

## I. CONTRACT-CADRU DE LOCAȚIUNE

### 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**1.1. MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE**, cu sediul în str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, jud. Covasna, CIF: 4404605, reprezentat prin Primar - Antal Árpád András, în calitate de **locator**, pe de o parte

și  
**1.2.** \_\_\_\_\_ **S.R.L./SA** cu sediul în \_\_\_\_\_ str. \_\_\_\_\_, județul Covasna, nr. \_\_\_\_\_ Reg. Comertului: \_\_\_\_\_, CUI: \_\_\_\_\_, având cont nr. \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, reprezentată prin administrator \_\_\_\_\_, în calitate de **locatar**, pe de altă parte,

având în vedere H.C.L. nr. \_\_\_\_\_/2020 închirierii prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a unor spații proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, situat pe str. Kőrösi Csoma Sándor nr.5, în suprafață de 36,69 mp

având în vedere proces- verbal de adjudecare nr. .... încheiat la data de ...../2021 de comun acord au convenit la încheierea prezentul contract de locațiune cu respectarea următoarelor clauze:

### 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie transmiterea dreptului de folosință asupra unui spațiu în suprafață de 36,69 mp din imobilul situat în str. Kőrösi Csoma Sándor nr.5, Municipiul Sfântu Gheorghe, în conformitate cu prevederile prezentului contract.

2.2. Spațiul din imobilul situat în str. Kőrösi Csoma Sándor nr.5, se află în domeniul public al municipiului Sfântu Gheorghe și sunt identificate prin planul de situație din Anexa la prezentul contract.

2.3. Spațiul va avea destinația de birouri.

### 3. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Spațiul se închiriează pe o durată de 10 ani, începând din data semnării Contractului de locațiune.

3.2. Durata contractului poate fi modificată prin acordul de voință a părților contractante, acord manifestat sub forma unui act adițional la contract.

### 4. CHIRIA DATORATĂ ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

4.1. Chiria datorată de locatar pentru folosința imobilului ce face obiectul prezentului contract este de 6 euro/mp/lună, plătit în lei, potrivit cursului oficial leu/euro comunicat de BNR pentru prima zi lucrătoare al anului.

4.2. Chiria se indexează anual în funcție de evoluția cursului oficial leu/euro comunicat de BNR pentru prima zi lucrătoare al anului.

4.3. Chiria se achită lunar până la data de ultima zi a fiecărui luni.

4.4. În situația neachitării chiriei în termenul stipulat la art. 4.2, locatarul va fi obligat la plata unei dobânzi penalizatoare pentru fiecare zi de întârziere, egală cu dobânda datorată pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare, iar după 3 luni de întârziere intervenind sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără intervenția instanțelor de judecată, în baza unei notificări transmise locatarului.

4.5. Plata chiriei se poate face prin virament bancar, în contul RO29TREZ25621A300530XXXX deschis la Trezoreria mun. Sfântu Gheorghe. Orice schimbare

privind contul locatarului va fi comunicată în scris în termen de cel mult 5 zile de la operarea schimbării.

## **5. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **5.1. Obligațiile locatarului :**

a) să predea bunul pe bază de proces – verbal în termen de 30 de zile de la data constituirii garanției.

b) să asigure folosința liniștită și utilă, să se abțină de la orice acțiune, care ar avea drept consecință tulburarea locatarului în folosința lucrului.

c) să garanteze locatarul pentru viciile ascunse ale bunului dat în locațiune, care împiedică întrebuințarea bunului conform destinației.

d) să notifice în prealabil o eventuală verificare sau efectuarea unor lucrări publice ce pot afecta bunul închiriat.

e) să restituie garanția constituită de titularul dreptului de închiriere la încetarea contractului;

f) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare

### **5.2. Drepturile locatarului:**

a) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

b) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere, care este stabilit la nivelul contravalorii a două chirii;

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

### **5.3. Drepturile locatarului**

a) are dreptul de a folosi liber spațiul, atât timp cât acesta nu deranjează ordinea și liniștea publică, locatarul și/sau vizitatorii săi se va/se vor abține de la orice fapt de natură a crea zgomot, daune Locației, pericole sau perturbarea liniștii, conform destinației prevăzute în art. 2.3.

