

CONTRACT DE LOCAȚIUNE NR. _____

Încheiat în data de _____

Părțile contractante:

1.1. Levy Eyal, domiciliat în _____;

1.2. Orna Shtenzler, _____, în calitate de proprietari-locatori, pe de o parte, reprezentați prin mandatar Daragits Sándor István, CNP _____ domiciliat în _____, posesor al actului de identitate numărul _____, eliberat de către _____, la data de _____, în baza procurii autentificate nr. 108/2020 de notarul Doron Zwi Chen din Kiryat Bialik, Israel

și

1.3. Municipiul Sfântu Gheorghe, cu sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, cod fisca nr. 4404605, reprezentat prin Primar Antal Árpád-András și Secretar general Kulcsár Tünde-Ildikó în calitate de locatar, pe de altă parte,

În baza:

- art. 1777 și urm. din Codul Civil aprobat prin legea nr.287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 165/2013, modificat prin legea nr.65/2015, art. IV, pct. 4;

- HCL nr. ____/2021 adoptată de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe;

- Sentinței civile nr. 822/25.10.2018 pronunțată de Tribunalul Covasna în dosar nr.381/119/2018, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr.944/AP/05.07.2019, pronunțată de Curtea de Apel Brașov;

- Procesului-verbal nr. 63327/2020 de punere în posesie a imobilului identificat în CF nr. 27654 Sfântu Gheorghe, sub nr. top 29/2/1;

- Opiniei Notariale nr.3 din 16.11.2020, au încheiat prezentul contract de locațiune.

1. Obiectul Contractului:

Art. 1. - Obiectul contractului este acordul părților cu privire la închirierea imobilului situat în mun. Sfântu Gheorghe, str. Oltului, nr.36, județul Covasna, identificat în CF nr. 27654 Sfântu Gheorghe, sub nr. top 29/2/1 – casă de piatră compus din parter în suprafață de 133,05 mp, pivniță în suprafață de 64,53 mp și curte în suprafața de 334 mp, spații necesare desfășurării activității Grădiniței cu Program Prelungit “Benedek Elek”.

Art. 2. - (1) Imobilul descris la art. 1 va fi utilizat exclusiv ca spațiu necesar desfășurării activității de către instituția de învățământ preșcolar Grădinița cu Program Prelungit “Benedek Elek”. Această destinație se va menține pe toată durata contractului, stabilit la art. 3.

(2) După eliberarea părții din imobil a suprafeței de 120 mp cu destinația ”curte” de către vecinul care îl ocupă, ca urmare a finalizării procesului de grănițuire obiect al dosarului nr. 6622/305/2020, părțile, vor putea stabili de comun acord, închirierea și a acestei suprafețe, dacă consideră necesară desfășurării activității educaționale sau administrative a Grădiniței.

2. Durata Contractului:

Art. 3. - Prezentul contract se încheie până la data de 04.07.2029, cu posibilitatea de prelungire cu acordul părților. Acordul părților se va materializa printr-un act adițional la prezentul contract, încheiat în condițiile legii.

3. Chiria și modalitatea de plată:

Art. 4. - (1) Pentru închirierea imobilului, chiria s-a calculat în baza prevederilor Legii nr. 165/2013, art. 45, alin. (6) – (7), cu modificările ulterioare, potrivit anexei nr. 1 la prezentul Contract.

(2) Prețul chiriei lunare pentru folosirea imobilului este de **1.591,88 lei/lună**.

(3) Chiria stabilită potrivit alin. (2) se actualizează anual cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației comunicate de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior.

Art. 5. - Părțile au convenit ca plata chiriei să se efectueze pe toată perioada de valabilitate a contractului lunar, respectiv până la data de 15 ale lunii pentru luna în curs, în contul deschis pe numele Daragits Sándor István, CNP _____, cont bancar _____, la banca _____, sucursala Sfântu Gheorghe.

