

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**1. MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORHE**, cu sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, reprezentat prin Primar Antal Árpád-András și secretar general Kulcsár Tünde - Ildikó, în calitate de **locator**, pe de o parte,

și

**2. PARTIDUL ALIANȚA MAGHIARĂ DIN TRANSILVANIA-ERDÉLYI MAGYAR SZÖVETSÉG**, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. Suceava nr. 17, reprezentat de Presedinte ....., în calitate **locatar**, pe de altă parte,

în baza HCL nr. \_\_\_\_\_/2023, au convenit încheierea prezentului contract în următoarele condițiuni:

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Locatorul transmite locatarului dreptul de folosință temporară asupra unor încăperi în suprafață totală de 42,18 mp, cu părțile de uz comun aferente, din imobilul situat în strada Martinovics Ignác nr. 2, înscris în CF nr. 23773 Sfântu Gheorghe, nr. top. 802, următoarele spații: P3, iar din P5, P12 și P15 cu cota parte de uz comun aferente, conform releveului, anexa nr. 1 la prezenta din care face parte integrantă, în scopul folosirii acestora ca sediu al formațiunii politice, în conformitate cu prevederile Legii nr. 334/2009 privind finanțarea activității partidelor politice și a campaniilor electorale, republicată.

2.2. Imobilul este notat în „Lista monumentelor istorice” la cod B15-15, sub denumirea „Palatul Beör”, cod LMI 2004: CV-II-m-B-13111.

### III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Prezentul contract este valabil până la data de 31 decembrie 2023, începând cu data semnării contractului.

3.2. Nu se aplică tacita relocațiune.

### IV. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ A

#### PREȚULUI

4.1. Chiria datorată de locatar pentru folosința imobilului ce face obiectul prezentului contract este echivalentul în lei a 111 lei/lună, conform Fișei de calcul, anexa nr. 2 la prezenta din care face parte integrantă, calculată conform OG nr.40/1990 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuințe, cu modificările și completările ulterioare. Chiria se actualizează trimestrial, lunându-se în considerare indicele de inflație pe ultimele trei luni comunicat de Institutul Național de Statistică în acel moment, anterior datei recalculării.

4.2. Plata chiriei se va face la casieria Direcției patrimoniu-Biroul locativ și ocuparea domeniului public sau în contul nr. RO29TREZ25621A300530XXXX, str. strada Kőrösi Csoma Sándor nr. 5.

4.3. Chiria se plătește lunar, cel mai târziu până la data de 20 ale lunii pentru care se face plata. În cazul neachitării chiriei până la data de 20 a fiecărei luni, din data de 21 a fiecărei luni, chiriașul se află de drept în întârziere fără nicio formalitate.

4.4. În cazul în care consiliul local va adopta o hotărâre privind modificarea tarifelor care reprezintă chiria, prețul prezentului contract va fi modificat în condițiile actului administrativ.

4.5. Neplata la termen a chiriei atrage majorări de întârziere asupra sumei datorate, conform reglementărilor în vigoare. Atunci când plata nu este suficientă pentru a stinge toate datoriile scadente pe care chiriașul le are față de locatar, se vor stinge datoriile mai vechi.

### V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Obligațiile locatorului sunt următoarele:

a) să predea bunurile date în chirie la termenul convenit și la locul unde se găseau la momentul contractării, pe baza de proces-verbal de predare-primire;

b) să se abțină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecință tulburarea chiriașului în liniștita și utila folosință a bunului închiriat;

5.2. Drepturile locatarului sunt următoarele:

a) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere.

