**(nu produce efecte juridice)\***

**ROMÂNIA**

**JUDEŢUL MUREŞ INIŢIATOR**

**MUNICIPIUL TÂRGU MUREŞ PRIMAR,**

**DIRECŢIA ŞCOLI SOOS ZOLTAN**

**Nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ din 08.08.2022**

**REFERAT DE APROBARE**

**a proiectului de hotărâre privind constituirea unei comisii de negociere în vederea încheierii unui contract de închiriere, pentru imobilul situat în Târgu-Mureş, str. Bolyai, nr. 3, judetul Mureș**

Clădirea situată în Târgu Mureș, str. Bolyai, nr.3, constituie proprietatea Eparhiei Reformate din Ardeal, iar în imobilul respectiv își desfășoară activitatea educațională Liceul Teoretic Bolyai Farkas și Liceul Vocațional Reformat.

La momentul actual nu există niciun înscris care să consfințească dreptul de folosință al imobilului respectiv de către unitățile de învățământ mai sus menționate, astfel că demararea unor proiecte educaționale sunt în impas.

Această clădire a fost supusă unui amplu proces de reabilitare si reamenajare, proces ce urmează a fi finalizat la inceputul anului 2023, care oferă standarde înalte de calitate în procesul educațional.

Drept urmare, prin adresa nr.57117/26.07.2022, Liceul Teoretic Bolyai Farkas solicită încheierea unui contract de închiriere cu proprietarul spațiului, în vederea demarării unor proiecte educative naționale și internaționale, iar prin adresa nr.58567/03.08.2022, Eparhia Reformată din Ardeal învederează că este de acord cu încheierea unui contract de închiriere pentru spațiul în discuție, anexând și un model de contract, prin care solicita cu titlu de chirie lunară suma de 73.667,6 lei, respectiv 6,25 lei/mp/lună pentru construcții si 1,33 lei/mp/lună pentru teren, anexând totodată și extrasul de carte funciară cu privire la imobil, respectiv o anexă cu modalittea de calcul a contravalorii chiriei raportat la art.1 din Legea nr.65/2015.

Având în vedere necesitatea reglementării situaţiei juridice în care funcţionează unităţile de învăţământ din acest imobil şi pentru a se asigura desfăşurarea activităţii instructiv-educative în condiţii optime, se impune încheierea unui contract de închiriere, cu proprietarul spaţiului Eparhia Reformată din Ardeal, soluţie necesară pentru a asigura în continuare funcţionarea în acest spaţiu a celor două unităţi de învăţământ, Liceul Teoretic „Bolyai Farkas”, respectiv Liceul Vocaţional Reformat.

Pentru a se realiza acest lucru este necesar a se constitui o comisie de negociere în vederea încheierii unui contract de închiriere, pentru imobilul construcţie situat în Târgu-Mureş, str. Bolyai , nr. 3, imobil identificat în CF. 120161 Tîrgu Mureş, în suprafata totală de 10.948,27 mp .

**Î**n conformitate cu disp.art.1169 Cod civil se constatată că „partile sunt libere sa incheie orice contracte si sa determine continutul acestora, in limitele impuse de lege, de ordinea publica si de bunele moravuri”, Pentru ca scopul fiecarei parti la contract este de a-si satisface un interes, contractul trebuie sa genereze sau sa permita un echilibru al prestatiilor reciproce, menit a asigura fiecareia dintre parti efectele utile ale contractului. Echilibrul prestatiilor trebuie cautat nu in teoria autonomiei de vointa, ci in concilierea intereselor partilor, ca expresie a justitiei contractuale.

Având în vedere cele menţionate mai sus, avem rugămintea de a aproba constituirea şi componenţa unei comisii de negociere în vederea încheierii unui contract de închiriere pentru imobilul menţionat în cuprinsul prezentei expuneri, întrucât în conformitate cu disp.art.129 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local are iniţiativă şi hotărăşte în condiţiile legii, în toate problemele de interes local.