### **5.4. Obligațiile locatarului:**

a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică/privată al Municipiului Sfântu Gheorghe, prin faptele și actele juridice săvârșite;

b) să plătească chiria, în cuantumul și la termenele stabilite prin prezentul contract,

c) să constituie în ziua încheierii contractului o garanție, reprezentând 2 chirii lunare. Garanția va fi actualizată anual până la data de 31.01.

d) să solicite de la Municipiul Sfântu Gheorghe, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul închirierii contractului;

f) să achite la scadență la bugetul local atât chiria cât și a taxele și impozitele aferente bunului închiriat;

g) să depună la Direcția Generală Economică și Finanțe Publice Municipale Sfântu Gheorghe – în termen de 30 de zile de la semnarea Contractului de locațiune – declarațiile de impunere pentru stabilirea impozitului pe teren și pe clădire, a taxelor locale, după caz, în temeiul prevederilor actelor normative ce reglementează domeniul fiscal;

h) 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;

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

j) să suporte de la data preluării bunului, cheltuielile necesare folosinței acestuia, respectiv: cheltuieli privind energia electrică și termică, apa potabilă, cheltuielile canalizării apelor uzate, salubritate și cheltuielile legate de pază și curățenia imobilului. Cheltuielile privind energia electrică și termică și paza vor fi refacturate în funcție de mărimea spațiilor deținute.

Pentru monitorizarea cantității apei folosite se va monta un contor separat din grija locatarului și se va încheia contract separat cu furnizorul. În cazul în care caracteristicile imobilului nu permite montarea unui contor separat cheltuielile de apă vor fi refacturate în funcția numărul persoanelor care își desfășoară activitatea în imobil.

k) să restituie bunul, pe bază de proces –verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura exploatării normale;

## **6. SUBLOCAȚIUNEA ȘI CESIUNEA CONTRACTULUI**

6.1. Se interzice sublocațiunea sau darea în folosință sub altă formă a spațiului închiriat.

## **7. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

7.1. Contractul de locațiune încetează prin:

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

b) expirarea termenului pentru care a fost încheiat;

c) pierirea bunului dat în locațiune;

d) rezilierea de drept pentru neexecutarea obligațiilor principale (abuz de folosință, schimbarea destinației spațiilor,

e) denunțarea unilaterală, ca obligația notificării prealabile, termenul de preaviz este de 30 de zile, la expirarea căruia locatarul este obligat să predea spațiile liber de orice sarcini;

f) dacă interesul local îl impune, cu un preaviz de 30 de zile.

## **8. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

8.1. În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, Locatorul îngrădește în orice mod accesul Locatarului la imobilul închiriat, va plăti acestuia daune-interese egale cu chiria ce trebuie plătită pe perioada cât durează îngrădirea.

8.2. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neîndeplinirea parțială sau neexecutarea vreunui din obligațiile prezentului contract, dacă acea neîndeplinire parțială sau neexecutare s-a datorat apariției unui caz de forță majoră.

## **9. FORȚA MAJORĂ**

9.1. Forța majoră exonerează de răspundere contractuală partea care o invocă.

9.2. Partea căreia 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.

9.3. Dacă în termen de 30 de zile de la producerea evenimentului respectiv, cauza de forță majoră nu încetează, părțile au dreptul să considere prezentul contract încetat deplin drept, fără ca vreuna dintre ele să aibă dreptul la daune-interese.

## **10. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI**

10.1. Orice notificare adresată de una dintre părți, celeilalte se va face în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

10.2. Dacă confirmarea se trimite prin telex sau fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare, după ce a fost expediată.

10.3. Notificările verbale nu se iau în considerare

## **11. LITIGII.**

11.1. Litigiile se soluționează pe cale amiabilă.

11.2. În situația în care soluționarea litigiilor pe cale amiabilă nu este posibilă, acestea vor fi soluționate de instanțele judecătorești competente de la sediul locatorului.

## **12. CLAUZE FINALE**

12.1. Orice modificare intervenită asupra clauzelor contractului se face numai în baza acordului de voință a părților contractante, manifestat sub forma unui act adițional la contract, care va face parte integrantă din acesta.

13. Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**LOCATOR**  
**MUNICIPIUL SF.GHEORGHE**  
**PRIMAR**  
**ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS**

**LOCATAR**  
**ADMINISTRATOR**

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

**Consilier juridic**