5.3. Obligațiile locatarului sunt următoarele:

a) să plătească chiria stabilită la pct. 4.1. prin modalitățile și la termenele de plata prestabilite;

b) să folosească în perioada locațiunii bunurile care constituie obiectul prezentului contract, ca un posesor de bună-credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

c) să efectueze reparațiile locative fără întârziere, datorând despăgubiri proporționale cu pagubele datorate neexecutării lucrărilor de reparații; Pentru alte investiții sau modernizări locatarul este obligat să solicite acordul scris al locatorului;

d) să respecte prevederile Legii nr. 307/2006 pentru apărarea împotriva incendiilor precum O.M.A.I. nr. 163/2007 privind aprobarea normelor generale de apărare împotriva incendiilor, fiind răspunzător pentru pagubele rezultate din cauza nerespectării acestora;

e) să apere contra uzurpărilor, datorând despăgubiri pentru prejudiciile suferite de locator datorită nerespectării acestei obligații;

f) să restituie la sfârșitul locațiunii bunurile care fac obiectul prezentului contract în starea în care le-a preluat, stare consemnată în procesul-verbal de predare-primire;

g) să achite lunar, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, contravaloarea utilităților (apă, gaz, energie electrică, canalizare), necesare funcționării și folosirii bunului, în termen de 20 zile de la data comunicării obligațiilor de plată de către Biroul Locativ din cadrul Primăriei, modalitatea repartizării cheltuielilor făcându-se proporțional cu suprafața utilizată efectiv.

h) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse;

i) să respecte Obligația privind folosința monumentului istoric, respectiv regulile de utilizare, exploatare și de întreținere a imobilului, astfel cum sunt prevăzute de Legea nr. 422/001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată;

j) să nu schimbe destinația stabilită prin prezentul contract;

k) în termen de 30 zile să depună declarație de impunere pentru stabilirea taxei pe clădiri și teren la sediul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

## **VI. SUBLOCAȚIUNEA CONTRACTULUI**

6.1. Locatarul nu are dreptul de a transmite, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra bunului închiriat, în caz contrar, proprietarul are dreptul să rezilieze contractul de locațiune, fără vreo formalitate prealabilă și fără intervenția instanțelor judecătorești, în baza unei notificări scrise cu 15 zile înainte de data de la care va opera rezilierea. ( pact comisoriu de gr. IV).

## **VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

7.1. Contractul de locațiune încetează prin:

a) acordul de voință al părților, exprimat în mod expres;

b) expirarea termenului de valabilitate a contractului, cu excepția prelungirii termenului în condițiile prestabilite;

c) denunțarea unilaterală de către oricare dintre părți, cu condiția respectării unui termen de preaviz de 30 de zile, intenția de denunțare fiind comunicată în scris celeilalte părți;

d) pieirea bunului închiriat;

e) desființarea titlului locatorului;

f) prin efectul înstrăinării, prin acte între vii, a bunului închiriat;

g) în cazul neachitării chiriei în doua luni consecutiv atrage rezilierea de drept a contractului fără nici o altă formalitate;

h) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar;

i). în cazul în care locatarul schimbă destinația imobilului, contractul se reziliază de drept în baza unei notificari scrise cu 15 zile înainte de data de la care va opera rezilierea. (pact comisoriu de gr. IV).

j) prezentul contract constituie titlu executoriu în condițiile art. 1798 din Codul Civil.

#### **VIII. FORȚA MAJORĂ**

8.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător - totală sau parțială - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră așa cum este definită de lege.

8.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 48 ore producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

8.3. Dacă în termen de 30 zile de la producere evenimentul respectiv, cauza de forța majoră nu încetează, părțile au dreptul să considere prezentul contract încetat de plin drept, fără ca vreuna dintre ele să aibă dreptul la daune-interese.

#### **IX. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI**

9.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

9.2. În cazul în care notificarea se face pe cale postală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de primire, odată cu preluarea de către partea careia i se adresează.

9.3. Dacă confirmarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

9.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

#### **X. LITIGII**

10.1. În cazul în care rezolvarea divergențelor ivite în legătura cu executarea prezentului contract nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre competența soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

#### **XI. CLAUZE FINALE**

11.1. Cu ocazia semnării prezentului contract, locatarul ia cunoștința de regimul juridic al imobilului, respectiv de faptul că acesta este notat în „*Lista monumentelor istorice*” la cod B15-15, sub denumirea „*Palatul Beör*”, cod LMI 2004: CV-II-m-B-13111.