Ataşăm prezentei:

- adresa înaintată de Liceul Teoretic Bolyai Farkas

- adresa înaintată de Eparhia reformata din Ardeal, împreună cu modelul de contract propus

- copia extrasului de CF

Aviz favorabil al

compartimentului de resort,

Direcţia Şcoli,

Ing. Horaţiu Lobonţ

Întocmit.c.j MD/08.08.2022

**Actele administrative sunt hotărârile de Consiliu local care intră în vigoare şi produc efecte juridice după îndeplinirea condiţiilor prevăzute de art 129, art 139 OUG Codul administrativ**

**R O M Â N I A ( nu produce efecte juridice)**

**JUDEŢUL MUREŞ Primar,**

**CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL TÂRGU MUREŞ Soos Zoltan**

**H O T Ă R Â R E A nr. .........**

**din ........................................2022**

**privind constituirea unei comisii de negociere în vederea încheierii unui contract de închiriere, pentru imobilul situat în Târgu-Mureş, str. Bolyai, nr. 3, judetul Mureș**

***Consiliul local municipal Târgu Mureş, întrunit în şedinţă ordinară de lucru,***

Văzând Referatul de aprobare nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_din \_\_\_\_\_\_\_\_\_, iniţiat de Primarul Municipiului Târgu Mureş, prin Direcţia Şcoli, privind constituirea unei comisii de negociere în vederea încheierii unui contract de închiriere pentru imobilul situat în Târgu Mureș, str. Bolyai, nr.3, judetul Mureș,

Având în vedere:

Art. 105 alin.1 lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,

Art.7, 9, alin.2 si ale art.20 din Legea nr.1/2011- Legea educaţiei naţionale, cu modificările şi completările ulterioare

Art.7 alin.13 din legea nr.52/2003,

Art.1169, 1777 Cod civil

Raportul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Municipal Târgu Mureş,

Dispozitia Primarului nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_privind desemnarea persoanelor din partea executivului ce fac parte din comisia de negociere

În temeiul prevederilor art.129, alin.1, alin. 7 lit.”a” , art.196 alin.1 lit.a, art.131 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ ,

**H o t ă r ă ş t e :**

**Art. 1**. Se aprobă constituirea unei comisii de negociere în vederea încheierii unui contract de închiriere, pentru imobilul situat în Târgu Mureș, str. Bolyai, nr.3, judetul Mureș, formată din 3 reprezentanţi ai executivului în persoana numitilor :

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2 Morariu Elena-inspector superior in cadrul Directiei Scoli

3.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

respectiv 2 reprezentanţi ai Consiliului Local după cum urmează :

1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Art.2.** Se aprobă modelul contractului de închiriere conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3**. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Executivul Municipiului Târgu Mureş, prin Direcţia Şcoli, membrii comisiei de negociere, Direcţia Economică.

**Art.4.** În conformitate cu prevederile art. 252, alin. 1, lit. c, art.255 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ şi ale art.3, alin.1 din Legea nr.554/2004 Legea contenciosului administrativ, prezenta Hotărâre se înaintează Prefectului Judeţului Mureş, pentru exercitarea controlului de legalitate.

**Art.6**.Prezenta hotarare se comunica:

- Directiei Scoli,

- Direcţiei Economice

- persoanelor desemnate în art.1

- Eparhiei Reformate din Ardeal

**Viză de legalitate**

**Secretar General al Municipiului Tîrgu Mureş**

**Bâta Anca Voichița**

**Anexa 1**

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. ………….../2022

--------- **I. Încheiat între**:

--------------**1.1. EPARHIA REFORMATĂ DIN ARDEAL**, cu sediul în Cluj-Napoca,  
str. I. C. Brătianu nr. 51-53, jud. Cluj, având cod fiscal nr. 13729410, cod IBAN nr. RO66 RNCB 0106 0266 0457 0001 deschis la BCR Cluj, reprezentată de **episcop** **Kató Béla**şi **consilier economic Ballai Zoltán,** în calitate de **PROPRIETAR-LOCATOR**, pe de o parte, iar de altă parte

--------------**1.2. MUNICIPIUL TÎRGU MUREŞ,** cu sediul în Tg.-Mureş,  
P-ţa Victoriei nr. 3, jud. Mureş, reprezentată de **primar Soos Zoltan şi director economic Crăciun Ioan Florin** , în calitate de **CHIRIAŞ-LOCATAR,** precum şi

--------------**1.3. LICEUL TEORETIC BOLYAI FARKAS**, cu sediul în Tg.-Mureş,  
str. Bolyai nr. 3, jud. Mureş, reprezentat de **director** **Hajdu Zoltan**, în calitate de **BENEFICIAR AL CONTRACTULUI**,

--------------**1.4. LICEUL VOCAŢIONAL REFORMAT**, cu sediul în Tg.-Mureş, str. Bolyai nr. 3, jud. Mureş, reprezentat de director **BENEDEK ZSOLT**, în calitate de **BENEFICIAR AL CONTRACTULUI**.