4. Obligațiile Proprietarilor:

Art. 6. - Proprietarii/locatorii imobilului, prin mandatar, se obligă:

a) să predea imobilul descris la art. 1 pe bază de proces-verbal de predare-preluare și să asigure folosința acestuia, pe toată durata contractului;

b) să asigure menținerea condițiilor de funcționalitate existente la data restituirii imobilului în cauză cu privire la elementele de construcții și instalații aferente clădirii, în afară de cazul în care deteriorarea acestora este datorată culpei locatarului, caz în care refacerea se efectuează de către locatar, după consultarea locatorului și numai cu acordul expres al acestuia, potrivit prevederilor Codului Civil;

c) să asigure menținerea condițiilor existente la data restituirii în natură a imobilului cu privire la accesul la utilități (iluminat, sistem de încălzire, apă, canalizare) în conformitate cu starea imobilului la data încheierii prezentului contract;

d) să înregistreze prezentul contract de locațiune la organele fiscale teritoriale în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

e) să suporte toate sarcinile și impozitele aferente imobilului închiriat;

f) să asigure colaborarea cu beneficiarul locațiunii în ceea ce privește executarea lucrărilor de reparații curente și de întreținere, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

5. Obligațiile Locatarului:

Art. 7. - Locatarul se obligă:

a) să utilizeze imobilul închiriat conform destinației stabilite de sediu/spațiu de desfășurare a activității de învățământ preșcolar, stipulat în prezentul contract;

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

c) să permită locatorului verificarea lunară a stării imobilului;

d) să plătească chiria, stabilită în condițiile și la termenele convenite;

e) să încheie contracte cu furnizorii de utilități, și să achite operatorilor de servicii contravaloarea serviciilor prestate, aferente imobilului;

f) la expirarea prezentului contract să restituie imobilul în starea în care l-a preluat, consemnat în procesul verbal de predare – primire;

g) să respecte dispozițiile legale privind protecția împotriva incendiilor, conform Legii nr.307/2006 și a altor acte normative emise;

h) să facă toate demersurile în vederea obținerii și menținerii valabilității tuturor avizelor, autorizațiilor sau acordurilor prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în imobilul ce face obiectul prezentului contract;

6. Forța Majoră:

Art. 8. - Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forță majoră, așa cum aceasta este definită prin lege.

Art. 9. - Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile, producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor.

Art. 10. - Dacă în termen de 5 zile de la producerea evenimentului respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

7. Încetarea Contractului:

Art. 11. - Clauzele de încetare a contractului de locațiune sunt următoarele:

a) expirarea termenului de valabilitate a contractului, stabilit conform Art.3;

b) acordul de voință a părților, exprimat în acest sens și manifestat în formă scrisă;

c) denunțarea unilaterală datorită încetării activității pentru a cărei desfășurare s –a încheiat prezentul contract, cu condiția notificării prealabile a locatorului cu 30 zile înainte, fără ca locatorul să aibă dreptul de a solicita despăgubiri pentru denunțarea contractului în mod unilateral;

d) desființarea titlului Locatorului.

8. Litigii:

Art. 12. - (1) Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă.

(2) În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi supus spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun de pe raza teritorială a imobilului închiriat.

9. Clauze finale:

Art. 13. - Predarea-preluarea imobilului se va face pe bază de proces-verbal de predare-preluare în care se va consemna starea clădirii și a terenului aferent la care se vor adauga planșe fotografice privind constatarea acestei stări.

Art. 14. - Modificarea acestui contract de locațiune se va face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 15. - În cazul apariției actelor normative care vor reglementa funcționarea instituțiilor de învățământ preșcolar și/sau referitor la dispozițiile referitoare la menținerea afecțiunii de interes public, părțile se obligă să renegocieze clauzele prezentului contract.

Art. 16. - Prezentul contract de locațiune reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Art. 17. - Prezentul contract de închiriere a fost încheiat într - un număr de trei exemplare originale, din care câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**LOCATORI
LEVY EYAL**

**ORNA SHTENZLER
prin**

**Mandatar
DARAGITS SÁDOR ISTVÁN**

**LOCTATAR
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE
prin
Primar**

ANTAL ÁRPÁD - ANDRÁS

**Secretar General
KULCSÁR TÜNDE - ILDIKÓ**

**Director General
VERESS ILDIKÓ**

**Vizat din punct de vedere juridic
Veress Károly Béla**