**(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.\_\_\_\_\_\_\_ din 23.07.2024 INIȚIATOR

 PRIMAR

SOÓS ZOLTÁN

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind constituirea unei comisii de negociere în vederea analizării oportunității încheierii unui nou contract de închiriere pentru spatiile din incinta Parohiei Romano Catolice Sf.Ioan Botezătorul Târgu Mureș, situate în P-ța Trandafirilor, nr.61, în vederea utilizării acestora de către Liceul Teoretic ”Bolyai Farkas” din Târgu Mureș și

aprobarea modelului de contract

**Prin HCL nr.**292/28.07.2022 s-a aprobat încheierea unui contract de închiriere pentru unele 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 .

Contractul de închiriere s-a încheiat la data de 09.08.2022 pe o durată de 2 ani.

 Prin HCL nr.297/31.08.2023 s-a aprobat încheierea unui act adițional la contractul de închiriere nr.60242/09.08.2022 între Parohia Romano Catolică Târgu Mureș Nr.1 și Municipiul Târgu Mureș , act aditional prin care s-a modificat surafata inchiriata, restul clauzelor nefiind modificate.

Suprafața ce s-a închiriat este de 1.444,29 mp.

Intrucat, contractul de inchiriere mai sus indicat a expirat prin ajungerea la termen la data de 8 iulie 2024, la data de 12 iulie 2024, prin adresa nr.38778/12.07.2024, Parohia Romano Catolica Targu Mures solicita incheierea unui nou contract de inchiriere similar cu cel inregistrat sub nr.60242/09.08.2022 modificat prin actul aditional nr.1 conform HCL nr.297/31.08.2023.

In vederea incheierii noului contract de inchiriere se impune constituirea unei noi comisii de negociere, cu atat mai mult cu cat, din partea executivului in cadrul comisiei initiale a fost desemnata ca si consilier juridic doamna BORDI KINGA- care la momentul actual deține functia de secretar general al Municipiului Targu Mures, neputand face parte dintr -o atare comisie. Sens in care se va emite o adresa catre Directia Juridica pentru desemnarea unui alt consilier juridic ce urmeaza a face parte din cadrul comisiei de negociere, persoana ce urmeaza a fi desemnata prin dispozitie de primar.

In ce priveste celelalte 2 persoane desemnate in partea executivului sunt: - Primar- dl. Soos Zoltan și din partea Directiei Scoli- inspector Morariu Elena.

In ce priveste reprezentantii Consiliului Local ce urmeaza a face parte din respectiva comisie, vor fi desemnati prin hotararea ce urmeaza a fi adoptata.

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

 Atașăm prezentei:

Draftul noului contract de inchiriere

Adresa Parohiei Romano Catolice nr.38778/12.07.2024

Contractul initial

Actul aditional la contract

 Consideram ca se impune supunerea dezbaterii Consiliului Local in regim de urgenta respectivul proiect de hotarare, intrucat se impune ca pana la inceperea anului scolar sa fie asigurate spatii educaionale pentru intreg procesul de invatamant.

 Aviz favorabil al

 compartimentului de resort,

 Direcţia Şcoli,

 Director executiv adj.

 Ing. Horaţiu Lobonţ

 **p.** 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2024

a proiectului de hotărâre privind constituirea unei comisii de negociere în vederea analizării oportunității încheierii unui contract de închiriere a unor spații din incinta Parohiei Romano Catolică Târgu Mureș Nr.1, situate în P-ța Trandafirilor, nr.61, în vederea utilizării acestora de către Liceul Teoretic ”Bolyai Farkas” din Târgu Mureș și aprobarea modelului de contract

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

**Având în vedere:**

1. Referatul de aprobare nr.\_\_\_\_\_\_\_\_\_din 23.07.2022, iniţiat de Primarul Municipiului

Târgu Mureş, prin Direcţia Şcoli-Serviciul coordonare administrare, urmărire și aprobare a bugetelor de cheltuieli administrative, privind constituirea unei comisii de negociere în vederea analizării oportunității încheierii 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 și aprobarea modelului de contract;

