**(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.194/25928 din 11.04.2023 INIȚIATOR

 PRIMAR

SOÓS ZOLTÁN

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind încheierea unui contract de închiriere a unor spații din incinta Parohiei Reformate VIII Târgu Mureș, situate în Târgu Mureș, str.Evreilor Martiri, nr.20, în care își desfășoară activitatea educațională Grădinița cu program prelungit din cadrul Liceului Vocațional Reformat din Târgu Mureș

Prin HCLnr.98 din 31 martie 2022, s-a aprobat constituirea comisiei de negociere în vederea încheierii unui contract de închiriere a unor spații din Parohiei Reformate VIII Târgu Mureș, situate în TârguMureș, str.Evreilor Martiri, nr.20, în care își desfășoară activitatea educațională Grădinița cu program prelungit din cadrul Liceului Vocațional Reformat din Târgu Mureș și aprobarea modelului de contract, formată din 3 reprezentanți ai executivului în persoana numiților:

1. Viceprimar- dl. Portik Vilmos László;
2. Inspector superior- Direcția Școli dra Morariu Elena;
3. Consilier juridic-Serviciul juridic, contencios administrativ - dna Bordi Kinga

Respectiv 2 reprezentanți ai Consiliului Local, după cum urmează:

1. Papuc Sergiu Vasile - consilier local municipal
2. Iszlai Tamás - consilier local municipal.

La prima negociere avută la sediul Parohiei Reformate VIII din Târgu Mureș, str.Evreilor Martiri, nr.20, din data de 09.05.2022 au participat:

* dl. Portik Vilmos László
* dra Morariu Elena
* dna Bordi Kinga
* dl Papuc Sergiu Vasile
* dl Iszlai Tamás

iar din partea parohiei, dl preot paroh Papp Béni Zsombor.

Negocierea are ca scop încheierea unui contract de închiriere pentru spațiile utilizate de către grădinița cu program prelungit din cadrul Liceului Vocațional Reformat, care sunt în proprietatea parohiei.

 Dra Morariu Elena a înaintat fiecărui membru al comisiei, documentele ce stau la baza negocierii.

 Analizând modelul de contract, anexă la hotărârea mai sus amintită, comisia de negociere aduce unele modificări, după cum urmează:

 La plata chiriei, pct.5.3 în loc de “Neplata chiriei la termen autorizează pe locatar să perceapă penalități de întârziere de 0,1% pe fiecare zi de întârziere, calculată la suma scadentă “să fie “Neplata chiriei la termen autorizează pe locatar să perceapă penalități de întârziere de 0,1% 0,01% pe fiecare zi de întârziere, calculată la suma scadentă“.

 Pct.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, nu sunt permise ci doar cu acordul scris şi prealabil al proprietarului”, să fie eliminat.

În vederea stabilirii cuantumului lunar al chiriei, se solicită dlui Legian Dumitru evaluatorului instituției, fișa de evaluarea a spațiilor ce urmează a fi închiriate.

Durata contractului de închiriere este de 3 (trei) ani, cu posibilitate de prelungire.

Se va renumerota punctele din contract.

Parohia Reformată VIII Târgu Mureș, depune în anul 2023 două adrese, în care sunt menționate suprafețele ce se vor închiria, precum și propunerea cuantumului lunar al chiriei în valoare de 3.909,85 lei.

Dra Morariu a solicitat evaluatorului instituției să întocmescă o fișă de evaluare a spațiilor ce urmează a fi închiriate conform adreselor primite de la Parohia Reformată VIII Târgu Mureș. Aceasta a transmis prin email, membrilor comisiei de negociere adresele, precum și fișa de evaluare.

La negocierea din data 09.03.2023, ce a avut loc la sediul Municipiului Târgu Mureș, au participat:

* dl. Portik Vilmos László
* dl Papuc Sergiu Vasile
* dl Iszlai Tamás
* dna Bordi Kinga
* dra Morariu Elena

iar din partea parohiei, dl preot paroh Papp Béni Zsombor.

