



HOTĂRÂREA nr. 226
din 29 august 2024

privind încheierea unui contract de închiriere a unor spații din incinta Parohiei Romano Catolice Târgu Mureș nr.1, situate în P-ța Trandafirilor, nr.61, în vederea utilizării acestora de către Liceul Teoretic „Bolyai Farkas” din Târgu Mureș

Consiliul local al municipiului Târgu Mureș, întrunit în ședință ordinară de lucru,

Având în vedere:

➤ Referatul de aprobare nr. 461/43892/13.08.2024, inițiat de Primarul Municipiului Târgu Mureș, prin Direcția Școli-Serviciul coordonare administrare, urmărire și aprobare a bugetelor de cheltuieli administrative, privind încheierea unui contract de închiriere a unor spații din incinta Parohiei Romano Catolice Târgu Mureș nr.1, situate în P-ța Trandafirilor, nr.61, în vederea utilizării acestora de către Liceul Teoretic „Bolyai Farkas” din Târgu Mureș;

➤ Raportul de specialitate nr.44280 din 19.08.2024 al Direcției Juridice, Contencios Administrativ și Administrație Publică Locală;

➤ Raportul de specialitate nr.44099/2985 din 20.08.2024 al Direcției Economice;

➤ Raportul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Târgu Mureș;

În conformitate cu prevederile:

➤ Legii nr.198/2023, legii învățământului preuniversitar, cu modificările și completările ulterioare;

➤ Art.1777, art.1778 și art.1780 din Codul civil.

În temeiul prevederilor art.106, alin.(1), 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 ș t e:

Art. 1. Se aprobă încheierea unui contract de închiriere a unor spații din incinta Parohiei Romano Catolice Târgu Mureș nr.1, situate în P-ța Trandafirilor, nr.61, în vederea utilizării acestora de către Liceul Teoretic „Bolyai Farkas” din Târgu Mureș, conform anexei nr.1, care face parte din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Executivul Municipiului Târgu Mureș, prin Direcția Școli și Direcția Economică.

Art. 3. În conformitate cu prevederile art. 252, alin. (1), lit. „c” și ale art. 255 din O.U.G. 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 Județului Mureș pentru exercitarea controlului de legalitate.

Art. 4.Prezenta hotărâre se comunică:

- Direcției Școli;
- Direcției Economice;
- Parohiei Romano Catolice Târgu Mureș nr.1.

**Președinte de ședință,
Papuc Sergiu Vasile**

**Contrasemnează,
Secretar General al Municipiului Târgu Mureș,
Bordi Kinga**

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. _____ DIN _____**I. Încheiat între:**

1.1. PAROHIA ROMANO CATOLICĂ TÂRGU MUREȘ NR.1, cu sediul în Târgu Mureș, Piața Trandafirilor, nr.61, județul Mureș, având cod fiscal nr.RO434077, cod IBAN nr.RO45RNCB0193015967340001 deschis la BCR central Targu Mureș, reprezentată de protopop paroh **PÉTER ARTUR**, în calitate de **PROPRIETAR-LOCATOR**, pe de o parte, iar de altă parte

1.2. MUNICIPIUL TÂRGU MUREȘ, cu sediul în Târgu Mureș, P-ța Victoriei nr.3, jud.Mureș, reprezentată de **primar SOÓS ZOLTÁN**, în calitate de **CHIRIAȘ-LOCATAR**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 “Obiectul prezentului contract îl constituie încheierea de către Parohia Romano Catholică Nr.1 Târgu Mureș, către Municipiul Târgu Mureș a spațiilor situate în Târgu Mureș, P-ța Trandafirilor, nr.61, Centrul Tinerilor Catolici din incinta Casei Parohiale, înscrise în CF nr.133502, **et.I**, compus din: Capela în suprafață de 35,10 mp. și sacristie în suprafață de 7,50 mp., 2 săli cu suprafețe de 45,45 mp., 1 sală cu suprafața de 44,55 mp., 1 sală suprafața de 44,50 mp., 1 sală cu suprafața de 45,90 mp., grupuri sanitare băieți și fete, 2 coridoare cu suprafața de 99,25 mp. și 63,20 mp, **parter**: 1 sală festivă cu suprafața de 130,60 mp., 1 sală cu suprafața de 35,06 mp., 1 sală cu suprafața de 67,68 mp., 2 grupuri sanitare cu suprafața totală de 50 mp., 1 hol foaier și coridor cu suprafața de 200 mp., 1 spălătorie, **mansardă I**. 2 săli de meditații cu suprafețe de 34,11 mp., 2 săli de meditații cu suprafețe de 50,50 și 50,64 mp., 1 sală de computere cu suprafața de 52,09 mp., 1 birou cu suprafața de 16,38 mp., coridoare cu suprafața de 55,95 mp., și 84,76 mp., 1 debara, grupurile sanitare, **mansarda II** :1 birou , 1 cameră cu suprafața de 23,21 mp.1 baie cu suprafața de 5,06 mp., 1 debara, 1 grup sanitar, 2 coridoare cu suprafețe de 48,80 mp. și 74,44 mp. și 2 case de scări”. **Suprafața ce se închiriază este de 1.444,29 mp.**

