



**Biserica Evanghelică C.A. din România**  
*Evangelische Kirche A.B. in Rumänien*  
**Consistoriul Districtual Sibiu**  
*Bezirkskonsistorium Hermannstadt*  
Sibiu, Piața Huet, nr. 4  
Tel: 269/ 210533



**ORAȘUL AVRIG**  
Avrig, str. Gh. Lazăr, nr. 10  
Județul Sibiu  
Tel: 0269/ 523101



## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. \_\_\_\_ din \_\_/\_\_/\_\_\_\_

**În conformitate cu HCL nr. \_\_\_\_/2021 privind aprobarea încheierii contractului de închiriere pentru spațiul situat în orașul Avrig, str. Sașilor, nr. 12, înscris în CF 105994 Avrig, top 410,411, școală și teren în suprafață totală de 1872 mp, în vederea desfășurării activității Școlii Gimnaziale Avrig**

### 1. Părți contractante

**1.1. CONSISTORIUL DISTRICTUAL EV. C.A. SIBIU**, cu sediul social în localitatea Sibiu, str. Piața Huet, nr. 4, județ Sibiu, având număr unic de înregistrare 23869054, IBAN: RO68RNCB0227036066840001 deschis la BCR Sibiu, telefon 0269/210533, Email: [office.bkh@gmail.com](mailto:office.bkh@gmail.com), web: [www.evang.ro](http://www.evang.ro), reprezentata prin IUNESCH HANS GEORG, cu funcția de decan districtual și HUBER ANDREAS în calitate de episcop, în numele și pentru **Parohia Ev. C.A. Avrig** cod unic de înregistrare 13646055, în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte și

**1.2. ORAȘUL AVRIG**, cu sediul în Avrig str. Gh. Lazăr nr.10 jud. Sibiu tel. 0269/523101 fax 0269/524401, e-mail: [office@primaria-avrig.ro](mailto:office@primaria-avrig.ro), cod fiscal 4241087, reprezentat legal prin dl **Adrian-Dumitru DAVID - Primar**, în calitate de **LOCATAR**, pe de altă parte,

**au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze contractuale:**

### 2. Definiții

**2.1.** În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

(a) **Contract** – reprezintă prezentul contract și toate Anexele sale;

(b) **Locator și locatar** - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;

(c) **Prețul contractului** - prețul plătit de locatarului de către locatar, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate prin contract;

(e) **Forța majoră** - un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului;

(f) **Zi** - zi calendaristică; **an** - 365 de zile.

### 3. Interpretare

**3.1.** În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare cuvintele la forma singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

**3.2.** Termenul “zi” sau “zile” sau orice referire la zile, reprezintă zile calendaristice, dacă nu se specifică în mod diferit.

**3.3.** Toată legislația incidentă în cuprinsul contractului se va lua în calcul cu actualizări, modificări și completări, inclusiv înlocuiri, după caz.

### 4. Obiectul contractului

**4.1.** Locatorul pune la dispoziția locatarului imobilul, având denumirea generică de „școală”, situat în Orașul Avrig, str. Sașilor, nr. 14, înscris în **CF 105994 Avrig (CF vechi 11515 Avrig) top. 410, 411**- școală și teren în suprafață totală de 1872 mp.

**4.2.** Imobilul ce face obiectul prezentului contract va fi folosit **exclusiv** în scopuri ce corespund profilului de activitate declarat de locatar, respectiv acela de școală și cabinet medical școlar.

### 5. Termenul contractului

**5.1.** Durata de închiriere este de **5 ani**, respectiv, de la **01.09.2021 la 30.08.2026**.

**5.2.** În cazul în care, la terminarea perioadei contractuale locatarul își manifestă dorința de a continua închirierea îl va notifica în scris pe proprietar cu cel puțin 90 de zile înaintea expirării contractului. În aceasta situație contractul urmează a fi renegociat, putându-se stabili un nou cuantum al chiriei pentru noua perioadă de închiriere.

**5.3.** În cazul în care nu se optează pentru continuarea închirierii, conform punctului precedent, la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, fără a fi nevoie de o înștiințare prealabilă în acest sens din partea proprietarului.

### 6. Nivelul chiriei, modalități și termene de plată

**6.1.** Chiria stabilită de comun acord este de **2.000,00 lei/ lună**.

**6.2.** Chiria se plătește, pentru luna în curs, în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni, sau cel mai târziu până în ziua de 10 a lunii imediat următoare, în baza facturii emise de locator.

**6.3.** Chiria se indexează anual la 1 ianuarie a fiecărui an cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică la sfârșitul anului precedent pentru anul în curs.

**6.4.** Neplata chiriei la termenele stabilite, atrage penalități de 0.02%/zi din suma datorată.

**6.5.** Depășirea cu mai mult de 60 zile a termenelor de plată menționate în prezentul contract duce la rezilierea contractului, fără punere în întârziere.