 Adresele primite de la Parohia Reformată VIII Târgu Mureş și fișa de evaluare, au fost trimise prim email membrilor comisiei de negociere. Fișa de evaluare a fost comunicată și parohiei.

Dna Bordi reamintește comisiei amendamentele la draftul contractului de închiriere, consemnate în procesul verbal din 09.05.2022:

* La art.5.3 Neplata chiriei la termen autorizează pe locator să perceapă penalități de 0,01% pe fiecare zi de întârziere, calculate la suma scadentă, în loc de 0,1% așa cum este aprobată în anexa nr.1;
* La art.8.1 “Subînchirierea, chiar și parțială, cedarea contractului, încheierea de contracte de colaborare sau asociere în participațiune, 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“ să fie eliminat.
* Renumerotarea articolelor.

Dra Morariu face următorul amendament la cap.II Obiectul contractului art.2.1:Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea de către Parohia Reformată VIII Târgu Mureş, către Municipiul Târgu Mureş a spaţiilor situate în str.Evreilor Martiri, nr.20, înscrise în CF nr. 129325 Târgu Mureş. În loc de suprafața totală care se închiriază de 325,72 mp. să se înlocuiască cu: cu suprafața utilă desfășurată de 325 mp. clădire (parter + etaj) și teren în suprafață de 480 mp. (curte-spațiu de joacă aferent grădiniței).

Dl. Portik le solicită membrilor comisiei să-și exprime punctul de vedere privind amendamentele la draful contractului de închiriere.

Toți membrii ai comisiei sunt de acord cu amendamentele și prețul chiriei pentru teren și construcții în valoare de 3.893 lei/lună.

Dl. Portik îl informează pe dl preot că există un HCL în care este menționat faptul că chiria solicitată nu poate să depășească chiria stabilită de evaluator.

Dl. Portik îl întreabă pe dl.preot Papp dacă este de acord cu chiria lunară aprobată de comisie.

Dl preot paroh Papp este mulțumit de cuantumul chiriei de care va beneficia parohia.

Dl. Portik îl informează pe dl.preot Papp, că amendamentele comisiei vor fi transmise și consiliului local, care sigurul for decizional.

să depășească chiria stabilită de evaluator.

Ținând cont de condițiile de care beneficiază preșcolarii și cadrele didactice, comisia de negociere este de acord cu chiria stabilită de evaluator, aceea de 3.893 lei/lună. De asemenea și dl. preot Papp este mulțumit de cuantumul chiriei de care va beneficia parohia.

 Având în vedere cele menționate mai sus, supunem spre aprobare Consiliului local prezentul proiect de hotărâre.

 Atașăm prezentei:

* Proiectul de hotărâre;
* Contractul de închiriere, anexa nr.1;
* Adresele Parohiei Reformate VIII Târgu Mureș;
* Fișa de evaluare;
* Procesele verbale: nr.41801/31.05.2022 și nr.17902/13.03.2023 ale Comisiei de negociere.

 Aviz favorabil al

 compartimentului de resort,

 Direcţia Şcoli,

 Director executiv adj.

 Ing. Horaţiu Lobonţ

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 a unor spații din incinta Parohiei Reformate VIII Târgu Mureș, situate în Târgu Mureș, str.Evreilor Martiri, nr.20, în care își desfășoară activitatea educațională Grădinița cu program prelungit din cadrul Liceului Vocațional Reformat din Târgu Mureș

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

**Având în vedere:**

1. Referatul de aprobare nr.194/25928 din 11.04.2023, 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 a unor spații din incinta Parohiei Reformate VIII Târgu Mureș, situate în Târgu Mureș, str.Evreilor Martiri, nr.20, în care își desfășoară activitatea educațională Grădinița cu program prelungit din cadrul Liceului Vocațional Reformat din Târgu 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

**În conformitate cu prevederile:**

* art.9 alin.(2), art.20 din Legea nr.1/2011, Legea educației naționale, cu modificările și completările ulterioare
* 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 a unor spații din incinta Parohiei Reformate VIII Târgu Mureș, situate în Târgu Mureș, str.Evreilor Martiri, nr.20, în care își desfășoară activitatea educațională Grădinița cu program prelungit din cadrul Liceului Vocațional Reformat din Târgu Mureș **.**

**Art.2.** Se aprobăcontractul de închiriere, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

 **Art.3.** Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Executivul Municipiului Târgu Mureș, prin Direcția Școli și Direcția Economică.

