



**HOTĂRÂREA nr. 310**  
**din 25 august 2022**

**privind constituirea unei comisii de negociere în vederea încheierii unui contract de închiriere, pentru imobilul situat în Târgu-Mureș, str. Bolyai, nr. 3, județul Mureș**

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

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr.59.659 din 08.08.2022, inițiat de Primarul Municipiului Târgu Mureș, prin Direcția Școli, privind constituirea unei comisii de negociere în vederea încheierii unui contract de închiriere pentru imobilul situat în Târgu Mureș, str. Bolyai, nr.3, județul Mureș,
- Raportul de specialitate nr. 61.064/1955 din 11.08.2022 al Direcției Juridice, Contencios Administrativ și Administrație Publică Locală,
- Raportul de specialitate nr. 60.727/3.455 din 11.08.2022 al Direcției economice,
- Raportul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local municipal Târgu Mureș,
- Amendamentul și propunerile din cadrul ședinței Consiliului local.

**În conformitate cu prevederile:**

- art. 105 alin.(1) lit. „a” din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- art.7, 9, alin. (2) și ale art.20 din Legea nr.1/2011- Legea educației naționale, cu modificările și completările ulterioare,
- art.7 alin.13 din legea nr.52/2003,
- art.1169, 1777 Cod civil,
- Dispoziția Primarului nr. 1.168 din 17.08.2022 privind desemnarea persoanelor din partea executivului ce fac parte din comisia de negociere.

**În temeiul prevederilor** art.129, alin.(1), alin. (7) lit. a” , art.196 alin.(1) lit. „a”, art.131 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 constituirea unei comisii de negociere în vederea încheierii unui contract de închiriere, pentru imobilul situat în Târgu Mureș, str. Bolyai, nr.3, județul Mureș, formată din 3 reprezentanți ai executivului în persoana numiților:

1. Petrișor Alina – consilier juridic Direcția juridică, contencios administrativ și administrație publică locală,

2. Damaschin Ioan Zosim – șef serviciu Direcția școli,

3. Morariu Elena - inspector superior Direcția Școli,

respectiv 4 reprezentanți ai Consiliului Local după cum urmează:

1. dl. Moldovan Călin,

2. dl. Jakab István Attila,

3. dl. Iszlai Tamás,

4. dl. Kiss Zoltán.

**Art. 2.** Se aprobă modelul contractului de închiriere conform anexei 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, membrii comisiei de negociere, Direcția Economică.

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

- Direcției Școli,
- Direcției Economice,
- persoanelor desemnate în art.1,
- Eparhiei Reformate din Ardeal.

**Contrasemnează,  
Secretarul General al Municipiului Târgu Mureș,  
Bâta Anca Voichița**

**Președinte de ședință,  
Papuc Sergiu Vasile**

**(Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi „pentru”)**

## Anexa 1

### CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. ....../2022

#### ----- I. Încheiat între:

-----1.1. **EPARHIA REFORMATĂ DIN ARDEAL**, cu sediul în Cluj-Napoca, str. I. C. Brătianu nr. 51-53, jud. Cluj, având cod fiscal nr. 13729410, cod IBAN nr. RO66 RNCB 0106 0266 0457 0001 deschis la BCR Cluj, reprezentată de **episcop Kató Béla** și **consilier economic Ballai Zoltán**, în calitate de **PROPRIETAR-LOCATOR**, pe de o parte, iar de altă parte

-----1.2. **MUNICIPIUL TÎRGU MUREȘ**, cu sediul în Tg.-Mureș, P-ța Victoriei nr. 3, jud. Mureș, reprezentată de **primar Soós Zoltán și director economic Crăciun Ioan Florin**, în calitate de **CHIRIAȘ-LOCATAR**, precum și

-----1.3. **LICEUL TEORETIC BOLYAI FARKAS**, cu sediul în Tg.-Mureș, str. Bolyai nr. 3, jud. Mureș, reprezentat de **director Hajdu Zoltan**, în calitate de **BENEFICIAR AL CONTRACTULUI**,

-----1.4. **LICEUL VOCAȚIONAL REFORMAT**, cu sediul în Tg.-Mureș, str. Bolyai nr. 3, jud. Mureș, reprezentat de director **BENEDEK ZSOLT**, în calitate de **BENEFICIAR AL CONTRACTULUI**.