--------- **II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

--------------2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea de către **EPARHIA REFORMATĂ DIN ARDEAL** către **MUNICIPIUL TG.-MUREŞ** a **unor încăperi cu suprafaţă construită desfăşurată de 10.948,27 mp. şi teren aferent cu suprafaţa de 8.162 mp. Din care curte 3930,80 mp din imobilul situat în Tg.-Mureş, str. Bolyai Farkas nr.3, jud.Mureş, înscrise în C.F. Nr. 120161 ( Cf vechi. 2174/II) a localităţii Tg.-Mureş, nr.top. 120161, 120161-C1, 120161-C3, 120161-C5, 120161-C6 şi 120161-C8**.

S**paţiile comerciale în suprafaţă de 270,13 mp, din spitalul colegiului ( infirmerie), 133,98 mp din clădirea școlii primare 195,81 mp din clădirea corpului principal, cantina în suprafață de 736,07 mp și clădirea atelierelor în suprafața de 104,73 mp nu fac obiectul prezentului contract.**

Imobilul se află în prezent în folosința LOCATARULUI, în temeiul tacitei relocațiuni, conform contractului de închiriere încheiat la data de 14.06.2007- nr.130/2007.

--------------2.2. Imobilul va fi folosit de către LOCATAR prin **LICEUL TEORETIC BOLYAI FARKAS** şi **LICEUL VOCAŢIONAL REFORMAT** din Tg.-Mureş, unităţi de învăţământ de stat cu predare în limba maghiară, cu destinaţia de învăţământ educaţional.

--------------2.3. În spaţiul astfel împrumutat locatarul este îndreptăţit să desfăşoare doar activităţi specifice procesului de învăţământ în cadrul celor două instituţii specificate la pct. 2.1. din prezentul contract.

--------------2.4. Prin activităţi specifice procesului de învăţământ se înţeleg activităţi de întrebuinţare a imobilului în încăperi special amenajate (săli de clasă, laboratoare, vestiare, cabinet stomatologic, cabinetul medical şi altele asemănătoare) pentru susţinerea cursurilor educative şcolare şi extraşcolare asimilate acestor activităţi.

--------------2.5.Schimbarea destinaţiei spaţiului ori folosirea imobilului pentru alte activităţi decât cele şcolare atrag sancţiunea imperativă a rezilierii de drept a prezentului contract.

--------------2.6. Predarea şi primirea spaţiului închiriat, precum şi a bunurilor mobile din spaţiu se realizează de către părţi prin procese-verbale de predare sau preluare, care fac parte integrantă din prezentul contract.

--------------2.7. Procentul în care cele două instituţii de învăţământ de mai sus vor utiliza imobilul care face obiectul prezentului contract este de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Prin excepţie, cele două instituţii de învăţământ pot stabili înainte de începutul fiecărui an şcolar procentul utilizării efective a spaţiului, lista spaţiilor folosite de fiecare dintre instituţii, respectiv competenţele de gestionare ale imobilelor, sens în care se va întocmi un protocol, care va constitui parte întegrantă din contract. Acest protocol trebuie trimis spre validare Eparhiei Reformate din Ardeal.

--------------2.8. Terenul aferent imobilului cu destinaţia de Bază Sportivă nu face obiectul prezentului contract.

--------- **III. DURATA CONTRACTULUI**

--------------3.1. Prezentul contract se încheie pe o **durată de 10 ani( zece ani),** începând cu data de \_\_\_. \_\_\_. 2022 pe această perioadă fiind transmisă numai folosinţa imobilului, urmând ca la încetarea contractului, chiriaşul să restituie imobilul.

--------------3.2. Durata de valabilitate a contractului poate fi modificată prin acordul de voinţă a părţilor contractante, acord manifestat sub forma unui act adiţional la contract.

--------- **IV. PREŢUL CONTRACTULUI –** **CHIRIA**

--------------4.1. Cuantumul lunar al chiriei pentru folosirea încăperilor şi terenului închiriat este în valoare totală de **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_lei/lună, adică \_\_\_\_\_\_\_lei/mp/lună** – pentru construcţii şi **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_lei/mp/lună** pentru teren, , conform procesului verbal de negociere dintre părți.