## **7. Drepturile și obligațiile părților**

### **7.1. Drepturile și obligațiile locatorului:**

- a)** să predea **locatarului** spațiul închiriat în starea actuală corespunzătoare desfășurării cursurilor școlare, acceptată de către părți cu ocazia semnării contractului, imobilul făcând anterior obiectul unui contract de închiriere încheiat între aceleași părți;
- b)** să verifice periodic printr-o simplă înștiințare a **locatarului**, fără aprobarea prealabilă a acestuia, modul în care locatarul folosește și întreține imobilul închiriată și dacă aceasta este folosită în conformitate cu profilul de activitate din contract;
- c)** **locatorul** nu răspunde pentru evicțiuni și viciile ascunse ale bunului care împiedică întrebuințarea;
- d)** în cazul în care, pe parcursul derulării contractului, **locatarul** schimbă destinația spațiului închiriat și/sau obiectul de activitate declarat la art. 4.2 și art. 7.2 lit. e), fără acordul prealabil scris al **locatorului**, acesta poate solicita rezilierea contractului fără nicio despăgubire.
- e)** **locatorul** va sprijini/asista **locatarul** în situația în care sunt necesare anumite documente/declarații din partea acestuia în vederea obținerii avizelor necesare începerii lucrărilor de consolidare/conservare, încheiere contracte de utilități etc.

### **7.2. Drepturile și obligațiile locatarului:**

- a)** să achite contravaloarea chiriei la termenul stabilit în contract;
- b)** să încheie în nume propriu contracte de furnizare de utilități și să plătească la timp facturile pentru utilități (apă, canal, energie electrică, gaz, salubritate, telefonie, etc.);
- c)** dacă, urmare a neplății facturilor, se dispune debransarea imobilului de la rețelele de servicii cauzată de neplata la termen a sumelor aferente consumurilor și serviciilor, **locatarul** poate rezilia prezentul contract fără alte formalități, **locatarul** fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract;
- d)** să folosească spațiul ca un bun gospodar, conform destinației care rezultă din contract fiindu-i interzisă schimbarea destinației acestuia;

- e) **locatarul** se obligă să folosească spațiul exclusiv cu destinația de **scoală și cabinet medical scolar**;
- f) să depună toată diligența pentru ca, prin activitatea desfășurată, să nu deterioreze spațiul închiriat, părțile convenind ca, la încetarea contractului indiferent care va fi cauza, spațiul va fi predat în stare bună de folosință, **eventualele îmbunătățiri și/sau investiții revenind de drept proprietatea locatorului fără nici o obligație de despăgubire**;
- g) orice modificare interioară sau exterioară care afectează structura imobilului, respectiv arhitectura, se face numai cu acordul scris al **locatorului** și obținerea tuturor avizelor;
- h) să execute la timp și în bune condiții reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului;
- i) să nu tulbure liniștea publică;
- j) să asigure permanent curățenia în spațiul folosit și în zona exterioară aferentă, efectuând dezinsecția, dezinfecția și deratizarea în conformitate cu normele igienico-sanitare și, în special, asigurând exclusiv din fonduri proprii curățenia și igiena spațiilor la care are acces conform contractului;
- k) să asigure evacuarea și transportul reziduurilor rezultate din prestarea activității, fiind obligat să instaleze container propriu;
- l) să despăgubească **locatorul** pentru pagubele aduse întregului imobil mai sus menționat, pricinuite de alte evenimente care sunt din vina **locatarului**, cu excepția situațiilor când aceste evenimente au provenit dintr-un caz fortuit sau de forță majoră, au fost cauzate de un defect de construcție sau s-au propagat/infiltrat de la o construcție învecinată. Dovada existenței uneia din situațiile de excepție anterior menționate cade în sarcina **locatarului**;
- m) **locatarul** are dreptul de preferință la prelungirea contractului de închiriere cu condiția să fi respectat toate clauzele contractuale din prezentul contract.

## 8. Investiții

**8.1.** Reparațiile, amenajările și orice alte lucrări sau îmbunătățiri efectuate în spațiul închiriat, revin imediat după terminarea lucrărilor în mod gratuit locatorului imobilului închiriat. După finalizarea lucrărilor, acestea vor fi preluate printr-un proces verbal de recepție a lucrărilor de către **locatar**.

## 9. Încetarea contractului

### 9.1. Prezentul contract de închiriere poate înceta în următoarele cazuri:

- a) prin expirarea perioadei de închiriere;
- b) de drept, ca urmare a neachitării chiriei de către **locatar** timp de trei luni consecutive;

- c) în mod unilateral de către proprietar, cu un preaviz de 60 de zile efectuat printr-o notificare scrisă, în cazul în care chiriașul nu respectă destinația spațiului potrivit prezentului contract;
- d) prin pieirea bunului;
- e) prin desființarea titlului **locatarului**;
- f) prin acordul părților;
- g) radierea, dizolvarea și falimentul persoanei juridice, după caz.