11.2. Orice modificare intervenite asupra clauzelor prezentului contract se face numai în baza acordul de voință a părților contractante, manifestat sub forma unui act adițional la contract.

11.3. Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

11.4. Prezentul contract a fost încheiat la data de \_\_\_\_\_ în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă, și intră în vigoare la data semnării lui de ambele părți.

**LOCATOR**  
**MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**  
**PRIMAR**  
**ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS**

**LOCATAR**  
**AMT-EMSZ**

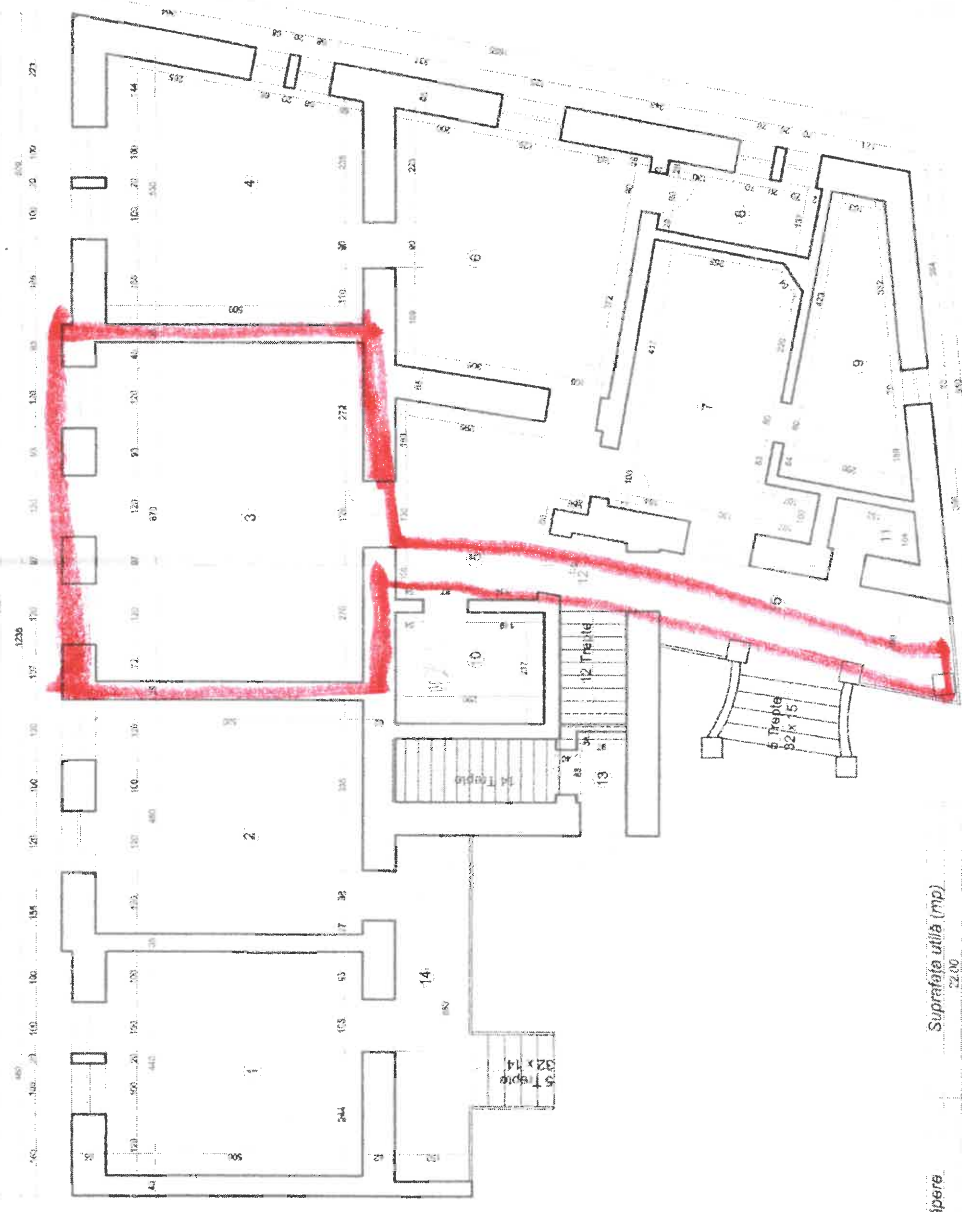
**SECRETAR GENERAL**  
**KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ**

