

Ad. J. 1
F. 100



BISERICA EVANGHELICĂ – LUTERANĂ DIN ROMÂNIA
EPISCOPIA

RO – 400105 CLUJ-NAPOCA, B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 1

Tel/Fax: + 40 – 264 – 596614, + 40 – 264 – 593897

Email: lutheranpb@yahoo.com

Nr. înreg. 264/23.09.2008

Nr. reg: 290 / 23.09.2008

Cluj-Napoca

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Încheiat astăzi 23.09.2008, la Cluj-Napoca

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. **Episcopia Evanghelică-Lutherană din România** cu sediul în Cluj Napoca, B-dul 21 Decembrie 1989, nr. 1 județul Cluj, având cod unic de înregistrare 5528261, cu contul IBAN nr.: RO14RNCB0106026604640001, deschis la BCR, telefon.+40-264-593897., fax:+40-264-596614, reprezentată prin, **ADORJÁNI DEZSŐ ZOLTÁN** – episcop și **FEHÉR ATTILA** - consilier, în calitate de **PROPRIETAR**

și

1.2. **Fundația Sapientia – Universitatea Sapientia**, cu sediul în Cluj-Napoca, Matei Corvin nr. 4, jud. Cluj, având cod unic de înregistrare **14645945**, cu contul IBAN nr.: RO12 OTPV 2000 0007 3814 RO02, deschis la OTP Banc Cluj-Napoca, telefon.+40-264-439394., fax:+40-264-593690, reprezentată prin **Dr. TONK MÁRTON** – decan și **LÁSZLÓ EDIT** – director economic, în calitate de **CHIRIAȘ**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea imobilului, situat în Cluj-Napoca, str. Suceava, nr. 17, jud. Cluj, compus din 17 camere, 3 bucătării, 12 băi, sală de lectură și dependințe pe o suprafață de 500 m².

2.2. Proprietarul dă în chirie chiriașului imobilul care face obiectul prezentului contract pentru suma de €1.700/lună (una mie șaptesute euro pe lună). Imobilul care face obiectul prezentului contract se află în circuitul civil, nu este sechestrat, sau urmărit și are nr. Topo 8598, din Cartea Funciară nr. 11269 Cluj.

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Părțile au convenit să încheie prezentul contract de închiriere pe termen de 5 ani, începând cu data de 01.10.2008.

3.2. Predarea imobilului către Chiriaș va avea loc în trei ocazii. Prima predare parțială va avea loc la data de 01.10.2008, a doua predare parțială la data de 01.11.2008, iar predarea finală a imobilului la data de 01.12.2008.

3.3. Prin acordul părților, prezentul contract poate să înceteze și înainte de termen.

h. f. 100

Adm. Județului
Fel. Județului

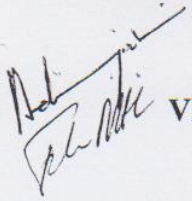
IV. MODALITĂȚI DE PLATĂ A CHIRIEI

- 4.1. Chiriașul va plăti proprietarului o **chirie lunară de 1.700 €** (unamieșaptesute euro) plătibili în lei la cursul B.N.R. de la data emiterii facturii.
- 4.2. Plata se va face anticipat în fiecare lună - prin virament în contul Episcopiei sau în numerar la caseria acesteia, în termen de 5 zile de la data emiterii facturii.
- 4.3. În caz de neplată la termen a chiriei prevăzute se vor percepe penalități de 0,5% pe zi iar după 15 zile prezentul contract se consideră reziliat de drept fără nici o altă somație, chiriașul fiind obligat să elibereze spațiul închiriat în termen de 48 ore, locatorul având dreptul să interzică imediat furnizarea tuturor utilităților (apă, curent, gaz, etc.) fiind absolvit în totalitate de eventualele pagube produse ca urmare a acestui demers.
- 4.4. Chiriașul va depune o garanție, în suma totală de **1.700 €** (unamieșaptesute euro), echivalentul a una lună de chirie. Această sumă se va restitui chiriașului la încetarea contractului, în cazul în care nu sunt daune și stricăciuni cauzate de acesta și imobilul va fi predat în stare excelentă, cu toate instalațiile sanitare și electrice funcționale, respectiv renovată în interior.
- 4.5. În cazul prelungirii contractului de închiriere după expirarea termenului, chiria se va renegocia.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