2.2. Imobilul va fi folosit de către LOCATAR prin **LICEUL TEORETIC “BOLYAI FARKAS”**, din Târgu Mureș, cu destinația de învățământ educațional, sens în care Locatarul va încheia o convenție de folosință cu unitatea de învățământ, cu respectarea prevederilor prezentului contract.

2.3. În cazul în care pe durata prezentului contract se va înființa o unitate de învățământ preuniversitar vocațional romano-catolic, dreptul de folosință stabilit prin art.2.2 al prezentei în favoarea Liceului Teoretic “Bolyai Farkas” din Târgu Mureș, se va transmite prin întocmirea unui act adițional care curge de la data actului de înființare. În acest caz Locatarul va încheia o nouă convenție de folosință cu noua unitate de învățământ.

2.4. Schimbarea destinației spațiului ori folosirea imobilului pentru alte activități decât cele școlare atrag sancțiunea imperativă a rezilierii de drept a prezentului contract.

2.5. Predarea și primirea spațiului închiriat, precum și a bunurilor mobile din spațiu se realizează de către părți prin procese-verbale de predare sau preluare, care fac parte integrantă din prezentul contract.

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Prezentul contract se încheie pentru perioada 01.09.2024-01.09.2026, pe această perioadă fiind transmisă numai folosința imobilului, urmând ca la încetarea contractului, chiriașul să restituie imobilul.

3.2. Durata de valabilitate a contractului poate fi modificată prin acordul de voință a părților contractante, acord manifestat sub forma unui act adițional la contract.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI – CHIRIA

4.1. Quantumul lunar al chiriei pentru folosirea încăperilor este în valoare totală de 6.890 lei lună cu TVA inclus (chiria se menține la nivelul anterior și se majorează cu rata inflației) inclus – pentru construcții, conform Legii nr.65/2015 și a grilei notariale din Catalogul Notarilor Publici.

4.2. Chiria stabilită mai sus nu conține contravaloarea utilităților și a altor servicii.

Locatorul va refactura către locatar utilitățile datorate cu un procent de 100 % din valoarea facturilor lunare.

Locatarul se obligă să achite la termen toate consumurile aferente spațiului închiriat (energie electrică, gaz-metan, apă-canal, salubritate, etc.).

4.3. 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 locatarului, chiria se majorează de drept cu contravaloarea acestor noi obligații fiscale.

V. PLATA CHIRIEI

5.1. Plata chiriei se va face lunar, **până în ziua de 30 a lunii** pentru luna în curs, în contul bancar al locatarului.

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 și a penalităților de întârziere pe cale legală, precum și evacuarea beneficiarului contractului din spațiul închiriat.

5.3. Neplata chiriei la termen autorizează pe locator să perceapă penalități 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 și ca atare nu poate fi invocat față de locator.

VI. OBLIGAȚIILE 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 folosința nestânjenită a imobilului închiriat pe toată durata contractului. Verificarea periodică a imobilului ori efectuarea unor lucrări de reparații la acesta de către locator este un drept al acestuia, prin urmare nu poate fi considerat o tulburare a folosinței chiriașului.

c.) Să nu împiedice activitățile școlare și extrașcolare desfășurate de beneficiarii contractului.