#### ----- II. OBIECTUL CONTRACTULUI

-----2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea de către **EPARHIA REFORMATĂ DIN ARDEAL** către **MUNICIPIUL TG.-MUREȘ** a unor încăperi cu suprafață construită desfășurată de **10.948,27 mp. și teren aferent cu suprafața de 8.162 mp. Din care curte 3930,80 mp din imobilul situat în Tg.-Mureș, str. Bolyai Farkas nr.3, jud. Mureș, înscrise în C.F. Nr. 120161 ( Cf vechi. 2174/II) a localității Tg.-Mureș, nr.top. 120161, 120161-C1, 120161-C3, 120161-C5, 120161-C6 și 120161-C8.**

Spațiile comerciale în suprafață de **270,13 mp, din spitalul colegiului ( infirmerie), 133,98 mp din clădirea școlii primare 195,81 mp din clădirea corpului principal, cantina în suprafață de 736,07 mp și clădirea atelierelor în suprafața de 104,73 mp nu fac obiectul prezentului contract.**

Imobilul se află în prezent în folosința **LOCATARULUI**, în temeiul tacitei relocațiuni, conform contractului de închiriere încheiat la data de 14.06.2007- nr.130/2007.

----- 2.2. Imobilul va fi folosit de către **LOCATAR** prin **LICEUL TEORETIC BOLYAI FARKAS** și **LICEUL VOCAȚIONAL REFORMAT** din Tg.-Mureș, unități de învățământ de stat cu predare în limba maghiară, cu destinația de învățământ educațional.

-----2.3. În spațiul astfel împrumutat locatarul este îndreptățit să desfășoare doar activități specifice procesului de învățământ în cadrul celor două instituții specificate la pct. 2.1. din prezentul contract.

-----2.4. Prin activități specifice procesului de învățământ se înțeleg activități de întrebuințare a imobilului în încăperi special amenajate (săli de clasă, laboratoare, vestiare, cabinet stomatologic, cabinetul medical și altele asemănătoare) pentru susținerea cursurilor educative școlare și extrașcolare asimilate acestor activități.

-----2.5. Schimbarea destinației spațiului ori folosirea imobilului pentru alte activități decât cele școlare atrag sancțiunea imperativă a rezilierii de drept a prezentului contract.

----- 2.6. 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.

-----2.7. Procentul în care cele două instituții de învățământ de mai sus vor utiliza imobilul care face obiectul prezentului contract este de \_\_\_\_\_. Prin excepție, cele două instituții de învățământ pot stabili înainte de începutul fiecărui an școlar procentul utilizării efective a spațiului, lista spațiilor folosite de fiecare dintre instituții, respectiv competențele de gestionare ale imobilelor, sens în care se va întocmi un protocol, care va constitui parte integrantă din contract. Acest protocol trebuie trimis spre validare Eparhiei Reformate din Ardeal.

-----2.8. Terenul aferent imobilului cu destinația de Bază Sportivă nu face obiectul prezentului contract.

### ----- III. DURATA CONTRACTULUI

-----3.1. Prezentul contract se încheie pe o **durată de 10 ani( zece ani)**, începând cu data de \_\_\_\_\_. 2022 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. Cuantumul lunar al chiriei pentru folosirea încăperilor și terenului închiriat este în valoare totală de \_\_\_\_\_ **lei/lună, adică \_\_\_\_\_ lei/mp/lună** – pentru construcții și \_\_\_\_\_ **lei/mp/lună** pentru teren, , conform procesului verbal de negociere dintre părți.

-----4.2. În cazul în care ulterior semnării prezentului contract, suprafața imobilului ce reprezintă obiectul prezentului contract se rectifică în cartea funciară, chiria se va recalcula luând în considerare suprafața construită desfășurată și suprafața terenului închiriat, ce rezultă din suprafața rectificată în cartea funciară.

-----4.3. 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-metan, apă-canal, salubritate, etc.).

-----4.4. 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 locatorului, chiria se majorează de drept cu contravaloarea acestor noi obligații fiscale. Modificarea valorii chiriei se va face după 6 luni de la data notificării către chiriaș a sumei majorate a chiriei.