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

**În conformitate cu prevederile:**

* Prevederile Legii nr.198/2023- legea invatamantului preuniversitar, 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 constituirea unei comisii de negociere în vederea analizării oportunității încheierii 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 și aprobarea modelului de contract, formată din 3 reprezentanți ai executivului în persoana numiților:

1. Primar- dl Soós Zoltán;
2. Inspector superior -Direcția Școli- dna Morariu Elena;
3. Consilier juridic- Serviciul juridic, contencios administrativ- \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

respectiv reprezentanți ai Consiliului Local după cum urmează:

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Art.2.** Se aprobă modelul contractului 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 Mureş, prin Direcţia Şcoli, membrii comisiei de negociere, Direcţia 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 hotarare se comunica:

 - Directiei Scoli,

 - Direcţiei Economice,

- persoanelor desemnate în art.1.

**Viză de legalitate**

**Secretarul 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 \_\_\_\_\_\_\_\_

 **I. Încheiat între**:

 **1.1. PAROHIA ROMANO CATOLICĂ TÂRGU MUREŞ NR.1**, cu sediul în Târgu Mureş, Piața Trandafirilor, nr.61, judetul Mureş, având cod fiscal nr.RO434077, cod IBAN nr.RO45RNCB0193015967340001 deschis la BCR central Targu Mureş, reprezentată de protopop paroh **PÉTER ARTUR**, 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.**

 **II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

 **2.1** “Obiectul prezentului contract îl constituie încheierea de către Parohia Romano Catolică 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 debare, 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 Mureş, cu destinaţia de învăţământ educaţional, 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 destinaţiei spaţiului ori folosirea imobilului pentru alte activităţi decât cele şcolare atrag sancţiunea imperativă a rezilierii de drept a prezentului contract.

 **2.5.** Predarea şi primirea spaţiului închiriat, precum şi a bunurilor mobile din spaţiu se realizează de către părţi prin procese-verbale de predare sau preluare, care fac parte integrantă din prezentul contract.

 **III. DURATA CONTRACTULUI**

 **3.1**. Prezentul contract se încheie pe o durată \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, începând cu data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ și până la sfârșitul anului școlar \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, pe 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, cu cel putin jumătate din durata initială.

 **IV. PREŢUL CONTRACTULUI –** **CHIRIA**

 **4.1**. Cuantumul lunar al chiriei pentru folosirea încăperilor este în valoare totală de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_lei/lună cu TVA inclus – pentru construcţii, conform Legii nr.65/2015 și a grilei notariale din Catalogul Notarilor Publici.

 **4.2.** Chiria stabilită mai sus nu conţine contravaloarea utilităţilor şi 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 spaţiului închiriat (energie electrică, gaz-metan, apă-canal, salubritate, etc.).

**4.3.** În cazul în care intervin modificări ale legislaţiei fiscale, care dau naştere la obligaţii de plată faţă de bugetele centrale sau locale inexistente la data încheierii prezentului contract în sarcina locatorului, chiria se majorează de drept cu contravaloarea acestor noi obligaţii 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 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 contractua-le, 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 imobilului 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. CLAUZELE SPECIALE – INTERDICŢII.**

**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.

 **IX. INCETAREA CONTRACTULUI**

**9.1.** 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.

**9.2.** 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.

**9.3**. 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.

 **X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

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

**10.2.** 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.

**10.3.** 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.

 **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 soluţionate pe cale amiabilă, sunt de competenţa instanţei de judecată în a cărei arie de competenţă îşi are sediul proprietarul.

 **XII. MODIFICAREA CONTRACTULUI**

**12.1.** 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.

 **XIII. PREVEDERI FINALE**

**13.1.** 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ la Târgu Mureş.

**PROPRIETAR-LOCATOR CHIRIAŞ-LOCATAR**