---------------4.2. În cazul în care ulterior semnării prezentului contract, suprafața imobilului ce reprezintă obiectul prezentului contract se rectifică în cartea funciară, chiria se va recalcula luând în considerare suprafața construită desfășurată și suprafața terenului închiriat, ce rezultă din suprafața rectificată în cartea funciară.

--------4.3.Chiria stabilită mai sus nu conţine contravaloarea utilităţilor şi a altor servicii. Locatarul se obligă să achite la termen toate consumurile aferente spaţiului închiriat (energie electrică, gaz-metan, apă-canal, salubritate, etc.).

--------------4.4. În cazul în care intervin modificări ale legislaţiei fiscale, care dau naştere la obligaţii de plată faţă de bugetele centrale sau locale inexistente la data încheierii prezentului contract în sarcina locatorului, chiria se majorează de drept cu contravaloarea acestor noi obligaţii fiscale. Modificarea valorii chiriei se va face după 6 luni de la data notificării către chiriaş a sumei majorate a chiriei.

--------- **V. PLATA CHIRIEI**

--------------5.1. Plata chiriei se va face lunar, **până în** **ziua de 15 a lunii** pentru luna în curs, în contul bancar al locatorului având **cod IBAN nr. RO66RNCB0106026604570001 deschis la BCR Cluj.**

--------------5.2. Neplata chiriei la termen atrage după sine rezilierea de drept a contractului de închiriere după expirarea unui termen de 30 de zile, cu drept de recuperare a chiriei restante şi a penalităţilor de întârziere pe cale legală, precum şi evacuarea beneficiarului contractului din spaţiul închiriat.

--------------5.3. Neplata chiriei la termen autorizează pe locator să perceapă penalităţi de întârziere de 0,5 % pe fiecare zi de întârziere, calculată la suma scadentă.Penalitățile curg până la data plății efective a sumelor datorate de locatar.

--------------5.4. Imposibilitatea de plată ori blocajul financiar al locatarului nu constituie caz fortuit şi ca atare nu poate fi invocat faţă de locator.

--------- **VI. OBLIGAŢIILE PROPRIETARULUI**

--------------6.1. Locatorul se obligă:

-------a.) Să predea imobilul obiect al acestui contract şi să-l pună la dispoziţia chiriaşului, pe bază de proces-verbal de predare-primire.

-------b.) Să asigure folosinţa nestănjenită a imobilului închiriat pe toată durata contractului. Verificarea periodică a imobilului ori efectuarea unor lucrări de reparaţii la acesta de către locator este un drept al acestuia, prin urmare nu poate fi considerat o tulburare a folosinţei chiriaşului.

-------c.) Să nu împiedice activităţile şcolare şi extraşcolare desfăşurate de beneficiarii contractului.

--------- **VII. OBLIGAŢIILE CHIRIAŞULUI**

--------------7.1. Chiriaşul se obligă:

-------a. Să conserve şi să îngrijească imobilul obiect al acestui contract, ca un bun proprietar.

-------b. Să menţină destinaţia iniţială a **clădirii şi terenului aferent** care fac obiectul prezen-tului contract, şcoală cu predare în limba maghiară, respectiv vocaţional reformată. În cazul schimbării destinaţiei sau a desfiinţării instituţiilor beneficiare ale contractului, prezentul contract se desfiinţează de drept şi fără somaţie. În această situaţie, proprietarul nu are obligaţia de restituire a eventualelor cheltuieli reprezentând valoarea reparaţiilor sau investiţiilor făcute de chiriaş la imobil, încă neamortizate.

-------c. Să execute pe cheltuiala sa la timp şi de bună calitate toate lucrările de întreţinere reparaţii curente şi reparaţii capitale care vor fi necesare în perioada derulării contractului.

-------d. Chiriaşul trebuie să efectueze pe propria cheltuială, de-a lungul perioadei contractua-le, toate reparaţiile care decurg din folosinţa obişnuită a imobilului, raportat la destinaţia acestuia, inclusiv al celor care asigură buna folosinţă şi aspectul imobilului, cum ar fi menţinerea în stare corespunzătoare de folosinţă a grupurilor sanitare, a acoperişului, a faţadei, a sistemelor de apă, canalizare, energie electrică şi gaz. Chiriaşul va efectua inclusiv reperaţiile structurii de rezistenţă, dacă va fi cazul.

