

R O M Â N I A
JUDEȚUL MUREȘ
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL TÎRGU MUREȘ

H O T Ă R Ă R E A nr. 225
din 25 august 2015

privind aprobarea încheierii unui contract de închiriere între Municipiul Tîrgu Mureș și Parohia Romano-Catolică nr.1 Tîrgu Mureș

Consiliul local municipal Tîrgu Mureș, întrunit în ședință ordinară de lucru,

Văzând Expunerea de motive a Primarului Municipiului Tîrgu Mureș nr. 45.173 din 19.08.2015, prezentată de Direcția Școli privind aprobarea încheierii unui contract de închiriere între Municipiul Tîrgu Mureș și Parohia Romano-Catolică nr. 1 Tîrgu Mureș, precum și avizul comisiilor de specialitate,

Având în vedere prevederile Legii nr.1/2011, Legea Educației Naționale,

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin. (1), alin. (2) lit. "d", alin. (6) lit."a" pct. 1, alin. (9), art. 45 alin. (1), precum și art. 115 alin. (1) lit."b " din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

H o t ă r ă ș t e :

Art. 1. Se aprobă încheierea unui contract de închiriere pentru imobilul situat în Municipiul Tîrgu Mureș, str. Revoluției, nr. 9, identificat în CF nr. 125143 și 97360/N Tîrgu Mureș.

Art. 2. Se aprobă proiectul contractului de închiriere pentru imobilul situat în mun.Tîrgu Mureș, str. Revoluției, nr. 9, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se împuternicește Primarul Municipiului Tîrgu Mureș - dr. Dorin Florea, să semneze actele de la art. 2 ale prezentei hotărâri.

Art. 4. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Executivul Municipiului Tîrgu Mureș, prin Direcția Școli.

Președinte de ședință
ec. Bakos Levente Attila

Contrasemnează
Secretarul Municipiului Tîrgu Mureș
jrs. Andrei Mureșan

CONTRACT DE INCHIRIERE

Nr/.....

Acest Contract de Închiriere (denumit în cele de urmează „Contractul”) este încheiat de către **PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ NR.1 TÎRGU MUREȘ**, cu sediul în Tîrgu Mureș, P-ța Trandafirilor, nr.61, jud. Mureș, reprezentată prin Olah Denes, protopop, denumită în continuare “**LOCATOR**”

și

MUNICIPIUL TÎRGU MUREȘ cu sediul în Tîrgu Mureș, P-ța Victoriei, nr.3, jud.Mureș, reprezentată prin Dr.Dorin Florea, primar și Kiss Imola, director executiv, și denumit în continuare“**LOCATAR**”.

În continuare LOCATORUL si LOCATARUL din acest Contract de închiriere vor fi denumiți în comun “Părțile” si separat o „Parte”.

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1 LOCATORUL închiriază LOCATARULUI, iar LOCATARUL închiriază de la LOCATOR pe durata închirierii, în baza prezentului Contract, SPAȚIUL pentru desfășurarea activităților școlare de către LICEUL VOCAȚIONAL DE ARTĂ din Tirgu Mureș, a întregului imobil.

3. SPAȚIILE ÎNCHIRIATE**SPAȚIUL DE ÎNCHIRIAT**

Art.3.1 LOCATORUL închiriază LOCATARULUI un spatiu în suprafață construită desfășurată de _____ mp. și teren aferent construcție în suprafață de 2.561 mp.planul atașat ca ANEXA nr.1, în scopul utilizării de către LOCATAR pentru desfășurarea activităților școlare de către, LICEUL VOCAȚIONAL DE ARTĂ din Tîrgu Mureș, str.Revoluției, nr.9, jud. Mureș.

4. DURATA ÎNCHIRIERII

Art.4.1 Prezentul Contract se consideră valabil încheiat la data semnării lui și produce efecte de la această dată. Termenul închirierii Spațiului este de **15 ani**, cu posibilitate de prelungire cu acordul părților consemnat în scris, începând cu data semnării prezentului contract.