## 10. Rezilierea contractului

**10.1.** Executarea necorespunzătoare sau neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute în prezentul contract dă dreptul oricărei părți la rezilierea contractului și perceperea de daune interese conform legii.

## 11. Forța majoră

**11.1.** Nici una dintre părțile contractante nu răspunde pentru neexecutarea la termen sau/și de 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 forța majoră, așa cum este definită de lege.

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

**11.3.** Dacă, în termen de 30 zile de la producere, evenimentul 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.

## 12. Clauze speciale

**12.1.** Se interzice **locatarului** desfășurarea altor activități decât cele precizate în contract.

**12.2.** Subînchirierea totală sau parțială a spațiului dat în folosință sau cesiunea către un terț, fără acordul scris al proprietarului, este strict interzisă.

**12.3.** În general, se interzice **locatarului** efectuarea oricăror acțiuni sau manifestări publice de natură a aduce atingere statutului și bunului prestigiu al Bisericii Evanghelice C.A.

**12.4.** Încălcarea oricăreia dintre prevederile prezentului articol duce la rezilierea contractului și evacuarea **locatarului** fără ca acesta să poată opune vreun drept.

**12.5.** Orice modificare a prezentului contract se face în scris, prin acordul părților, prin acte adiționale.

**12.6.** La solicitarea expresă a **locatarului**, **locatorul** se obligă să-și dea întreg concursul în vederea obținerii autorizațiilor necesare ori a atragerii de către **locatar** a fondurilor necesare

finanțării lucrărilor de restaurare, fără însă ca acesta să implice asumarea a vreunei obligații față de finanțator.

**12.7.** Pe toată durata contractului, **locatarul** beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea imobilului.

### **13. Soluționarea litigiilor**

**13.1.** Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă de reprezentanții lor.

**13.2.** În cazul în care rezolvarea eventualelor litigii nu este posibilă pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente material și teritorial în circumscripția Tribunalului Sibiu.

### **14. Notificări**

**14.1.** În accepțiunea părților contractante, orice notificare, adresată de una dintre acestea celeilalte, este valabil îndeplinită dacă se va face în scris și va fi transmisă la adresele părților menționate în preambul prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire. Notificările verbale nu se iau în considerare.

**14.2.** Notificarea se consideră efectivă de la data primirii confirmării de primire de către expeditor.

**14.3.** Locatarul este obligat să anunțe în scris locatorului orice schimbare a adresei sau a oricărei alte date de identificare, cu cel puțin 5 zile înainte de a se produce.

### **15. Limba care guvernează contractul**

**15.1.** Limba care guvernează contractul este limba română. În cazul în care una dintre părți este cetățean străin care nu cunoaște limba română, aceasta va suporta costurile pentru traducerea legalizată a prezentului contract, în condițiile legii.

### **16. Clauze finale**

**16.1** Prezentul contract reprezintă titlu executoriu în ce privește neplata chiriei și predarea imobilului de către **locatar**, în condițiile art. 1798 c. civ., respectiv în ceea ce privește preluarea imobilului, în condițiile prevederilor art. 1809 c. civ. și 641 c.pr.civ.

**16.2** Prezentul contract se completează în mod corespunzător cu prevederile legale în vigoare.

**16.3** Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

**16.4** În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau în echivalentul bănesc a obligației respective nu înseamnă că ea a renunțat la acest drept al său.

**16.5** Subsemnații, reprezentanți ai părților contractante, cunoscând prevederile legale cu privire la falsul în declarații, declarăm pe proprie răspundere că am citit conținutul contractului, l-am înțeles și ni-l însușim, semnătura noastră fiind opozabilă părții pe care o reprezentăm. Declarăm de asemenea că suntem reprezentanți cu drept de semnătură, fiind împuterniciți de către părțile reprezentate să semnăm contractul.

**16.6** Prezentul contract conține 7 pagini și s-a încheiat azi, ....., în 3 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte și unul pentru înregistrare la organele fiscale.

**LOCATOR**

**Consistoriul Districtual Evanghelic**

*prin*

**IUNESCH Hans Gerog**

*Decan districtual*

**Epitrop**

HUBER Andreas

**LOCATAR**

**ORAȘUL AVRIG**

*prin*

**Adrian-Dumitru DAVID**

*Primar*

**Director economic**

Ioana-Simona MĂRGINEAN

**Vizat juridic**

Simona-Maria TÎRLESCU

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

Ciprian STOIȘOR

**Contrasemnează**

**SECRETAR GENERAL**

Mircea GRANCEA