### ----- V. PLATA CHIRIEI

-----5.1. Plata chiriei se va face lunar, **până în ziua de 15 a lunii** pentru luna în curs, în contul bancar al locatorului având **cod IBAN nr. RO66RNCB0106026604570001 deschis la BCR Cluj**.

-----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 0,5 % pe fiecare zi de întârziere, calculată la suma scadentă. Penalitățile curg până la data plății efective a sumelor datorate de locatar.

-----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, școală cu predare în limba maghiară, respectiv vocațional reformată. În cazul schimbării destinației sau a desființării instituțiilor 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, cum ar fi menținerea în stare corespunzătoare de folosință a grupurilor sanitare, a acoperișului, a fațadei, a sistemelor de apă, canalizare, energie electrică și gaz. Chiriașul va efectua inclusiv reparațiile structurii de rezistență, dacă va fi cazul.

-----e. Lucrările de reparații capitale precum și cele de modificări structurale se vor putea executa numai cu acordul prealabil, exprimat în scris al proprietarului, pe baza proiectului tehnic elaborat de către proprietar. Orice modificare care poate interveni pe parcursul execuției trebuie aprobat în scris de Eparhia reformată din Ardeal și de proiectantul general. Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta are dreptul să solicite locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă cauzată bunului de către Locatar.

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

-----g. 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.

-----h. 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.

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

-----j. 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.

-----k. Să răspundă pentru pagubele pricinuite imobilului din cauza unor eventuale incendii.

-----l. Să asigure paza imobilului pe cheltuiala proprie.

-----m. Să obțină toate avizele prevăzute de dispozițiile legale în vigoare, pentru desfășurarea în bune condiții a activității proprii.

-----n. Să obțină acordul scris și prealabil al locatorului pentru montarea însemnelor, panourilor, plăcilor comemorative. Totodată chiriașul trebuie să obțină toate aprobările legale pentru montarea și instalarea însemnelor și să achite taxele aferente. Chiriașul este obligat la înlăturarea acestor însemne sau panouri în caz de încetare a locațiunii în termen de 5 zile lucrătoare de la data încetării contractului din orice motiv. -

-----o. 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.

-----p. 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 - dezinsecție, dezinsecție etc. Locatarul va verifica periodic pe propria-i cheltuială echipamentele electrice, instalațiile de gaze, apă necesare în vederea utilizării.

Neplata utilităților în termen de 45 de zile de la scadență constituie motiv de reziliere unilaterală a contractului.

-----r. Să asigure proprietarului – de la caz la caz și la cererea acestuia – accesul la anumite spații care fac obiectul prezentului contract (de exemplu sala festivă, sala de mese, camere de oaspeți, săli de clasă etc.) în vederea organizării de către acesta a unor ședințe, conferințe, etc, care nu împiedică desfășurarea activității de învățământ.

-----s. Să predea în folosință celor două instituții de învățământ imobilul preluat în folosință, prin protocol de predare-primire.

#### ----- 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, sunt permise doar cu acordul scris și prealabil al proprietarului.

-----8.2. Instalarea de antene pentru recepționarea semnalelor audio-vizuale, altele decât cele cu care este dotat imobilul în prezent se poate face doar cu acordul prealabil și scris al proprietarului, pe cheltuiala comodatarului/delegatului; tot comodatarul/delegatul are și obligația de a obține autorizațiile și avizele necesare în acest scop, pe cheltuiala sa.

#### ----- 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 defăimătoare 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 15 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, dărâmare sau prăbușirea construcției ori a unor părți din acestea, avarii de orice fel la oricare dintre instalațiile aferente spațiului închiriat.

#### ----- **XI. LITIGII**

-----11.1. Prevederile prezentului contract de închiriere vor fi interpretate de către părți cu bună credință, potrivit scopului pentru care s-a încheiat

-----11.2. 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.

#### ----- **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.

-----13.2. În cazul apariției actelor normative care vor reglementa funcționarea instituțiilor de învățământ confesionale, părțile se obligă să renegocieze dispozițiile prezentului contract în conformitate cu necesitățile și solicitările proprietarului în acest sens.

----- Prezentul contract a fost redactat în 5 (cinci) exemplare originale și semnat azi, la data de \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2022 . la Tg.-Mureș.

**PROPRIETAR-LOCATOR**

**CHIRIAȘ-LOCATAR**

**BENEFICIAR**

**BENEFICIAR**