5. CHIRIA

Art.5.1. CHIRIA LUNARĂ pentru Spațiu, se stabilește la suma de **18.172,36 LEI**, conform H.G.nr.507/2014, care va fi actualizată în conformitate cu reglementările în vigoare.

Art.5.2. LOCATARUL se angajează să plătească anticipat chiria pe 6 (șase) luni, în primele 3 (trei) luni ale contractului, urmând ca LOCATORUL să investească întreaga sumă în reabilitarea imobilului.

Art.5.3 LOCATORUL se obligă ca un procent de minim 60% din suma platită lunar de către LOCATAR cu titlu de chirie în condițiile prezentului contract să fie investită de către LOCATOR în lucrările de întreținere sau reparare a spațiului închiriat în condițiile prezentului Contract. Trimestrial LOCATORUL va pune la dispoziția LOCATARULUI documentele justificative și doveditoare cu privire la realizarea acestor lucrări. La prezentarea acestor documente se va întocmi PV de constatare a lucrărilor între reprezentanții Părților prezentului Contract.

DESPRE PLĂȚI

Art.5.4 Chiria pentru Spații va fi achitată prin virament bancar în contul LOCATORULUI, în baza facturilor fiscale emise de către Locator, acceptate de LOCATAR și care respectă cerințele necesare procesării de către LOCATAR.

Art.5.5 LOCATORUL va emite factura aferentă lunii în curs, pentru suma reprezentând chirie, în primele 5 (cinci) zile lucratoare din luna respectivă, urmând ca LOCATARUL să achite contravaloarea acestora în termen de 45 (patruzeci și cinci) de zile calendaristice de la data primirii de către LOCATAR a facturii în original, emisă în conformitate cu cerințele LOCATARULUI. În cazul în care factura în original nu este primită în termenul menționat în prezentul articol de către LOCATAR, acesta din urmă are dreptul de a amâna data plății cu un număr corespunzător de zile.

ART.5.6 Remiterea de către LOCATOR către LOCATAR, în baza prezentului Contract, a oricărei facturi fiscale în original, se va face la adresa de corespondență a LOCATARULUI menționată în preambulul prezentului Contract prin oricare din modalitățile menționate indicate la art.12

6. CONTURI BANCARE

Art.6.1 Părțile, adică LOCATORUL și LOCATARUL, vor utiliza pe perioada valabilității prezentului Contract următoarele conturi bancare:

CONTUL LOCATORULUI: IBAN RO 45 RNCB 0193 015967340001, deschis la BCR CENTRAL Tîrgu Mureș;

CONTUL LOCATARULUI: IBAN ro 48 TREZ 476 24650220XXXXX, deschis la Trezoreria Tîrgu Mureș.

7. FOLOSINȚA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

FOLOSINȚA SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

Art.7.1 LOCATARUL poate utiliza spațiul închiriat cu destinația de unitate de învățământ. Nici un alt mod de utilizare nu este permis fără acordul în scris, explicit și neechivoc al LOCATORULUI, care nu va putea fi refuzat în mod nerezonabil. LOCATORUL își va da consimțământul, semnând documentele necesare, și va sprijini LOCATARUL în obținerea autorizațiilor necesare pentru desfășurarea activităților în Spațiul închiriat.

FOLOSINȚA PAȘNICĂ

Art.7.2 LOCATARUL are dreptul să se folosească de spațiile închiriate în mod pașnic și util, potrivit cu modul lor normal de utilizare și corespunzător cu prevederile prezentului Contract.

LOCATORUL are obligația să garanteze și să protejeze dreptul LOCATARULUI la folosința și utilizarea absolută, exclusivă și utilă a Spațiilor închiriate pe perioada valabilității Contractului.

Art. 7.3. Drepturile LOCATARULUI nu pot fi limitate sau afectate din cauza unor posibile schimbări sau transmiteri ale dreptului de proprietate dinspre LOCATOR către un terț, LOCATORUL garantând că viitorul proprietar va respecta dreptul de locațiune al LOCATARULUI și își va asuma prezentul Contract în locul LOCATORULUI.

