HOTĂRÂREA Nr. 222/2023

privind aprobarea închirierii clădirii Liceului Teologic Romano-Catolic „Segítő Mária", situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Mihai Eminescu nr. 3

Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, întrunit în ședința ordinară din data de 30 iunie 2023;

Având în vedere Adresa nr. 1316/06.06.2023, înregistrată la instituția noastră sub nr. 30059/07.06.2023, prin care Liceul Teologic Romano-Catolic „Segítő Mária" solicită asigurarea funcționării neîntrerupte a liceului în clădirea situată în str. Mihai Eminescu nr. 3, respectiv renegocierea aspectelor unui contract nou de închiriere/prelungirea contractului existent, pe o perioadă similară;

Ținând cont de Raportul final nr. 33312/26.06.2023 a Comisiei de evaluare și negociere;

Analizând Referatul de aprobare al viceprimarului Bors Béla cu nr. 33360/26.06.2023 și Raportul de specialitate nr. 33371/26.06.2023 întocmit de Serviciul patrimoniu și comercial din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc, prin care se propune adoptarea hotărârii pentru aprobarea închirierii clădirii Liceului Teologic Romano-Catolic „Segítő Mária", situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Mihai Eminescu nr. 3;

Pe baza rapoartelor comisiei:

- juridice;
- economice, servicii publice și comerț;
- urbanism;
- activități științifice, învățământ, cultură și orașe înfrățite;

Având în vedere Hotărârea nr. 26/2023 a Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al municipiului Miercurea Ciuc pe anul 2023 și estimări pentru anii 2024-2026, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de Hotărârea nr. 161/2013 a Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, privind aprobarea închirierii clădirii Liceului Teologic Romano-Catolic „Segítő Mária", situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Mihai Eminescu nr.3, aflat în proprietatea Arhiepiscopiei Romano Catolică Alba-Iulia, respectiv de Contractul de închiriere nr. 627/2013 cu valabilitate până la 30 iunie 2023;

Luând în considerare Hotărârea nr. 191/2023 a Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc, privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea închirierii clădirii Liceului Teologic Romano-Catolic „Segítő Mária", situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Mihai Eminescu nr. 3;

Având în vedere prevederile art. 10 alin. (4) și art. 11 alin. (1) și (2) din Regulamentul pentru închirierea de terenuri, clădiri exitente și alte bunuri imobile aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 118/2021;

În conformitate cu prevederile art. 1777 și următorii din Codul civil;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. d), alin. (7) lit. a), art. 139 alin. (2), art. 196 alin.(1) lit. a), precum art. 627 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1: (1) Se aprobă închirierea clădirii Liceului Teologic Romano-Catolic „ Segítő Mária", situată în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Mihai Eminescu nr. 3, aflat în proprietatea Arhiepiscopiei Romano Catolică Alba-Iulia, pe o perioadă de 10 de ani, cu posibilitatea de prelungire, începând cu 1 iulie 2023.

(2) Imobilul luat în chirie este compus din construcție cu o suprafață utilă de 4.390,71 mp și este înscris în Cartea funciară nr. 58499 Miercurea-Ciuc identificat prin număr cadastral 3645-C1.

(3) Prin închirierea bunului imobilul se va asigura internatul necesar Liceului Teologic Romano-Catolic „Segítő Mária" Miercurea-Ciuc.

(4) Cuantumul lunar al chiriei pentru folosirea imobilului este de 3,61 lei/mp.

Art. 2. Se aprobă modelul contractului de închiriere conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează administratorul public Dósa Szilárd, prin Serviciul patrimoniu și comercial din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică:

a) Instituției Prefectului-Județul Harghita;
b) Primarului municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Korodi Attila;
c) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Bors Béla;
d) Administratorului public al municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Dósa Szilárd;
e) Serviciului patrimoniu și comercial;
f) Serviciului cultural, de învățământ, sport și tineret;
g) Arhiepiscopiei Romano Catolică Alba-Iulia, prin grija Serviciului patrimoniu și comercial.

Președintele ședinței
VARGA CSABA PÁL

Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFARD ADOLF

Anexa la Hotărârea nr. 222/2023

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. _____/2023 - MUN. MIERCUREA-CIUC NR. _____/2023
LOCATAR
NR. _____/2023 - LICEUL TEOLOGIC ROMANO-CATOLIC "SEGÍTŐ MÁRIA"

I. PĂRȚILE

1. **ARHIEPISCOPIA ROMANO CATOLICĂ ALBA-IULIA** prin **PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ Miercurea-Ciuc**, str. Kossuth Lajos nr. 38, județul Harghita, având contul nr. _____, deschis la Banca _____ și codul fiscal nr.4972265, reprezentată prin protopop-paroh Darvas Kozma József, în calitate de LOCATOR, pe de o parte,

