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



 **ROMÂNIA**

 **JUDEŢUL MUREŞ**

**MUNICIPIUL TÂRGU MUREŞ**

|  |
| --- |
| 540026 • Târgu Mures, Piaţa Victoriei nr. 3Direcţia Şcoli**Serviciul coordonare, administrare, urmărire și aprobare a bugetelor de cheltuieli administrative**Telefon: 0265-268330, interior 335 • Fax: 0265-266227 • E-mail: scoli@tirgumures.ro |

Nr.384/59147 din 08.09.2023 INIȚIATOR

 PRIMAR

SOÓS ZOLTÁN

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind încheierea unui contract de închiriere pentru imobilul situat în Târgu Mureș, str.Bolyai nr.3, județul 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.

 Întrucât pe parcursul anilor 2011-2022 nu a existat un contract de închirire valabil, care să consfințească drepturile și obligațiile fiecărei părți, iar unitățile de învățământ ce-și desfășoară activitatea educațională în spațiile respective neavând un titlu locativ nu-și pot depune cereri de demarare a unor proiecte educaționale majore.

 Clădirea de mai sus a fost supusă unui amplu proces de reabilitare și reamenajare, proces ce a fost finalizat la începutul anului 2023, care oferă standarde înalte de calitate în procesul educațional.

 Drept urmare, prin adresa nr.57117/26.07.2022, Liceul Teoretic „Bolyai Farkas” a solicitat 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 modalitatea de calcul a contravalorii chiriei raportat la art.1 din Legea nr.65/2015.

Întrucât**,** încheierea contractului respeciv trebuia supusă unor negocieri din partea ambelor părți implicate, prin HCLnr.310 din 25.08.2022, s-a aprobat constituirea comisiei de negociere în vederea încheierii unui contract de închiriere pentru imobilul situat în Târgu Mureș, str.Bolyai nr.3, județul Mureș.

 În urma negocierilor purtate pe parcursul mai multor luni, prin procesul verbal încheiat la data de 9 iunie 2023, părțile au ajuns la un consens în ceea ce privește clauzele contractuale sens în care s-a definitivat și modelul contractului de închiriere.

 Cu toate acestea, după adoptarea HCL nr.235/29.06.2023, prin care a fost aprobat contractul de închiriere negociat, reprezentanții Eparhiei reformate din Ardeal, prin adresa nr.1595/2023, refuzat semnarea acestuia, considerând că o parte din clauzele cuprinse în acesta nu au fost negociate.

 Ca urmare a acestui fapt, executivul Municipiului Târgu Mureș prin Direcția Scoli, a procedat la reconvocarea Comisiei de negociere constituita prin HCL nr.310/25.08.2022, care la întrunirea din data de 10 august 2023, orele 12, a procedat la analizarea obiecțiiilor formulate de către proprietarul spațiului.

 În urma deciziei comisiei de negociere, s-a convenit la modificarea clauzelor contractuale conform celor solicitate de părți, sens în care prin adresa nr.354/22.08.2023 Eparhia reformată din Ardeal a comunicat UAT Targu Mureș că sunt de acord cu noul draft de contract.

. 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 supunerea spre aprobarea Coniliului Local a contractului de închiriere dintre Municipiul Târgu Mureș și 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.

În conformitate cu dispoziția art.1169 Cod civil se constatată că „părțile sunt libere să încheie orice contracte și să determine continutul acestora, în limitele impuse de lege, de ordinea publică și de bunele moravuri”, Pentru ca scopul fiecărei părți la contract este de a-și satisface un interes, contractul trebuie să genereze sau să permită un echilibru al prestatiilor reciproce, menit a asigura fiecăreia dintre părți efectele utile ale contractului. Echilibrul prestațiilor trebuie căutat nu în teoria autonomiei de voință, ci în concilierea intereselor părților, ca expresie a justiției contractuale.

 Având în vedere cele mai sus menţionate avem rugămintea de a aproba noul contract de închiriere pentru imobilul menţionat în cuprinsul prezentei expuneri, întrucât în conformitate cu dispozițiile 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 și abrogarea HCL nr.235/29.06.2023 prin care a fost aprobat contractul inițial.