8. UTILIZAREA SEMNELOR ȘI MARCAJELOR

SEMNELE ȘI MARCAJELE UTILIZATE DE LOCATAR

Art.8.1 Toate însemnele și emblemele utilizate trebuie să se conformeze legilor. Înainte de amplasarea lor, LOCATARUL trebuie să îndeplinească toate cerințele legale, trebuie să obțină pe propria cheltuială toate autorizațiile legate de amplasarea lor.

9. REPARAȚII, DEZVOLTĂRI ȘI ALTE GARANȚII

LUCRĂRI DE REPARAȚII REALIZATE DE LOCATAR

ART.9.1 Toate deteriorările interioare și de întreținere (decorațiuni interioare, compartimentare, uși interioare, cablaj electric etc.), apărute în perioada contractată, dovedite ca fiind cauzate în mod culpabil de către LOCATAR sau de către angajații acestuia, sunt în responsabilitatea LOCATARULUI și vor fi remediate pe cheltuiala proprie a acestuia, dacă nu s-a prevăzut altfel în prezentul Contract, în actele adiționale ale acestuia.

LUCRĂRI DE REPARAȚII REALIZATE DE LOCATOR

ART.9.2 Lucrările de reparații cu privire la structura de rezistență și exteriorul clădirii, precum și cele cu privire la Spațiul închiriat, vor fi suportate de LOCATOR pe propria cheltuială.

LUCRĂRI DE ÎMBUNĂTĂȚIRI SAU DEZVOLTĂRI ȘI DE ÎNTREȚINERE

ART.9.3 LOCATORUL are dreptul să întreprindă lucrări de îmbunătățiri, de dezvoltare și de întreținere a Clădirii pe propria cheltuială.

ART.9.4 Este nevoie de acordul LOCATARULUI pentru a întreprinde aceste lucrări, dacă lucrările susmenționate nu restricționează sau nu deranjează activitatea normală a LOCATARULUI. În situația în care se constată că aceste lucrări restricționează sau deranjează activitatea normală a LOCATARULUI, LOCATORUL va solicita acordul prealabil al LOCATARULUI și va adapta programul de desfășurare a lucrărilor pe baza unui program acordat de comun acord de LOCATOR și LOCATAR, astfel încât lucrările să nu afecteze buna-desfășurare a activității LOCATARULUI.

ART.9.5 Pentru înlăturarea unui pericol iminent LOCATORUL poate să întreprindă lucrări urgente chiar și fără înștiințarea sau acordul LOCATARULUI, iar în asemenea condiții LOCATORUL, cu notificarea imediată a LOCATARULUI, precum și cei ce lucrează la înlăturarea pericolului, au dreptul să intre și să desfășoare lucrări în spațiul închiriat de LOCATAR chiar fără prezența reprezentantului oficial al acestuia, dar nu fără prezența reprezentantului LOCATORULUI.

10. ASIGURAREA

Art. 10.1. În orice moment pe întreaga perioadă a Contractului, LOCATORUL va menține pe propria cheltuială o asigurare corespunzătoare pentru clădire împotriva riscurilor asigurate, care vor include printre altele, riscul de incendiu, cutremur, furt, precum și orice alte riscuri uzuale a fi asigurate pentru o clădire cu destinație unitate de învățământ, într-o sumă suficientă pentru repararea completă a Spațiului și clădirii în întregime, o asigurare de răspundere civilă față de terți pentru zonele, echipamentele și dotările comune, precum și orice fel de asigurare cerută de legile în vigoare. Asigurarea va fi încheiată cu o societate de asigurări reputată aleasă de către LOCATOR și va include de asemenea o prevedere prin care asigurătorul convine că respectivele polițe nu vor fi anulate decât după o notificare scrisă prealabilă de 30 (treizeci) de zile calendaristice adresată LOCATARULUI. În caz de anulare sau încetare din orice motiv al poliței de

asigurare mai sus menționate, LOCATORUL va încheia o nouă poliță similară, așa încât pe întreaga durată de valabilitate a contractului, clădirea să fie asigurată în mod continuu.

Art. 10.2 În cazul în care condițiile referitoare la răspundere se schimbă în România, atunci Părțile vor extinde limitele acoperirii conform cerințelor legale imperative.