- 5.1. Proprietarul se obligă:
- Să predea chiriașului imobilul la timp.
 - Să nu-l împiedice pe chiriaș să folosească imobilul, până la termenul convenit.
 - Ca printr-un delegat oficial să controleze din timp în timp, odată pe lună, în urma anunțării prealabile, activitățile chiriașului.
 - Să execute reparațiile ce-i revin, respectiv reparațiile capitale.
- 5.2. Obligațiile chiriașului sunt următoarele:
- Să conserve imobilul, și să se îngrijească de el ca un bun proprietar.
 - Să efectueze lucrările de renovare pe cont propriu.
 - Să folosească imobilul conform destinației sale determinate de natura sa.
 - Destinația spațiului dat în folosință va fi: spațiu de locuit, activități educative, diaconice, socio-culturale, creștine, conferințe. Chiriașul, în cazul programelor comune, va colabora cu proprietarul în aceste activități.
 - Să prestabilească (împreună cu proprietarul) programul activităților.
 - Să suporte cheltuielile de folosință al imobilului (cheltuieli de întreținere, energie electrică și termică, apă, gaz, canal, telefon, Internet), precum să execute reparațiile necesare și utile de întreținere ale imobilului, care rezultă din folosirea normală a acestuia.
 - Să transcrie toate utilitățile de pe numele proprietarului pe numele său.
 - La sfârșitul duratei contractului să predea proprietarului imobilul în starea în care a fost primită (renovată complet în interior prin zugrăvirea încăperilor și curățirea spațiilor închiriate).

Adm. Județului
*Fel. Județului*²



VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

- a. Prezentul contract încetează:
 - a) la împlinirea contractului
 - b) dacă una dintre părți:
 - nu își execută una dintre obligațiile esențiale enumerate la punctul 4.2 în prezentul contract.
 - își încalcă vreuna dintre obligațiile sale, după ce a fost avertizată printr-o notificare scrisă de către cealaltă parte că o nouă nerespectare acestora va duce la rezilierea lui
 - c) alte cauze prevăzute de lege
- b. Rezilierea prezentului contract nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

VII. FORȚA MAJORĂ

- a. Nici una dintre părțile contractante nu răspund de 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/și executarea obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definit de lege
- b. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 30 de zile, de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.
- c. Dacă în termen de 90 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune- interese.
- d. Cazul fortului sau de forță majoră exclude răspunderea chirieșului, dacă aceasta nu a putut prevedea pericolul. Răspunderea nu este înlăturată dacă acesta nu a folosit imobilul conform destinației și dacă nu l-a restituit proprietarului la termen.

VIII. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

- a. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.
- b. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi trimisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (AR) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.
- c. Dacă notificarea se trimite de pe telefax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.
- d. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

 IX. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

- a. Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea și încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă de ele.
- b. În cazul în care rezolvarea eventualelor litigii nu este posibilă pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești.

X. CLAUZE FINALE

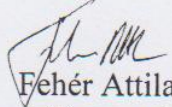
- a. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.
- b. Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.
- c. Prezentul contract s-a încheiat în 3 exemplare, din care un exemplar Chiriașului, un exemplar Proprietarului și un exemplar Forului Tutelar (Episcopiei).

PROPRIETAR

Episcopia Evanghelică-Lutherană din România

prin

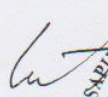

Adorjani Dezső Zoltán
episcop

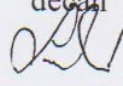

Fehér Attila
consilier eparhial



CHIRIAȘ

Fundația Sapiientia
Universitatea Sapiientia
prin


dr. Tonk Márton
decan


László Edit
director economic



Act Adicional

la contractul de închiriere nr. 290, din data de 23.09.2008.

1. Chiriașul, la data semnării contractului va plăti Proprietarului în avans 6 (șase) luni de chirie, adică suma de 10.200 € (zecemii două sute euro).