-------e. Lucrările de reparații capitale precum și cele de modificări structurale se vor putea executa numai cu acordul prealabil, exprimat în scris al proprietarului, pe baza proiectului tehnic elaborat de către proprietar. Orice modificare care poate intervenii pe parcursul executiei trebuie aprobat în scris de Eparhia reformată din Ardeal și de proiectantul general. Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta are dreptul să să solicite locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către Locatar.

-------f. Să informeze anual proprietarul despre toate lucrările de întreţinere, reparaţii curente şi reparaţii capitale executate precum şi valoarea lor, pentru anul respectiv.

-------g. Chiriaşul nu va putea cere restituirea valorii lucrărilor de reparaţii de orice fel şi a lucrărilor de investiţii executate şi neamortizate, sub durata contractului, decât în cazul rezilierii contractului din vina proprietarului.

-------h. Să nu depoziteze mărfuri toxice sau inflamabile şi să ia toate măsurile necesare pentru exploatarea în siguranţă a spaţiilor pe care le are in folosinţă.

-------i. Să-l anunţe pe proprietar, despre acţiunea intentată de un terţ, care priveşte proprietatea sau posesia imobilului pe care îl foloseşte.

-------j. Să permită inspecţiile reprezentanţilor proprietarului pentru verificarea stării imobilului dat în folosinţă. Aceste inspecţii se vor anunţa în prealabil, data şi ora efectuării lor se va stabili prin acordul comun al părţilor astfel încât procesul de învăţământ să nu fie perturbat.

-------k. Să răspundă pentru pagubele pricinuite imobilului din cauza unor eventuale incendii.

-------l. Să asigure paza imobilului pe cheltuiala proprie.

-------m. Să obţină toate avizele prevăzute de dispoziţiile legale în vigoare, pentru desfăşurarea în bune condiţii a activităţii proprii.

-------n.Să obțină acordul scris și prealabil al locatorului pentru montarea insemnelor , panourilor, plăcilor comemorative. Totodată chiriasul trebuie să obțină toate aprobările legale pentru montarea și instalarea însemnelor și să achite taxele aferente. Chiriasul este obligat la înlăturarea acestor însemne sau panouri în caz de încetare a locațiunii în termen de 5 zile lucrătoare de la data încetării contractului din orice motiv. ---------o. Să predea imobilul folosit, la data încetării contractului, pe bază de proces-verbal în care vor fi consemnate starea imobilului, eventuale deteriorări care pot constitui daune pentru locator şi valoarea investiţiilor executate în perioada derulării contractului.

------p. Să achite cheltuielile ce-i revin pentru consumul propriu de utilități : apă, canal, energie electrică gaz, telefon, evacuarea deseurilor de orice fel, întreținerea curățeniei, cheltuieli colaterale- dezinfecție, dezinsecție etc. Locatarul va verifica periodic pe propria-i cheltuială echipamentele electrice, instalațiile de gaze, apă necesare în vederea utilizării.

Neplata utilităților în termen de 45 de zile de la scadență constituie motiv de reziliere unilaterală a contractului.

-------r. Să asigure proprietarului – de la caz la caz şi la cererea acestuia – accesul la anumite spaţii care fac obiectul prezentului contract (de exemplu sala festivă, sala de mese, camere de oaspeţi, săli de clasă etc.) în vederea organizării de către acesta a unor şedinţe, conferinţe, etc, care nu împiedică desfăşurarea activităţii de învăţământ.

-------s. Să predea în folosinţă celor două instituţii de învăţământ imobilul preluat în folosinţă, prin protocol de predare-primire.

**--------- VIII. CLAUZELE SPECIALE – INTERDICŢII.**

--------------8.1. Subînchirierea, chiar şi parţială, cedarea contractului, încheierea de contracte de colaborare sau asociare în participaţiune, încheierea unor contracte de comodat sau orice altă modalitate în care folosinţa imobilului este cedată, în tot sau în parte unor terţe persoane, sunt permise doar cu acordul scris şi prealabil al proprietarului.