VII. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

7.1. Chiriașul se obligă:

a.) Să conserve și să îngrijească imobilul obiect al acestui contract, ca un bun proprietar.

b.) Să mențină destinația inițială a **clădirii și terenului aferent** care fac obiectul prezentului contract. În cazul schimbării destinației sau a desființării instituției beneficiare ale contractului, prezentul contract se desființează de drept și fără somație. În această situație, proprietarul nu are obligația de restituire a eventualelor cheltuieli reprezentând valoarea reparațiilor sau investițiilor făcute de chiriaș la imobil, încă neamortizate.

c.) Să execute pe cheltuiala sa la timp și de bună calitate toate lucrările de întreținere reparații curente și reparații capitale care vor fi necesare în perioada derulării contractului.

d.) Chiriașul trebuie să efectueze pe propria cheltuială, de-a lungul perioadei contractuale, toate reparațiile care decurg din folosința obișnuită a imobilului, raportat la destinația acestuia, inclusiv al celor care asigură buna folosință și aspectul imobilului.

g.) Să informeze anual proprietarul despre toate lucrările de întreținere, reparații curente și reparații capitale executate precum și valoarea lor, pentru anul respectiv.

h.) Chiriașul nu va putea cere restituirea valorii lucrărilor de reparații de orice fel și a lucrărilor de investiții executate și neamortizate, sub durata contractului, decât în cazul rezilierii contractului din vina proprietarului.

i.) Să nu depoziteze mărfuri toxice sau inflamabile și să ia toate măsurile necesare pentru exploatarea în siguranță a spațiilor pe care le are în folosință

j.) Să-l anunțe pe proprietar, despre acțiunea intentată de un terț, care privește proprietatea sau posesia imobilului pe care-l folosește.

k.) Să permită inspecțiile reprezentanților proprietarului pentru verificarea stării imobilului dat în folosință. Aceste inspecții se vor anunța în prealabil, data și ora efectuării lor se va stabili prin acordul comun al părților astfel încât procesul de învățământ să nu fie perturbat.

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

m.) Să obțină toate avizele prevăzute de dispozițiile legale în vigoare, pentru desfășurarea în bune condiții a activității 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 și valoarea investițiilor executate în perioada derulării contractului.

o.) Să achite cheltuielile ce-i revin pentru consumul propriu de utilități: apă, canal, energie electrică, gaz, telefon, evacuarea deșeurilor de orice fel, întreținerea curățeniei, cheltuieli colaterale, dezinfectie, dezinsecție, etc.

VIII. CLAUZELE SPECIALE – INTERDICȚII.

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, nu sunt permise ci doar cu acordul scris și prealabil al proprietarului.

IX. INCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Prezentul contract încetează:

a) la expirarea duratei contractului;
b) prin acordul părților;
c) prin reziliere pentru neexecutarea obligațiilor 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 terți imobilul pe care-l are în folosință 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 consimțământul 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 puțin 5 zile înainte de reziliere, arătând motivul rezilierii și data la care contractul de închiriere este desființat ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor de către chiriaș.

9.3. Punerea în întârziere se va face printr-o adresă scrisă, sub semnătură privată, care se va comunica chiriașului prin oricare modalitate prevăzută de normele generale de drept.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

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

10.2. Forța majoră, așa cum este definită de lege, apără de răspundere partea care o invocă, în condițiile notificării scrise în termen de 7 zile de la apariția cazului de forță majoră.

10.3. De comun acord, părțile stabilesc că față de spațiul închiriat, locatorul este exonerat de orice răspundere pentru prejudiciile înregistrate de chiriaș și beneficiar (inclusiv persoanele admise de către aceștia în imobilul închiriat) prin furt, inundații, cutremure, incendii, stări sociale conflictuale, dărâmarea sau prăbușirea construcției ori a unor părți din acestea, avarii de orice fel la oricare dintre instalațiile aferente spațiului închiriat.

XI. LITIGII

11.1. Litigiile de orice fel, decurgând din executarea prezentului contract de închiriere ori în legătură cu acesta, în cazurile în care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, sunt de competența instanței de judecată în a cărei arie de competență își are sediul proprietarul.

XII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

12.1. Prezentul contract de închiriere se va modifica numai cu acordul scris al părților, consemnat în act adițional, ce va face parte integrantă din prezentul contract.

XIII. PREVEDERI FINALE

13.1. Prevederile prezentului contract sunt guvernate de dispozițiile Codului civil în materie, respectiv legislația română în vigoare. Subsemnații reprezentanți ai părților contractante declarăm, că înainte de semnarea prezentului contract de închiriere am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că acesta corespunde voinței și condițiilor stabilite de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Prezentul contract a fost redactat în 5 (cinci) exemplare originale și semnat azi, la data de _____ la Târgu Mureș.

PROPRIETAR-LOCATOR

CHIRIAȘ-LOCATAR