 Ataşăm prezentei:

 - adresa înaintată de Eparhia Reformată din Ardeal;

- Procesul verbal de negociere din data de 10.08.2023;

 -adresa de înaintare către Eparhia reformată din Ardeal a noului contract;

 - raspunsul comunicat de Eparhia reformată din Ardeal.

 Aviz favorabil Aviz favorabil al

 Direcția Economică compartimentului de resort,

 Director executiv Direcţia Şcoli,

 Ec.Crăciun Florin Ioan Director executiv adj.

 Ing. Horaţiu Lobonţ

 Șef Serviciu

 Damaschin Zosim Ioan

 Întocmit

 Insp.sup.Elena Morariu

\*Actele administrative sunt hotărârile de Consiliu local care intră în vigoare şi produc efecte juridice după îndeplinirea condiţiilor prevăzute de art.129, art.139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

 (nu produce efecte juridice)

 Proiect

R O M Â N I A

JUDEŢUL MUREŞ

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TÂRGU MUREŞ

 INIȚIATOR

 PRIMAR

 SOÓS ZOLTÁN

H O T Ă R Â R E A nr.\_\_\_\_\_\_\_

din \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023

a proiectului de hotărâre privind încheierea unui contract de închiriere pentru imobilul situat în

Târgu Mureș, str.Bolyai nr.3, județul Mureș

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

**Având în vedere:**

1. Referatul de aprobare nr. Nr.384/59147 din 08.09.2023 iniţiat de Primarul Municipiului Târgu Mureş, prin Direcţia Şcoli-Serviciul coordonare administrare, urmărire și aprobare a bugetelor de cheltuieli administrative, privind încheierea unui contract de închiriere pentru imobilul situat în Târgu Mureș, str.Bolyai, nr.3, județul Mureș;

1. Raportul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al municipiului Târgu Mureș;
2. Raportul de specialitate a Direcției Juridice, contencios administrativ și administrație publică locală;
3. Avizul favorabil al Direcției Economice.

**În conformitate cu prevederile:**

* Legii Educației Naționale, cu modificările și completările ulterioare;
* art.1169, art.1777, art.1778 și art.1780 din Codul civil

**În temeiul prevederilor** art.129, alin.1, alin.2, alin.7 lit.”a”, art.136 alin.(1), art.139 alin.(1) și art.196 alin.(1) lit.”a”, din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**H o t ă r ă ş t e :**

 **Art.1**. Se aprobă încheierea unui contract de închiriere pentru imobilul situat în Târgu Mureș, str.Bolyai nr.3, județul Mureș, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

 **Art.2.** Se aprobăanexa nr.2 privind suprafețele - construită desfășurată, construită la sol și utilă, conform planșelor corpurilor: C1, C3, C5, C6 și C8, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

 **Art.3** Odată cu intrarea în vigoare a prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea HCL nr.235/29.06.2023

**Art.4.** Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Executivul Municipiului Târgu Mureş, prin Direcţia Şcoli și Direcţia Economică.

 **Art.5.** În conformitate cu prevederile art. 252, alin.(1), lit. “c”, și ale art.255 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, precum și ale art.3, alin.(1) din Legea nr.554/2004, privind contenciosul administrativ, prezenta Hotărâre se înaintează Prefectului Judeţului Mureş, pentru exercitarea controlului de legalitate.

 **Art.6** Prezenta hotărâre se comunică:

 - Direcției Școli

 - Direcţiei Economice

- Eparhiei Reformate din Ardeal

- Liceului Vocațional Reformat din Târgu Mureș

- Liceului Teoretic “Bolyai Farkas” din Târgu Mureș.

**Viză de legalitate**

**Secretar General al Municipiului Târgu Mureş**

 **Bordi Kinga**

\*Actele administrative sunt hotărârile de Consiliu local care intră în vigoare şi produc efecte juridice după îndeplinirea condiţiilor prevăzute de art.129, art.139 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

ANEXA NR.1

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. ………….../2023

**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 026604570001 deschis la BCR Cluj, reprezentată de **episcop** **Kató Béla** şi **director economic Láng Éva,** în calitate de **PROPRIETAR-LOCATOR**, pe de o parte, iar de altă parte.

