

CONTRACT – CADRU DE LOCAȚIUNE

Art. 1. Părți contractante:

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

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 **591,50 mp** - 13 săli, în vederea asigurării spațiilor necesare desfășurării activității educaționale de către elevii claselor primare și gimnaziale de la Școala Gimnazială "Váradi József" (**anexa nr. 1**).

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. 2**)

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 Școala Gimnazială "Váradi József".

2.6. Chiria pentru sălile de la pct. 2.1.1. este stabilită la **6,00 euro/mp/lună** rezultând o valoare **3.549,00 euro/lună**, cu posibilitatea de majorare în funcție de evoluția pieței locale.

2.7. Plata chiriei se face lunar, pe baza facturii emise de locatar, până în ultima zi a lunii pentru luna în curs, prin ordin de plată în contul RO43TREZ21620F330800XXXX, 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 **08.09.2025-19.06.2026**.

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 Școlii Gimnaziale "Váradi József" 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 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, pentru sălile ocupate și pentru **părțile de uz comun** în suprafață de **397,00 mp**, în termen de 15 zile de la emiterea facturii emise de locatar, 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 deschise la BN Trezoreria Cluj, conform proiectului Fișei de calcul întocmit de Serviciul Administrativ al Universității Babeș-Bolyai Cluj-Napoca, **anexa nr. 3** 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 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 stingătoare 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. 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 Școlii Gimnaziale "Váradi József";
- 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.

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

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

7.8. 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. ADRIAN PETRUȘEL

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
Școala Gimnazială "Váradi József"

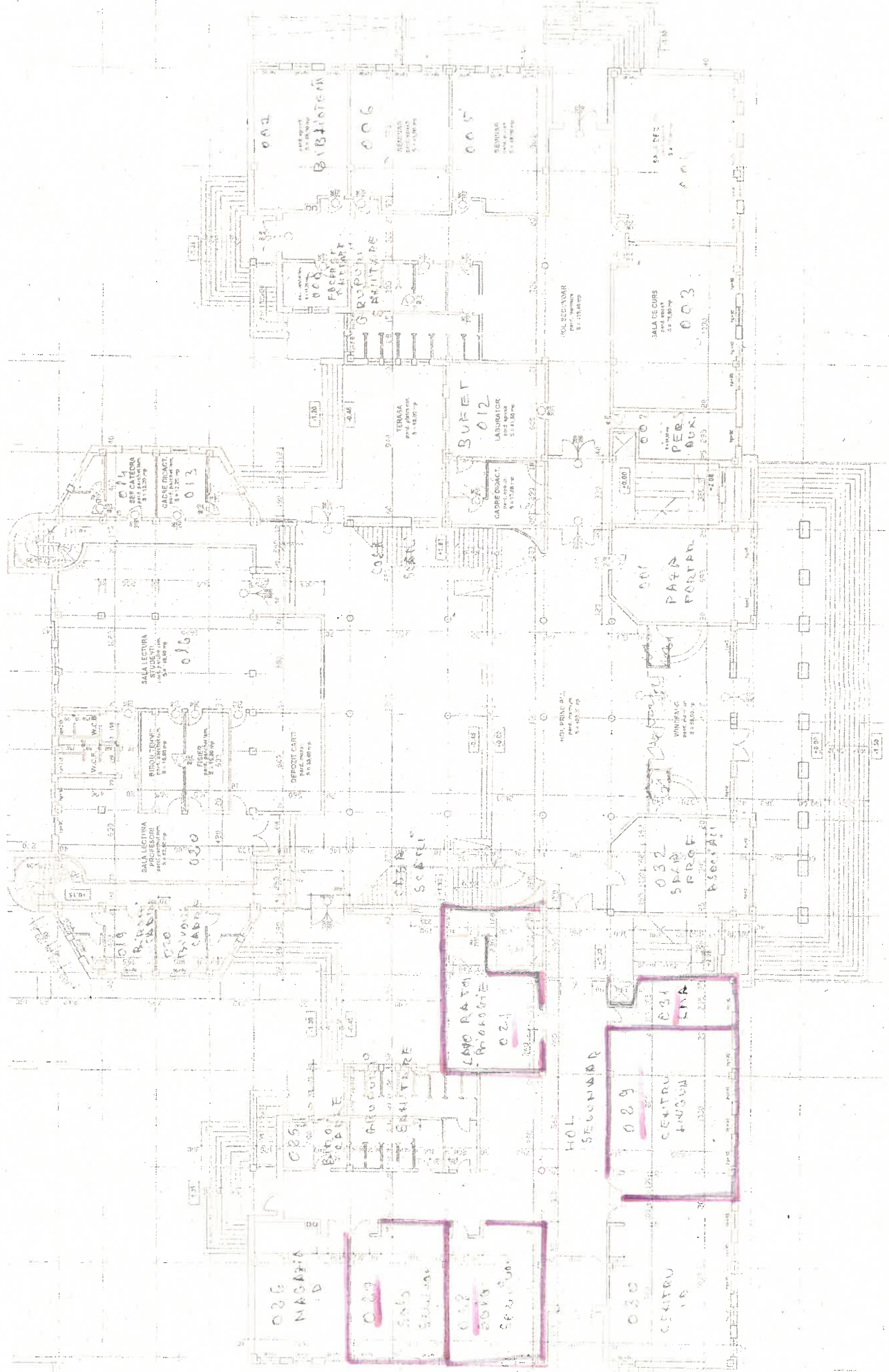
**Lista spațiilor închiriate în clădirea Universității Babeș –Bolyai din Cluj Napoca – Extensia Universitară Sfântu Gheorghe
pentru anul școlar 2025-2026 pentru perioadă 08.09.2025-19.06.2026**