11. MODALITĂȚILE DE COMUNICARE ȘI NOTIFICARE

Art.11.1 Orice notificare, înștiințare, adresă sau comunicare legată de prezentul Contract se va face în scris, la adresele indicate în prezentul Contract.

Art.11.2 O notificare astfel adresată va fi considerată primită:

11.2.1 Dacă este remisă personal, în momentul remiterii, cu excepția cazului în care notificarea sau comunicarea respectivă este primită după orele 17:00; în astfel de cazuri, notificarea sau comunicarea va fi considerată primită în ziua lucrătoare imediat următoare;

11.2.2 Dacă este transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la data primirii confirmării semnate; sau

11.2.3 Dacă este transmisă prin fax, la finalizarea cu succes a transmisiei respective, cu excepția cazului în care respectiva notificare sau comunicare este primită după orele 17:00; în aceste cazuri, notificarea sau comunicarea va fi considerată primită în ziua lucrătoare imediat următoare.

11.2.4 Fiecare Parte la prezentul Contract va notifica în termen de 3 (trei) zile lucrătoare celeilalte Părți cu privire la orice modificare a adresei sale sau alte detalii de contact menționate în prezentul Contract. Dacă Părțile nu se notifică reciproc cu privire la astfel de modificări, mesajele transmise la adresele din prezentul Contract vor fi considerate valabile.

12. CONDIȚII ȘI GARANȚII

CONDIȚII ȘI GARANȚII PREZENTATE DE LOCATOR

Art.12.1 LOCATORUL garantează și declară că la momentul încheierii Contractului:

- își desfășoară activitatea conform legilor și autorizațiilor statului;
- obligațiile și drepturile născute din prezentul Contract nu contravin legilor statului sau actului constitutiv al firmei sau oricărei alte prevederi legale sau altor drepturi și obligații născute din contracte cu terțe persoane juridice sau fizice;
- acest Contract va constitui o obligație valabilă între Părți și va fi valorificabil în concordanță cu termenii săi;
- LOCATORUL garantează că deține toate titlurile legale pe baza cărora poate dispune de Spațiul care constituie obiectul Contractului;
- LOCATORUL garantează că persoana desemnată pentru semnarea prezentului Contract are puteri depline de reprezentare a Societății în relațiile cu terții;
- LOCATORUL garantează că Spațiul, precum și clădirea sau terenul pe care se situează nu sunt afectate de niciun litigiu prezent sau iminent, procedură de executare silită prezentă sau iminentă, poluare sau contaminare;
- LOCATORUL garantează folosința pașnică și utilă a Spațiului de către LOCATAR;

Art.12.2 Toate garanțiile menționate în articolul 12.1 sunt valabile și vor fi menținute pe toată durata prezentului Contract, orice modificare fiind adusă la cunoștința celeilalte părți în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la producerea ei.

CONDIȚII DE VALABILITATE ȘI GARANȚII PREZENTATE DE LOCATAR

ART.12.3 LOCATARUL declară și garantează că la momentul încheierii Contractului:

- își desfășoară activitatea conform legilor și autorizațiilor statului;
- acest contract va constitui o obligație valabilă între Părți și va fi valorificabil în concordanță cu termenii săi.
- LOCATARUL garantează că persoanele desemnate pentru semnarea prezentului Contract au puteri depline de reprezentare a Societății în relațiile cu terții.

Art.12.4 Toate garanțiile articolului 12.3 sunt valabile și vor fi menținute pe toată durata prezentului Contract, orice modificare fiind adusă la cunoștința celeilalte părți în termen de 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la producerea ei.

13. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.13.1 Obligațiile LOCATORULUI:

13.1.1 să mențină Spațiul închiriat și spațiilor comune în stare normală de funcționare conform contractului;

13.1.2 să asigure LOCATARULUI folosința liniștită și utilă a Spațiului închiriat;

13.1.3 să emită și să transmită facturile reprezentând costul chiriei, în condițiile stipulate în prezentul Contract, conform specificațiilor LOCATARULUI

13.1.4 să-i asigure LOCATARULUI continuitatea accesului la utilitățile necesare desfășurării activității, conform Contractului;

13.1.5 să sprijine LOCATARUL la solicitarea acestuia, neîntârziat cu orice acte sau documente necesare (pe care le deține sau ar trebui în mod legal să le dețină) în vederea obținerii de către acesta a tuturor avizelor, acordurilor, permiselor și autorizațiilor necesare desfășurării activității sale;

Precum și să pună la dispoziția LOCATARULUI, copii conforme cu originalul ale actelor privind proprietatea asupra imobilului;

13.1.6 să efectueze reparațiile care cad în sarcina sa cu privire la clădire, Spațiul închiriat conform bunelor practici, dispozițiilor legale și a prevederilor prezentului Contract.

13.1.7 LOCATORUL va fi responsabil pentru pagubele produse LOCATARULUI și/sau bunurilor acestuia de el însuși, de angajații, de furnizorii și de sub-contractorii săi în timpul reparațiilor.

Art.13.2 Obligațiile LOCATARULUI :

13.2.1 LOCATARUL se obligă, sub sancțiunea rezilierii unilaterale de către LOCATOR a Contractului, să nu desfășoare o altă activitate în afară de cea școlară, în spațiul închiriat fără acordul scris, explicit și neechivoc dat de către LOCATOR în acest sens, acord ce nu poate fi nerezonabil refuzat.

13.2.2 Să întrebuițeze și să se folosească de Spațiul închiriat și de celelalte spații ale imobilului precum și de spațiile aferente ca un bun proprietar.

13.2.3 Să achite chiria la termenele și în condițiile stipulate în prezentul Contract.

13.2.4 Să predea imobilul închiriat la data încetării prin expirarea termenului Contractului sau după 120 de zile de la încetarea din orice alt motiv al a Contractului în starea în care le-a preluat de la LOCATOR mai puțin uzura normală și îmbunătățirile care sunt preluate de către LOCATOR.

13.2.5 Să suporte toate costurile aferente reparațiilor și deteriorărilor la dotări, finisaje și echipamente apărute din vina sa exclusivă, mai puțin uzura normală. În situația în care ia la cunoștință de orice încercare a terților de valorificare a vreunui drept asupra imobilului închiriat, să anunțe de îndată LOCATORUL.

14. RESTITUIREA SPAȚIILOR ÎNCHIRIATE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI

PREDAREA SPAȚIULUI

ART.14.1 La data predării în caz de încetare a Contractului, LOCATARUL va părăsi Spațiile închiriate și va preda aceste spații în starea în care le-a preluat de la LOCATOR, curate, cu remedierea tuturor defectelor aparute din vina exclusivă a LOCATARULUI, fiind acceptată uzura normală a acestor spații. În cazul în care

instalațiile montate de către LOCATAR nu pot fi îndepărtate fără avarierea gravă a Spațiului închiriat și/sau a clădirii, acestea vor rămâne în Spațiul închiriat, fără nicio obligație de plată din partea LOCATORULUI.

ART.14.2 La data predării, LOCATARUL va elibera Spațiul de toate bunurile sale personale sau ale angajaților, ale furnizorilor, clienților sau invitaților săi.

Art.14.3 Precizări importante:

- La încetarea prin expirarea termenului Contractului, LOCATARUL are obligația de a preda Spațiul, obiect al prezentului contract, conform celor menționate în articolul precedent al prezentului Contract.

- La încetarea Contractului din culpa dovedită a Locatarului, în cazul în care predarea Spațiului închiriat nu va fi făcută de către LOCATAR în mod amiabil în termen de maxim 120 de zile:

- a. LOCATORUL are dreptul să reintre în posesia Spațiului închiriat, prin orice mijloc sau prin orice modalitate de re-posesie legală, dacă va aprecia că este necesar.

- b. LOCATORUL are dreptul să pătrundă în imobil, în orice zi și la orice ora, după încetarea Contractului, toate cheltuielile sau costurile necesare reposesiei fiind de drept suportate de către LOCATAR.