--------------8.2. Instalarea de antene pentru recepţionarea semnalelor audio-vizuale, altele decât cele cu care este dotat imobilul în prezent se poate face doar cu acordul prealabil şi scris al proprietarului, pe cheltuiala comodatarului/delegatului; tot comodatarul/delegatul are si obligaţia de a obţine autorizaţiile şi avizele necesare în acest scop, pe cheltuiala sa.

**--------- IX. INCETAREA CONTRACTULUI**

--------------9.1. Prezentul contract încetează:

-------a) la expirarea duratei contractului;

-------b) prin acordul părţilor;

-------c) prin reziliere pentru neexecutarea obligaţiilor contractuale prevăzute în acest contract de către chiriaş;

-------d) prin reziliere în cazul în care chiriaşul sau beneficiarul contractului cesionează sau transmite în orice formă unor terţi imobilul pe care-l are în folosinţă sau dacă execută transformări neautorizate de către proprietar la imobil;

-------e) prin reziliere în cazul în care chiriaşul sau beneficiarul contractului divulgă prevederile contractului unor terţe persoane fără consimtământul proprietarului, sau face declaraţii defaimatoare sau denigratoare cu privire la contract sau proprietar în presă sau alte foruri publice.

--------------9.2. În caz de nerespectare a oricărei clauze din prezentul contract de către chiriaş, prezentul contract este desfiinţat de plin drept, fără a mai fi nevoie pentru aceasta acţiune în justiţie. În acest caz proprietarul va pune în întârziere chiriaşul în scris, cu cel puţin 15 zile înainte de reziliere, arătând motivul rezilierii şi data la care contractul de închiriere este desfiinţat ca urmare a neîndeplinirii obligaţiilor de către chiriaş.

--------------9.3. Punerea în întârziere se va face printr-o adresă scrisă, sub semnătură privată, care se va comunica chiriaşului prin oricare modalitate prevăzută de normele generale de drept.

**--------- X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

--------------10.1. Pentru nerespectarea totală sau parţială sau pentru executarea defectuoasă a vreuneia din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune-interese.

--------------10.2. Forţa majoră, aşa cum este definită de lege, apără de răspundere partea care o invocă, în condiţiile notificării scrise în termen de 7 zile de la apariţia cazului de forţă majoră.

--------------10.3. De comun acord, părţile stabilesc că faţă de spaţiul închiriat, locatorul este exonerat de orice răspundere pentru prejudiciile înregistrate de chiriaş şi beneficiar (inclusiv persoanele admise de către aceştia în imobilul închiriat) prin furt, inundaţii, cutremure, incendii, stări sociale conflictuale, dărâmarea sau prăbuşirea construcţiei ori a unor părţi din acestea, avarii de orice fel la oricare dintre instalaţiile aferente spaţiului închiriat.

--------- **XI. LITIGII**

--------------11.1. Prevederile prezentului contract de închiriere vor fi interpretate de către părţi cu bună credinţă, potrivit scopului pentru care s-a încheiat

--------------11.2. Litigiile de orice fel, decurgând din executarea prezentului contract de închiriere ori în legătură cu acesta, în cazurile în care nu pot fi soluţionate pe cale amiabilă, sunt de competenţa instanţei de judecată.

--------- **XII. MODIFICAREA CONTRACTULUI**

--------------12.1. Prezentul contract de închiriere se va modifica numai cu acordul scris al părţilor, consemnat în act adiţional, ce va face parte integrantă din prezentul contract.

--------- **XIII. PREVEDERI FINALE**

--------------13.1. Prevederile prezentului contract sunt guvernate de dispoziţiile Codului civil în materie, respectiv legislaţia română în vigoare. Subsemnaţii reprezentanţi ai părţilor contractante declarăm, că înainte de semnarea prezentului contract de închiriere am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că acesta corespunde voinţei şi condiţiilor stabilite de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

--------------13.2. În cazul apariţiei actelor normative care vor reglementa funcţionarea instituţiilor de învăţământ confesionale, parţile se obligă să renegocieze dispoziţiile prezentului contract în conformitate cu necesităţile şi solicitările proprietarului în acest sens.

-------------- Prezentul contract a fost redactat în 5 (cinci) exemplare originale şi semnat azi, la data de \_\_\_. \_\_\_. 2022 . la Tg.-Mureş.

**PROPRIETAR-LOCATOR CHIRIAŞ-LOCATAR**

**BENEFICIAR BENEFICIAR**