**1.2. MUNICIPIUL TÂRGU MUREŞ,** cu sediul în Târgu Mureş, P-ţa Victoriei nr.3, jud.Mureş, reprezentată de **primar - Soós Zoltán şi director economic Crăciun Ioan Florin**, în calitate de **CHIRIAȘ-LOCATAR,** precum şi

**1.3. LICEUL TEORETIC BOLYAI FARKAS**, cu sediul în Târgu Mureş, str.Bolyai nr.3, jud.Mureş, reprezentat de **director** **Hajdu Zoltán**, în calitate de **BENEFICIARUL CONTRACTULUI**

**1.4. LICEUL VOCAȚIONAL REFORMAT**, cu sediul în Târgu Mureş, str.Bolyai Farkas 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 TÂRGU MUREŞ** a **unor încăperi cu suprafaţă construită desfășurata de 11.489,20 mp şi curte/teren 3930,80 mp din imobilul situat în Târgu Mureş, str. Bolyai Farkas nr.3, jud. Mureş, înscrise în C.F. Nr.120161 (nr.C.F. vechi 2174/II) a localităţii Târgu Mureş, nr.top. 120161, 120161-C1, 120161-C3, 120161-C5, 120161-C6 și 120161-C8.**

Imobilul se află și în prezent în folosința LOCATARULUI, în temeiul tacitei relocațiuni, conform contractului de închiriere nr. 130/2007.II din data de 14.06.2007.

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

2.3. În spaţiul închiriat 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, cabinetul medical și 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. Cele două instituții de învățământ 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 destinția de Bază Sportivă nu face obiectul prezentului contract.

**III. DURATA CONTRACTULUI**

3.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 3 ani începând cu data de \_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 și până la sfârșitul anului școlar 2025-2026, pe această perioadă fiind transmisă numai folosinţa imobilului, urmând ca la încetarea contractului, chiriașul să restituie imobilul.

3.2. Durata de valabilitate a contractului poate fi modificată/prelungită 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 **60.722 lei/lună** adică **5** **lei/mp/lună** pentru construcţii şi **0,8333** **lei/mp/lună** pentru teren, stabilită conform Anexei nr. 1, parte componentă a prezentului contract.

4.2. Cuantumul chiriei se va actualiza anual, de plin drept cu rata inflației, în baza publicării rata inflației anuale, comunicat de Institutul Național de Statistică.

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 legislației fiscale, care dau naștere la obligații de plată față de bugetele centrale sau locale inexistente la data încheierii prezentului contract în sarcina locatorului, chiria se majorează de drept cu contravaloarea acestor noi obligații fiscale. Modificarea valorii chiriei se va face după 6 luni de la data notificării către chiriaș 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. RO66 RNCB 0106 0266 0457 0001** deschis la BCR Cluj.

5.2. În caz de neplată, după trecerea unei perioade de 30 (treizeci) de zile calendaristice de la scadenţă, prezentul contract se reziliază de plin drept, conform art.9.2.

5.3. Neplata chiriei la termen autorizează pe locator să perceapă penalități de întârziere de 0,1% pe fiecare zi de întârziere, calculată la suma scadentă. Penalităţile curg până la data plăţii efective a sumelor datorate de locatar. dacă este cazul, putând depăşi cuantumul creanţei asupra căreia se calculează.

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 și să-l pună la dispoziția chiriașului, 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 activitățile școlare și extrașcolare desfășurate de beneficiarii contractului.

6.2. În cazul în care proprietarul imobilului dorește să folosească anumite spații din imobilul închiriat în mod gratuit, acesta trebuie să dea curs prevederilor HCL nr.23/2016, în sensul achitării contravalorii utilităților aferente perioadei utilizate.

**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 prezentului contract, şcoală cu predare în limba maghiară, respectiv vocațional 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 chiriaș la imobil, încă neamortizate.