Nr. crt.	Spațiu – Sală de curs sau laborator Spațiu comun	Suprafață în metrii pătrați	Observații
1.	Sala 31 - Birou	19 mp	Parter
2.	Sala 29 – Sală de curs	76 mp	Parter
3.	Sala 21 - Laborator	42 mp	Parter
4.	Sala 28 - Sală de curs	50 mp	Parter
5.	Sala 27 - Sală de curs	50 mp	Parter
6.	Sala 204 - Cancelarie	14,5 mp	Etajul 2
7.	Sala 205 - Birou	14,5 mp	Etajul 2
8.	Sala 206 – Sala de curs	55,5 mp	Etajul 2
9.	Sala 207 – Sala de curs	88,5 mp	Etajul 2
10.	Sala 208 – Sala info	31,5 mp	Etajul 2
11.	Sala 209 – Sala info	50 mp	Etajul 2
12.	Sala 210 – Sala de curs	50 mp	Etajul 2
13.	Sala 211 – Sala de curs	50 mp	Etajul 2
	Total suprafață	591,50 mp	Parter + etaj 2

EXT. UNIV. SF GEORGE

PARTIER

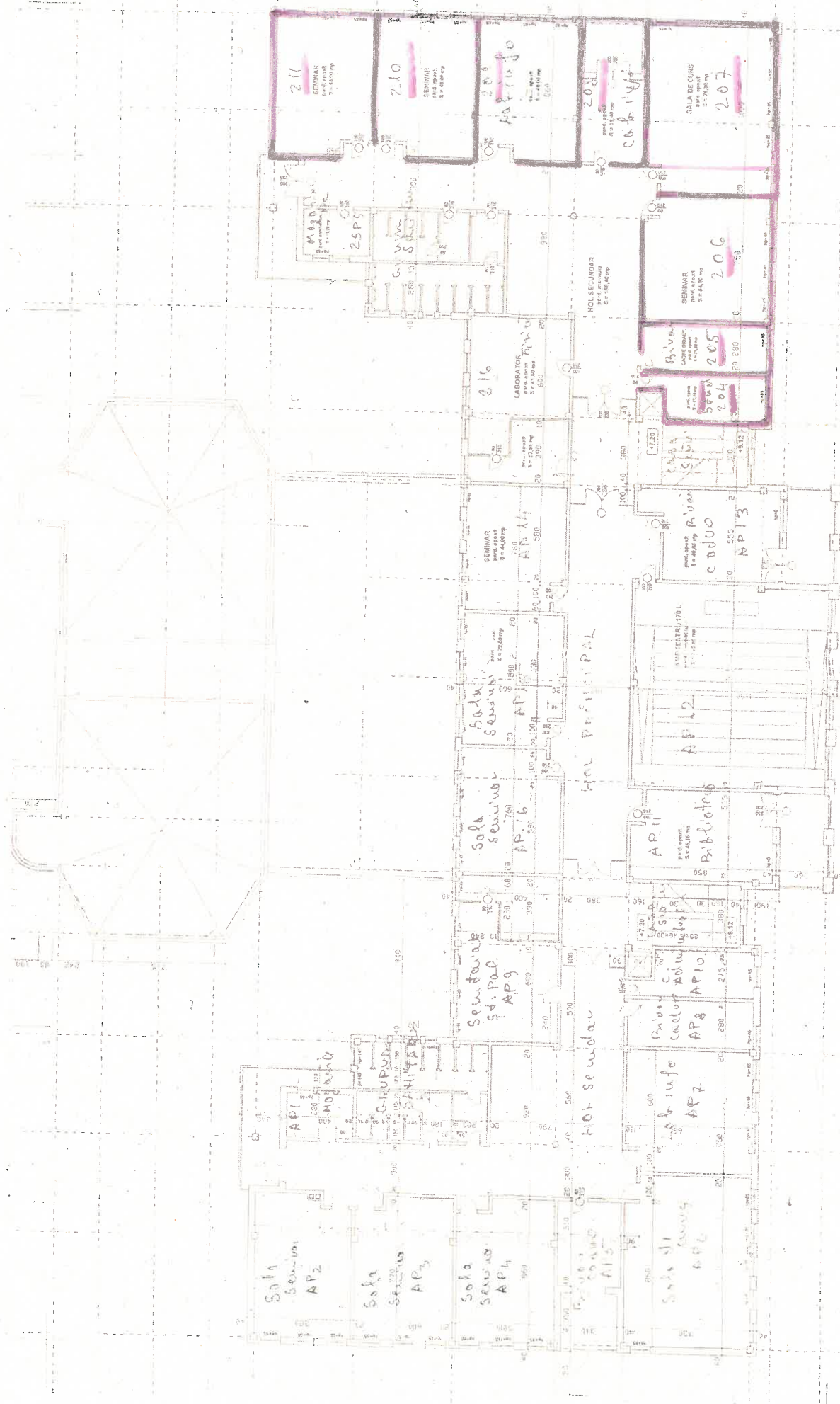
ANEXA 1



Extensión universitaria: 58.6 hectáreas

Edif. II.

ANEXA 1



Proces-verbal de predare–primire

Încheiat azi

1. Universitatea Babeș-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/preluat în prezența reprezentanților Universității Babeș-Bolyai Cluj-Napoca, a

Primitor

Predător

CALCULUL

CONSUMURILOR DE UTILITATI AFERENTE SPATIILOR OCUPATE DE
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE – ȘCOALA GIMNAZIALĂ "VÁRADI JÓZSEF"

SĂLI DE CURS ȘI BIROURI - Perioada 08.09.2025-19.06.2025

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 SGVJ, se procedează astfel:

St = 5422 mp – suprafața totală

Vt = St x i x m³

i = înălțimea

Sa = suprafața ocupată de SGVJ = 988,50 mp (591,50 mp conf ct + 397,00 mp cota parte spatii comune)

Va = Sa x i = 988,50 x i

La Vt.....100%

La Va.....x

$$x = \frac{Va \times 100}{Vt} = \frac{988,50 \times i \times 100}{5422 \times i} = 18,23 \%$$

Procentul propus este de **18,23 %** din factura de gaz.

2. ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru energie electrică se propune același procent ca și la încălzire de **18,23 %** din factura de energie electrica.

3. APA – CANAL:

Pentru apa-canal se propune același procent ca și la încălzire și energie electrica de **18,23 %** din factura de apa-canal

Șef Serviciu Administrativ
ec. Flavia Ungurean

Întocmit
Ioana Struguras