și

2. **LICEUL TEOLOGIC ROMANO-CATOLIC "SEGÍTŐ MÁRIA"** din Miercurea-Ciuc, cu sediul în Mun. Miercurea-Ciuc str. Márton Áron nr. 80, jud. Harghita, cod fiscal 4245984, reprezentat de Tamás Levente, director, instituție de învățământ aflată în finanțarea **MUNICIPIULUI MIERCUREA-CIUC**, cu sediul în municipiul Miercurea-Ciuc, Pța. Cetății, nr. 1, județul Harghita, CIF 424547, reprezentat de dl. Bors Béla - având funcția de viceprimar, în calitate de LOCATARI, pe de altă parte,

au convenit cu privire la încheierea prezentului contract, după cum urmează:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea de la ARHIEPISCOPIA ROMANO CATOLICĂ ALBA-IULIA către MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC a clădirii Liceului Teologic Romano-Catolic „ Segítő Mária" cu o suprafață utilă de 4.390,71 mp situat în Miercurea-Ciuc, str. Mihai Eminescu nr.3, județul Harghita, înscris în C.F. nr. 58499 a localității Miercurea-Ciuc, nr. cadastral 3645-C1.

Art. 2. Imobilul va fi folosit de către LOCATARI pentru satisfacerea nevoilor activității de învățământ (internat și cantină) desfășurat de către LICEUL TEOLOGIC ROMANO-CATOLIC „SEGÍTŐ MÁRIA" din Miercurea-Ciuc. Desfășurarea altor activități în spațiul închiriat se va putea face numai cu acordul prealabil, scris al locatorului.

Art. 3. Predarea și primirea spațiilor închiriate, se realizează de către părți prin proces-verbal de predare sau preluare, care face parte integrantă din prezentul contract.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 4. Contractul se încheie pentru o perioadă de 10 ani, începând cu data de 01.07.2023, cu posibilitatea de prelungire.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI. CHIRIA

Art. 5. Cuantumul lunar al chiriei pentru folosirea imobilului este de 3,61 lei/mp, în total 15.833,33 lei. Cuantumul anual al chiriei este de 190.000 lei.

Art. 6. Chiria stabilită mai sus nu conține contravalorea utilităților și a altor servicii. Locatarii se obligă să achite la termen toate consumurile aferente spațiului închiriat (energie electrică, gaz-metan, apă-canal, salubritate etc.).

V. PLATA CHIRIEI

Art. 7. Suma prevăzută la art. 5 se achită, de către locatar, prin ordin de plată, în contul proprietarului nr..... deschis la Banca ..... . Plata se face de către LICEUL TEOLOGIC

ROMANO-CATOLIC "SEGÍTŐ MÁRIA", în lei, semestrial la 15 martie, la 15 iulie, la 15 septembrie și la 15 decembrie, în părți egale, defalcat. Din chiria încasată se vor finanța investițiile, reparațiile și amenajările clădirii, necesare bunei funcționări a activității de învățământ.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 8. Locatorul se obligă:

1.să predea spațiul închiriat la termenul convenit de părți, și în stare actuală de folosință cu utilitățile existente;

2.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 în folosința chiriașului;

3.să garanteze pe locatar de uzurpatori, fără a răspunde însă pentru tulburările intervenite din partea terților;

4.să garanteze pe locatar împotriva evicțiunii;

5.să utilizeze chiria primită va fie folosită la finanțarea investițiilor, reparaților și a amenajărilor clădirii, necesare bunei funcționări a activității de învățământ.

VII. OBLIGAȚIILE LOCATARILOR

Art. 9. Locatarii se obligă:

1.să preia imobilul închiriat de la locator;

2.să folosească imobilul închiriat ca un bun gospodar și conform destinației stabilite prin prezentul contract. Locatarul poate subînchiria, fără acordul locatorului, spații din clădirea obiectul prezentului contract, către terțe persoane, pentru diferite evenimente (simpozioane, evenimente culturale și alte asemenea), care nu aduc atingere imaginii activității de învățământ desfășurată în clădire, pentru perioade scurte de timp, de regulă pentru perioade limitate. Orice altă subînchiriere din partea locatarului poate avea loc numai cu acordul prealabil scris al locatorului.;

3.să mențină imobilul închiriat în stare de a putea servi la întrebuințare;

4.toate lucrările de reparații/modificări, reamenajări, întreținere executate de locatari trebuie aprobate în scris, anterior efectuării lor, de către locator. În acest sens, locatarul va transmite oferte de lucrări locatorului într-una din modurile prevăzute de art. 24 din prezentul contract.

5.prin LICEUL TEOLOGIC ROMANO-CATOLIC "SEGÍTŐ MÁRIA" să încheie cu o societate de asigurare contract de asigurare pentru imobilul închiriat, pentru toate cazurile de răspundere, inclusiv pentru răspundere civilă de daune. Contractul de asigurare va fi vizat prealabil de către LOCATOR.