Vizat din punct de vedere juridic

ANEXA NR. 1 LA CONTRACT

RELEVEU (PLAN PARTER)

Judetul Covasna, Mun. Sf. Gheorghe, str. Martinovics I., nr.2  
Scara 1 : 100



Nr. incăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	BIROU	23.90
2	BIROU	23.92
3	BIROU - MPP	24.12
4	HOL	22.60
5	BIROU - MPP	22.60
6	BIROU - MPP	26.70
7	OFICIU	4.13
8	DEPOZIT	10.51
9	BIROU	6.29
10	GRUP SANITAR	1.66
11	HOL	4.64
12	INTRARE + CASA SCARI	5.62
13		
14	TERASA	10.20
15	TERASA	10.71

Suprafața utilă totală = 163.83 mp

✓ bn sh mp  
12,31 mp

11,82 MP

12,81 MP



EXPERT	VERIFICATOR	VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA
						Beneficiar: MUNICIPIUL SFANTU GHEORGHE Titlu proiectului: PALATUL BEOR S-P+1E
						Adresa: Jud. Covasna, Mun. Sfântu Gheorghe, str. Martinovics nr.2 Titlu planșei: RELEVEU - PLAN PARTER
						Proiect nr. 194/2015 Faza D.T.A.C. Planșă nr. A-02
						Beneficiar: Csata Erika Broul Individual de Arhitectura Jud. Covasna, Mun. Sfântu Gheorghe, str. Viorele, nr. 5 NIB 2021, nr. 103 și nr. 103
						SCALA 1/100 SEMNATURA am. Csata Erika RELEVEU am. Csata Erika DESENAT am. Csata Erika
						DATA: OCTOMBRIE 2015

Anexa nr. 2 / 2023  
la contractul nr. \_\_\_\_\_

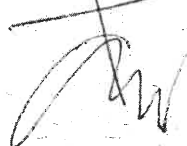
### FIȘA DE CALCUL

Pentru stabilirea CHIRIEI LOCUINȚEI DEȚINUTĂ DE CHIRIAȘUL P.C.M  
ADRESA-Str.Martinovics nr.2

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp.)	Tarif (lei/mp)	Suma (col.2 x col.3)
1	Suprafața locuibilă plătită cu tarif de bază	34.84	0.84	29.27
2	Reducere cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș			
3	Reducere cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai una ori unele dintre acestea			
4	Reducere cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare, ca: paiantă, chirpici lemn.			
5	<b>TOTAL (Rândul 1-2-3-4)</b>			<b>29.27</b>
6	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chichineată, tindă, coridor, closetul din interiorul apartamentului, marchiza)	7.34	0.34	2.50
7	Alte dependințe ale locuinței: terasa acoperită, logia, boxa, pivnița, beciul, spălătoria, uscătoria și alte dependințe în folosință exclusivă			
8	<b>TOTAL (Rândul 5-6-7)</b>			<b>31.76</b>
9	Curte și grădină aferentă locuinței închiriate (cotă parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal)			
10	<b>TOTAL (Rândul 8+9)</b>	<i>12,18</i>		<b>31.76</b>

Nr. crt.	Elementele componente pentru calculul chiriei	Valoare chirie	Coefficient Zonă	Suma totală
	Aplicarea la chiria de bază a coeficientului de zona A	31.76	3.50	111.16
	Chirie cf.art. 31 pct. 1 OUG 40/1999, modif.prin L.241/2001			
	<b>TOTAL chiria de bază-rotunjit</b>			<b>111.00</b>

LOCATOR




CHIRIAȘ



*Anu primit un exemplar si fișă*