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

d. Chiriașul trebuie să efectueze pe propria cheltuială, de-a lungul perioadei contractuale, toate reparaţiile care decurg din folosinţa obişnuită a imobilului, raportat la destinaţia acestuia, inclusiv al celor care asigură buna folosință și aspectul imobilului, cum ar fi menținerea în stare corespunzătoare de folosință a grupurilor sanitare, a acoperișului, a fațadei, a sistemelor de apă, canalizare, energie electrică și gaz.

e. Lucrările de reparaţii capitale precum şi 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 surveni pe parcursul execuției trebuie aprobat în scris de către Eparhia Reformată din Ardeal și de Proiectantul General. Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta are dreptul să solicite Locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ce ar fi 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. Chiriașul 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-l foloseşte.

j. Să permită inspecţiile reprezentanţilor proprietarului pentru verificarea stării imobilu-lui 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, luând la cunoștință că locatorul nu răspunde în niciun mod pentru lipsa acestora sau pentru întârzierile în desfășurarea activității sau orice alte prejudicii cauzate de neîndeplinirea condițiilor legale de funcționare de către Locatar.

n. Să obțină acordul scris și prealabil al locatorului pentru montarea însemnelor, panourilor, plăcilor comemorative. Totodată chiriașul trebuie să obțină toate aprobările legale pentru montarea și instalarea însemnelor și să achite taxele aferente. Chiriașul este obligat la înlăturarea acestor însemne sau panouri în caz de încetare din orice motiv a locațiunii, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data încetării prezentului contract 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 utilităţi: apă, canal, energie electrică, gaz, telefon, evacuarea deşeurilor de orice fel, întreţinerea curăţeniei, cheltuieli

colaterale, dezinfecţie, dezinsecţie, etc. Locatarul se obligă să se îngrijească pe propria cheltuială de verificările periodice ale echipamentelor electrice, instalațiilor de gaz, apă necesare în vederea utilizării acestora.

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

 r. 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 folosința imobilului este cedată, în tot sau în parte unor terțe persoane, sunt permise doar cu acordul scris și 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 locatarului; tot locatarul are si obligaţia de a obţine autorizaţiile şi avizele necesare în acest scop, pe cheltuiala sa.

8.3. Toate reparațiile curente efectuate în imobil de chiriaş sunt considerate amortizate la data expirării/rezilierii/denunţării contractului, chiriaşul neavând dreptul de a solicita despăgubiri pentru acestea. În acest sens chiriaşul renunţă la orice drept de retenţie asupra spaţiului. La expirarea termenului, precum şi în caz de desființare/reziliere/denunțare înainte de termen a prezentului contract, bunurile mobile încorporate în imobil rămân în proprietatea locatorului fără plata contravalorii acestora.

**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 chiriaș.

d) prin reziliere în cazul în care chiriașul 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 chiriașul sau beneficiarul contractului divulgă prevederile contractului unor terțe persoane fără consimtământul proprietarului, sau face declarații 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 chiriaș, prezentul contract este desființat de plin drept, fără a mai fi nevoie pentru aceasta acțiune în justiție. În acest caz proprietarul va pune în întârziere chiriașul în scris, cu cel puţin 30 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.

10.4. Notificări: Orice notificare sau comunicare adresată de către una dintre părți celorlalte părți se va fac în scris, prin e-mail, conform datelor de mai jos:

EPARHIA REFORMATĂ IN ARDEAL

Persoana de contact:Láng Éva

e-mail: gazdasag@reformatus.ro

tel:0730190091

MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ

Persoana de contact:

e-mail:

tel:

LICEUL TEORETIC “BOLYAI FARKAS”

Persoana de contact:

e-mail:

tel:

LICEUL VOCAȚIONAL REFORMAT

Persoana de contact:

e-mail:

tel:

**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 în a cărei arie de competenţă îşi are sediul proprietarul.

**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 apariției actelor normative care vor reglementa funcționarea instituțiilor de învățământ confesionale, parțile se obligă să renegocieze dispozițiile prezentului contract în conformitate cu necesitîțile și solicitările proprietarului în acest sens.

Prezentul contract a fost redactat în 5 (cinci) exemplare originale şi semnat azi, la data de \_\_\_. \_\_\_. 2023 la Târgu Mureş.

PROPRIETAR-LOCATOR CHIRIAȘ-LOCATAR

EPARHIA REFORMATĂ DIN ARDEAL MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ

BENEFICIAR BENEFICIAR