6.să predea locatorului, la expirarea contractului, imobilul care face obiectul prezentului contract, în stare de folosință foarte bună. Starea imobilului se va stabili printr-un proces-verbal de constatare, încheiat de un număr de trei specialiști din domeniu, din care două persoane vor fi desemnate de către locator. Locatarul se obligă să suporte costurile lucrărilor, care vor fi stabilite de acești specialiști pentru aducerea imobilului în stare foarte bună de folosință.

VIII. ALTE OBLIGAȚII

Art. 10. Pe parcursul executării lucrărilor de reparație capitală și de alte investiții, un specialist delegat de către proprietar va putea participa la lucrări, având dreptul să formuleze eventualele observații, propuneri, etc. Toate proiectele și contractele care vizează imobilul, vor fi semnate și de către un reprezentant al locatorului.

Art. 11. Administrarea clădirii care face obiectul prezentului contract va fi efectuat de către Liceul Teologic Romano Catolic „Segítő Mária" din Miercurea-Ciuc.

Art. 12. Cedarea, chiar și parțială a contractului, încheierea de contracte de colaborare sau asociere în participațiune, sau activitatea unor terțe persoane, cu privire la spațiul care formează obiectul prezentului contract, sunt interzise, în afară de cazul în care locatorul își dă acordul.

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 13. Prezentul contract încetează la expirarea duratei sale, dar părțile, dacă cad de acord, vor avea posibilitatea să-l prelungească.

Art. 14. Contractul de închiriere poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat, în următoarele cazuri:

- la cererea locatarilor, cu condiția notificării prealabile, cu cel puțin 60 de zile, înainte de data la care va avea loc rezilierea;
- la cererea locatorului, atunci când locatarul nu a respectat clauzele contractuale.

Art. 15. Contractul se reziliază de drept conform pactului comisoriu de grad IV., fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești, în cazul desființării instituției de învățământ, sau modificarea destinației sale, prevăzute de art. 2. Prezenta clauză reprezintă titlu executoriu pentru evacuarea necondiționată a locatarului.

Art. 16. Dacă întârzierile prevăzute la art. 7 depășesc 12 luni, contractul se reziliează de drept, fără somație sau punere în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești, locatorul fiind îndreptățit să ceară executarea silită a sumelor restante, chiar dacă s-au făcut investițiile prevăzute la art. 9.

X. FORȚA MAJORĂ

Art. 17. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător - totală sau parțială - 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 și de doctrină.

Art. 18. Pentru a putea invoca forța majoră, partea este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 7 zile calendaristice, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. Încetarea evenimentului trebuie comunicat tot în 7 zile calendaristice.

Art. 19. 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.

Art. 20. Notificările în privința forței majore se fac conform art. 24.

Art. 21. Punerea în întârziere se va face printr-o adresă scrisă, sub semnătură privată, care se va comunica celeilalte părți prin modalitățile prevăzute de art.27, nefiind necesară transmiterea acesteia prin intermediul executorului judecătoresc.

XI. LITIGII

Art. 22. Clauzele prezentului contract se vor interpreta cu bună-credință, conform scopului pentru care s-a încheiat.

Art. 23. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești.

XII. NOTIFICĂRILE

Art. 24. Orice notificare, înștiințare, adresă sau comunicare legată de prezentul contract, se face prin scrisoare recomandată, la adresa celeilalte părți, proba îndeplinirii obligației în acest sens făcându-se cu avizul de primire, iar data de primire va fi cea a oficiului poștal primitor aplicată pe aviz.

Art. 25. Notificările verbale nu se iau în considerare.

Art. 26. În cazurile urgente, notificările se fac și prin intermediul telefonului sau prin alte mijloace de comunicații la distanță. Aceste modalități de comunicare sunt lăsate la latitudinea părților și nu vor putea fi folosite ca probe în sensul îndeplinirii obligației de notificare în cazul unui eventual proces între părți.

Art. 27. Modalitățile de notificare, care au valoare probatorie, pot fi modificate prin act adițional, de comun acord, dacă necesitățile practice și tehnice o vor cere.

XIII. CLAUZE FINALE

Art. 28. Locatorul LICEUL TEOLOGIC ROMANO-CATOLIC „SEGÍTŐ MÁRIA" declară că cunoaște și aplică normele legale de prevenire și stingere a incendiilor.

Art. 29. Acolo, unde prezentul contract nu dispune, se completează în mod corespunzător cu prevederile legale în vigoare.

Art. 30. Prezentul contract s-a încheiat azi, în data de _____, în 3 (trei) exemplare, câte una pentru fiecare parte.

LOCATOR,	LOCATORI,
ARHIEPISCOPIA ROMANO CATOLICĂ ALBA-IULIA prin PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ MIERCUREA-CIUC	MUN. MIERCUREA-CIUC LICEUL TEOLOGIC ROMANO-CATOLIC "SEGÍTŐ MÁRIA"

Preşedintele şedinţei **VARGA CSABA PÁL**	**Contrasemnea ntru legalitate –** **Secretar eral** **WOHLFA IDOLF**