 **Art.4.** 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.5** Prezenta hotărâre se comunică:

 - Direcției Școli,

 - Direcţiei Economice,

- Parohiei Reformate VIII Târgu Mureș,

- Liceului Vocațional Reformat 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.\_\_\_\_\_\_\_\_\_DIN\_\_\_\_\_\_\_\_2023

 **I. Încheiat între**:

 **1.1. PAROHIA REFORMATĂ VIII TÂRGU MUREŞ**, cu sediul în Târgu Mureş, str.Evreilor Martiri, nr.20, judetul Mureş, având cod fiscal nr.7360872, cod IBAN nr.RO41CECEMS0136RON0105008/3180 deschis la Banca CEC Bank Târgu Mureş, reprezentată de preot paroh **PAPP BÉNI ZSOMBOR**, 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**, în calitate de **CHIRIAŞ-LOCATAR,** precum şi

**1.3. LICEUL VOCAȚIONAL REFORMAT**, cu sediul în Târgu Mureş, str.Bolyai, nr.3, jud.Mureş, reprezentat de **director** **prof. Benedek Zsolt**, în calitate de **BENEFICIAR AL CONTRACTULUI**,

 **II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

 2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea de către Parohia Reformată VIII Târgu Mureş, către Municipiul Târgu Mureş a spaţiilor situate în str.Evreilor Martiri, nr.20, înscrise în CF nr. 129325 Târgu Mureş:suprafața utilă desfășurată de 325 mp. clădire (parter + etaj) și teren în suprafață de 480 mp. (curte-spațiu de joacă aferent grădiniței).

 2.2. Imobilul va fi folosit de către LOCATAR prin grădinița cu program prelungit din cadrul Liceului Vocațional Reformat din Târgu Mureş, cu destinaţia de învăţământ educaţional.

 **III. DURATA CONTRACTULUI**

 3.1. Prezentul contract se încheie pe o durată de 3 ani, începând cu data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 și până la data \_\_\_\_\_\_\_\_\_2026, în 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 spațiilor este în valoare totală de 3.893 lei/lună – pentru construcţii și teren, conform grilei notariale din Catalogul Notarilor Publici.

 4.2. 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.).

 **V. PLATA CHIRIEI**

 5.1. Plata chiriei se va face lunar, până în ziua de \_\_ a lunii pentru luna în curs, în contul bancar al locatorului.

 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 0,01 % pe fiecare zi de întârziere, calculată la suma scadentă.

 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 nestânjenită 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. În cazul schimbării destinaţiei sau a desfiinţării instituţiei 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 contractuale, toate reparaţiile care decurg din folosinţa obişnuită a imobilului, raportat la destinaţia acestuia, inclusiv al celor care asigură buna folosinţă şi aspectul imobilului.

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

 h.) 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.

 i.) 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

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

 k.) 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.

 l.) Să răspundă pentru pagubele pricinuite imobilului din cauza unor eventuale incendii.

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

 n.) 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.

 o.) 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.

 **VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

 8.1. 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.

 8.2. 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 5 zile înainte de reziliere, arătând motivul rezilierii şi data la care contractul de închiriere este desfiinţat ca urmare a neîndeplinirii obligaţiilor de către chiriaş.

 8.3. 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.

 **IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

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

 9.2. 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.

 9.3. 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.

 **X. LITIGII**

 10.1. 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.

 **XI. MODIFICAREA CONTRACTULUI**

 11.1. 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.

 **XII. PREVEDERI FINALE**

 12.1. 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.

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

**PROPRIETAR-LOCATOR CHIRIAŞ-LOCATAR**

**BENEFICIAR**