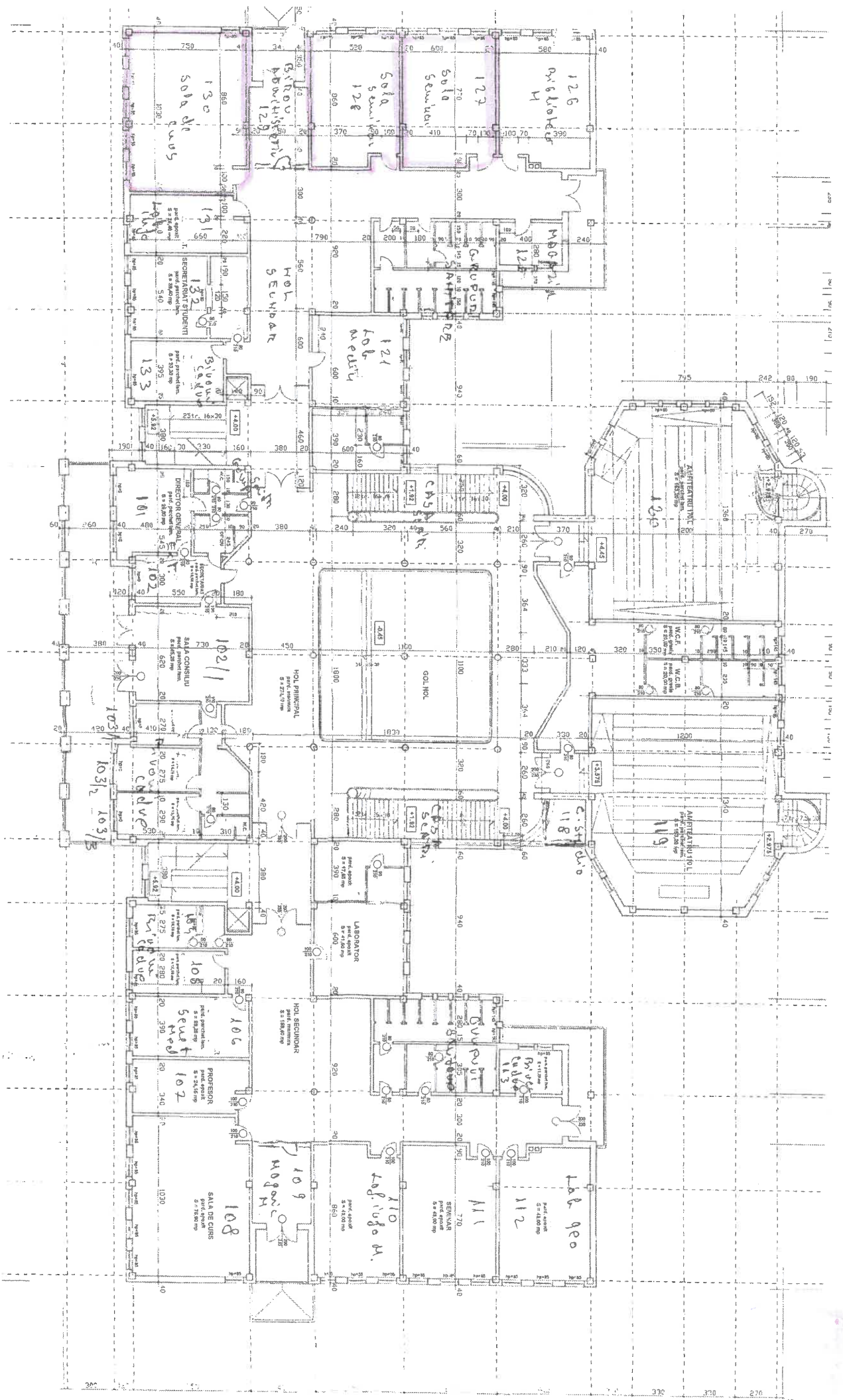
= 308,300mp

ANEXA NR. 2
la contract de lucruri
part. 1

EXT. UNIV. S.F. GHEORGHE
PARTER



EXTENSI UNIVERSITARI ST. GUNUNG
 ETAP II.



ANEXA 1

Sali si supr.e (11 sali) care sunt in discutie pentru colegiul CNMV

Nr.	Locatia etaj/zona	Denumire/nr. sala	Suprafata mp	Nr. Pers.
1	Parter aripa sudica	SALA SEMINAR - 028 -	48.00	20
2	Parter aripa sudica	SALA CURS - 029 -	75.80	40
3	et.I/aripa sudica	SALA SEMINAR - 127 -	48.00	20
4	et.I/aripa sudica	SALA SEMINAR - 128 -	48.00	40
5	et.I/aripa sudica	SALA CURS - 130 -	76.80	15
6	et.II/aripa sudica	SALA SEMINAR -AP02-	48.00	20
7	et.II/aripa sudica	SALA SEMINAR -AP03-	48.00	20
8	et.II/aripa sudica	SALA SEMINAR -AP04-	48.00	20
9	et.II/aripa sudica	SALA CURS -AP06-	75.90	40
10	et.II/aripa sudica	SALA SEMINAR - AP07-	54.90	20
11	et.II/ mijloc	SALA SEMINAR -215-	45.20	20
			616.60	

Obs. la fiecare etaj - HOL secundar 159,40 mp + grup sanitar 44 mp

Sf.Gheorghe ,26.08.2022.