Din suma totală plătită de către chiriaș 8.500 € (opt mii cincisute euro) reprezintă 5 luni de chirie (pe perioada 01.10.2008 – 28.02.2009.), iar 1.700 € (un mie șapte sute euro) reprezintă garanția, lucru specificat și la punctul 4.4. din Contractul de închiriere nr. 290 / 23.09.2008 dintre părți.

Suma va fi plătită în lei, la cursul BNR de la data emiterii facturii.

2. Predarea imobilului către Chiriaș va avea loc în trei faze. Prima predare parțială va avea loc la data de 01.10.2008, a doua predare parțială la data de 01.11.2008, iar predarea finală a imobilului la data de 01.12.2008.

3. Locatorul își rezervă dreptul de a continua lucrările interioare până la 30 octombrie 2008, iar cele exterioare până la data de 30 noiembrie 2008. Locatorul va anunța în timp util chiriașul în caz de intervenție la lucrările interioare și exterioare.

4. Proprietarul este de acord, ca chiriașul să preia o parte din imobil pe data de 23.09.2008.

Pe data de 23.09.2008. Chiriașul va prelua 11 (unsprezece) camere.

La predare se va semna un proces de predare primire, care este parte integrantă a contractului.

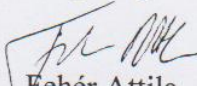
5. Inventarul este parte integrantă a actului adițional.

PROPRIETAR

Episcopia Evanghelică-Lutherană din România

prin

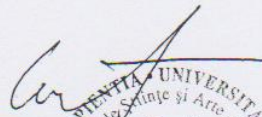

Adorjani Dezső Zoltán
episcop

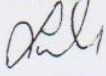

Fehér Attila
consilier eparhial



CHIRIAȘ

Fundația Sapiientia
Universitatea Sapiientia
prin


dr. Tonk Márton
decan


László Edit
director economic





Nr. înreg. 200/17.11.2009



FUNDAȚIA SAPIENTIA -
UNIVERSITATEA SAPIENTIA
Facultatea de Științe și Arte - Cluj-Napoca

DECANAT

Nr. Înregistrare 343
Data 29.10.09 Indic. dos.

Contract de închiriere nr.

ANEXA 11.06.11.

Încheiat astăzi 30 iulie 2009 între :

Cap. 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Parohia Reformată nr. 4, cu sediul în str. Moșilor nr. 84, Cluj-Napoca, jud. Cluj, având Codul fiscal nr. 6186248, cont IBAN RO35RZBR0000060004537326, deschis la Raiffeisen Bank Cluj, reprezentată prin dl. preot Sógör Géza și dl. prim curator Pásztor Elek, în calitate de Proprietar,

și

FUNDAȚIA SAPIENTIA-UNIVERSITATEA SAPIENTIA, cu sediul în str. Matei Corvin nr.4, Cluj-Napoca, jud. Cluj, având cod unic de înregistrare 14645945, cu contul IBAN nr. RO12OTPV2000000073814RO02, deschis la OTP Banc Cluj-napoca, reprezentată prin dl. decan conf. univ. dr. Tonk Márton și director economic dna. László Edit, în calitate de Locatar au convenit la încheierea prezentului contract de închiriere.

Cap. 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Obiectul contractului constituie închirierea de către Locatar, pentru desfășurarea activității de învățământ de către Facultatea de Științe și Arte Cluj din cadrul Universității Sapienția, a imobilului situat în str. Moșilor 84, Cluj-Napoca, Jud. Cluj, compus din :

- **proprietatea tabulară** înscrisă în c.f. nr. 7324 a localității Cluj-Napoca, nr. top. 11137/15, 11137/16 compusă din:

Parter - 4 săli, 3 camere, 2 grupuri sanitare, WC, debara, coridor, 2 terase acoperite:

Etaj I - 4 săli, 2 sasuri și coridor, și curte în suprafață totală de 851,6 mp

- și **proprietatea extratabulară**, compusă din etajul II al imobilului și mansarda.

2.2 Astfel suprafața utilă închiriată este de 1039,93 mp și se compune din:

parter - 260,34 mp, etaj 1 - 270,72 mp, etaj 2-285,72 mp, mansardă - 223,15 mp.