PREDAREA ÎMBUNĂTĂȚIRILOR

Art.14.4 La data predării, în urma încetării Contractului, îmbunătățirile făcute de LOCATAR Spațiului închiriat și care nu pot fi ridicate fără deteriorarea gravă a acestuia vor fi predate împreună cu Spațiul LOCATORULUI, fără a pretinde nicio compensație LOCATORULUI cu privire la acestea.

Art.14.5 Reposesia se va realiza pe baza unui proces verbal, semnat sau nu, după caz, de către ambele părți.

Art.14.6 În cazul încetării prin expirare, data predării coincide cu data încetării prezentului Contract, dacă părțile nu dispun altfel prin prezentul Contract sau prin acte sau înțelegeri ulterioare. În orice alt caz de încetare, predarea va fi efectuată în maxim 120 de zile de la intervenirea cauzei de încetare.

15. CONTINUAREA ÎNCHIRIERII

Art.15.1 Părțile contractuale se obligă să-și notifice reciproc în scris, cu cel puțin 6 (șase) luni înainte de data expirării perioadei de închiriere, intenția cu privire la încetarea contractului la expirarea termenului; în lipsa unei astfel de notificări, contractul se va prelungi automat cu o perioadă identică cu cea inițială, toți termenii și condițiile prevăzute în prezentul contract rămânând valabile.

16. PRELUAREA DE CĂTRE UN TERȚ, CESIUNEA CONTRACTULUI PRECUM ȘI CAZUL DE VÂNZARE A CLĂDIRII DE CĂTRE LOCATOR

Art.16.1 Părțile convin că cesiunea drepturilor și a obligațiilor din prezentul Contract să se poată face:

- de către LOCATOR, cu acordul prealabil al LOCATARULUI, înștiințarea scrisă de solicitare a acordului LOCATARULUI fiind transmisă cu 10 zile înainte.

Art.16.2 În cazul în care, pe perioada prezentului Contract, are loc schimbarea, în orice mod juridic permis de lege și de prezentul Contract, a persoanei LOCATORULUI și/sau LOCATARULUI, prezentul Contract va continua să producă efecte juridice, ca drepturi și obligații, față de ambele părți, pentru noua persoană care va avea calitatea de LOCATOR /LOCATAR, în aceleași condiții prevăzute în Contract și/ sau în orice alt act adițional sau convenție care vor modifica, completa sau înlocui Contractul, dacă acestea vor purta mențiunea că fac parte integrantă din Contract.

Art.16.3 Terții care devin părți în prezentul Contract ca urmare a cesiunilor sus descrise, preiau de drept drepturile și obligațiile așa cum sunt ele convenite în Contract, iar acestea vor începe să curgă din momentul convenit în cadrul cesiunii contractului, iar dacă acesta nu prevede un moment determinat, vor începe să curgă de la data contractului de cesiune.

17. SOLUȚIONAREA DISPUTELOR, A LITIGIILOR ȘI LEGEA APLICABILĂ

Art.17.1 Orice dispută care s-a născut în legătură cu prezentul Contract, despre interpretarea, valabilitatea sau aplicarea acestuia trebuie rezolvată pe cale amiabilă, prin negocieri.

Art.17.2 Dacă negocierile au eșuat și divergențele nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, litigiul va fi înaintat spre soluționare instanței judecătorești competente.

18. LEGEA APLICABILĂ ȘI LIMBA OFICIALĂ ÎNTRE PĂRȚI

Art.18.1 Acest Contract precum și drepturile și obligațiile Părților născute din acest Contract sunt supuse legilor din România și trebuie interpretate în concordanță cu acestea.

19. DESPRE ACTELE ADIȚIONALE

Art.19.1 Nici un act adițional sau convenție ulterioară, care s-a născut în legătură cu prezentul Contract sau cu vreo parte sau anexă a acestuia nu sunt valabile dacă nu sunt realizate în scris și semnate de către reprezentanții fiecărei Părți.

20. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ, PENALITĂȚI ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.20.1 În cazul în care **LOCATARUL** nu achită în mod culpabil chiria la termenele prevăzute în prezentul Contract el datorează **LOCATORULUI**, pentru fiecare zi de întârziere, suma de 0,04% (zero virgulă zero patru la sută), cu titlul de penalități de întârziere, aplicată la suma totală datorată și calculată de la data scadenței, fără însă ca totalul penalităților să poată depăși cuantumul debitului datorat la care acestea se calculează.

Art.20.2 Prezentul Contract încetează în următoarele condiții:

20.2.1 prin acordul comun scris și expres al Părților.

20.2.2 prin reziliere unilaterală din partea **LOCATORULUI**, din cauza nerespectării repetate și grave a obligațiilor substanțiale ale **LOCATARULUI** din prezentul Contract, cu un preaviz comunicat în scris cu 120 de zile înainte. Se consideră încălcare gravă care dă dreptul **LOCATORULUI** la reziliere unilaterală, neplata chiriei datorate de **LOCATAR** în temeiul prezentului Contract pentru mai mult de 3 (trei) luni consecutive;

20.2.3 prin ajungerea la termen dacă Părțile dacă oricare dintre Părți transmite o notificare conform art.15 din prezentul Contract.

20.2.4. în situația de forță majoră menționată la art. 21.3.

21. FORȚA MAJORĂ

Art.21.1 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.

Art.21.2 Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 7 zile calendaristice producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. Încetarea evenimentului trebuie comunicată tot în 7 zile calendaristice.

Art.21.3 Dacă în termen de 30 zile de la producerea evenimentului respectiv nu încetează, Părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

Art.21.4 Notificările în privința forței majore se fac conform celor descrise în prezentul Contract.

22. CLAUZE FINALE

Art.22.1 În cazul în care oricare prevedere a acestui Contract va fi considerată nevalabilă, ilegală sau inaplicabilă din orice motiv, invalidarea respectivei prevederi nu va afecta valabilitatea, legalitatea și aplicabilitatea celorlalte prevederi din Contract.

Art.22.2 Părțile convin să accepte negocierea unui text contractual rezonabil pentru modificarea, suplimentarea ori substituirea oricăror asemenea prevederi nevalabile, ilegale sau neaplicabile cu prevederi legale, aplicabile și valabile, care să producă, pe cât posibil, rezultatul economic intenționat anterior de către Părți.

Art.22.3 Neexercitarea de către una din Părți a drepturilor ce îi revin din prezentul contract nu echivalează cu renunțarea la acele drepturi.

Art.22.4 Fiecare Parte confirmă și declară prin prezentul Contract că decizia de a încheia acest Contract a fost luată de acesta ca urmare a unei analize și evaluări serioase, detaliate și extensive a tranzacției, condițiilor de pe piață privind tranzacții similare, comparând mai multe oferte de aceeași natură de pe piață, având toate cunoștințele, elementele și informațiile necesare și toată experiența cerută pentru a lua o decizie corectă și fundamentată cu privire la încheierea acestui Contract. Prin urmare, încheierea Contractului de către fiecare Parte reprezintă alegerea și voința sa exclusivă liberă și neprejudiciată ce nu a fost influențată sau afectată de niciun factor extern și care nu a fost exprimată având în vedere starea de necesitate sau constrângerea de orice natură a vreuneia dintre Părți.

Art. 22.5 Părțile declară și agreează că acest Contract a fost prezentat fiecărei Părți, a fost analizat și evaluat în mod atent și detaliat de fiecare Parte, asistată de consultanți și experți calificați (cel puțin din punct de vedere legal și fiscal), fiecare clauză din contract și toate clauzele Contractului în ansamblu au fost negociate de către toate Părțile și au agreeat cu privire la fiecare dintre aceste clauze și cu privire la toate clauzele Contractului înainte de semnarea acestuia. Părțile declară și agreează ca acest Contract nu reprezintă un contract de adeziune, nu include clauze standard sau neuzuale, după cum sunt definite în legislația românească în mod expres și a fost negociat „clauză cu clauză” de către Părți.

SEMNĂTURI:

LOCATOR:

LOCATAR:

REPREZENTANT:

Protopop Olah Denes

REPREZENTANȚI:

Primar Dr.Dorin Florea

Director executiv Kiss Imola