Cap. 3. CHIRIA

3.1. Chiria lunară se percepe în raport cu suprafața utilă dată în folosința Locatarului, calculată la 6,5 EURO/mp, plătit în lei la cursul de schimb oficial al B.N.R. din ziua emiterii facturii. Chiria a fost stabilită de comun acord de către părți, ținându-se cont de prețurile de piață practice pe piața imobiliară din Cluj-Napoca, valoarea de piață a unui mp din această zonă al orașului fiind de 8 EUR/mp. Diferența dintre valoarea de piață a chiriei și chiria percepută de către proprietar în prezentul contract se justifică prin actul de bunăvoință manifestată de către Parohia Reformată, aceasta urmărind sprijinirea învățământului universitar maghiar din Ardeal. Respectând această ordine de idei, proprietarul cedează locatarului folosința curții în suprafață de 591,26 mp cu titlu gratuit.

3.2. Valoarea chiriei s-a stabilit de comun acord după cum urmează:

- pentru perioada 01.08.2009-30.09.2009, suma de 38.700 RON, reprezentând o singură chirie pentru 61 zile (perioada nefolosită din cauza renovărilor)
- începând de la data de 15.10.2009, până la data predării de către Proprietar a mansardei, contravaloarea în RON a sumei de 5.309,07 EURO (reprezentând chiria lunară pentru 816,78 mp: parter, etaj 1, etaj 2)
- după predarea de către Proprietar a mansardei, contravaloarea în RON a sumei de 6.759,54 EURO (reprezentând chiria lunară pentru 1039,93 mp: parter, etaj 1, etaj 2, mansardă).

3.3. Chiria stabilită mai sus nu conține contravaloarea utilităților și a altor servicii. Locatarul se obligă să achite la termen toate consumurile aferente spațiului închiriat (energie electrică, gaz, apă, salubritate, etc.)

- proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor, eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca
- dosarul proiectului depus spre autorizare, cu ștampila „vizat spre neschimbare”
- deviz general (formular tipizat)
- declarație (formular tipizat)
- referatul proiectantului, cu declarația acestuia ca lucrările au fost executate conform proiectului
- toate proiectele avizate ale sistemelor utilităților
- carte funciară actualizată cu înscrierea noilor construcții.
- să asigure libera trecere spre clădirea închiriată a locatarului și a persoanelor care vor desfășura activitatea în imobil, prin intrarea în str. Deva (acces auto și pietonal)
- să nu modifice chiria stabilită în contract
- se suporte impozitele și taxele aferente imobilului închiriat cei revin în calitate de proprietar
- să efectueze reparațiile care-i revin, conform dispozițiilor legii civile, pentru a menține imobilul închiriat în stare de folosință, pe tot parcursul închirierii conform art. 1420-1425 Cod Civil
- proprietarul poate folosi unele încăperi ai imobilului închiriat cu consimțământul în scris al locatarului
- proprietarul declară este de acord cu transcrierea pe numele Locatarului a contractelor de furnizare a utilităților publice.

Cap.6. MODIFICAREA CONTRACTULUI

6.1. Clauzele prezentului contract pot fi modificate cu acordul părților, prin acte adiționale. Aceste documente fac parte integrantă din contract.

Cap.7. ALTE PREVEDERI

7.1. Comunicarea între părțile contractante se face prin documente scrise.

7.2. Forța majoră exonerează părțile de orice răspundere. Partea afectată de forța majoră va notifica această stare în termen de 5 zile celeilalte părți, propunând concret măsuri de soluționare în termen de 15 zile.

7.3. Neînțelegerile născute cu privire la încheierea, executarea, interpretarea și desfacerea prezentului contract vor fi rezolvate pe cale amiabilă, iar dacă acesta nu este posibilă cazul va fi înaintat spre rezolvare instanțelor de judecată competente.

Cap. 8. DISPOZITII FINALE

Prezentul contract are 3 (trei) pagini și a fost încheiat în două exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

Cluj- Napoca, la 30 iulie 2009.

Pentru Locatar

Conf. univ. dr. Tonk Márton, decan

László Edit, director economic



Pentru Proprietar

Sógor Geza, preot

Pásztor Elek, prim curator

