România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

Proiect de hotărâre nr. 1869/1566/S/08.09.2026

Hotărârea nr. ...../2026
privind darea în administrare către Liceul Teoretic „Tamási Áron” a unor spații din imobilul-clădire, situat la adresa str. Uzinei nr. 2 din Municipiul Odorheiu Secuiesc

Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, întrunit în şedinţă ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 1869/1567/S/08.09.2026 al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Raportul de specialitate nr. 1869/1568/S/08.09.2026 al Serviciului de evidență și administrarea patrimoniului din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Avizul nr. ..... al Comisiei de specialitate juridică, relații interne, internaționale, administrarea domeniului public, privat al municipiului și al serviciilor publice ale Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc,

Pe baza cererii nr. 2434 din 1 septembrie 2026 formulată de către Liceul Teoretic „Tamási Áron”, înregistrată la registratura Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc sub numărul de înregistrare 75685 în data de 1 septembrie 2026,

În baza prevederilor art. 108, art. 298 – art. 301 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, şi art. 146 din Legea nr. 198/2023 a învăţământului preuniversitar, cu modificările şi completările ulterioare,

Ţinând cont de dispoziţiile art. 867 – art. 870 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), alin. (7) lit. a), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Hotărăşte:

Art. 1. – Se aprobă darea în administrare către Liceul Teoretic „Tamási Áron” a spațiilor situate în imobilul-clădire din Municipiul Odorheiu Secuiesc, str. Uzinei nr. 2, înscris în CF nr. 59865 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral 59865-C1, având suprafața totală de 68,02 mp, în vederea desfășurării activităților de învățământ, în perioada 01.10.2026-30.09.2031, având datele de identificare prevăzute în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în condițiile prevăzute în modelul contractului de administrare prevăzut în anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta.

Art. 2. – Se mandatează Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc în vederea semnării contractului de administrare aprobat prin art. 1.

Art. 3. – Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 4. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoştinţă publică şi se comunică Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Liceului Teoretic „Tamási Áron” şi Instituţiei Prefectului Judeţului Harghita, în condiţiile şi termenele prevăzute de lege.

Această hotărâre a fost aprobată de Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, cu respectarea prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), alin (7) lit. a), art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, cu ..... voturi pentru, din cei ..... consilieri locali prezenți la ședință, din totalul de 16 consilieri locali în funcție.

Odorheiu Secuiesc, la ..... septembrie 2026.

Iniţiat de:
Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc,
SZAKÁCS-PAÁL István

Avizat pentru legalitate
Secretar General al Municipiului,
VENCZEL Attila

România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. ...../2026 privind darea în administrare către Liceul Teoretic „Tamási Áron” a unor spații din imobilul-clădire, situat la adresa Str. Uzinei nr. 2 din Municipiul Odorheiu Secuiesc

CONTRACT DE ADMINISTRARE
(Contract cadru) – Model

I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

MUNICIPIULUI ODORHEIU SECUIESC cu sediul în Odorheiu Secuiesc, Piaţa Városháza nr. 5, reprezentat prin primar Szakács-Paál István , în calitate de proprietar

Şi

LICEUL TEORETIC „TAMÁSI ÁRON”, cu sediul în Odorheiu Secuiesc, str. Baróti Szabó Dávid, nr. 32, jud. Harghita, reprezentat prin director Bekő Melinda Erzsébet, în calitate de administrator.

În temeiul Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, Legea nr. 198/2023 a învăţământului preuniversitar, cu modificările şi completările ulterioare, şi al prevederilor art. 867 – art. 870 din Codului civil, şi pe baza HCL nr. _____ /2026 au încheiat prezentul contract de administrare la data de _____ .

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. - (1) Obiectul contractului de administrare îl constituie darea în administrare spaţiile din imobilul-clădire situat la adresa Str. Uzinei nr. 2 din Municipiul Odorheiu Secuiesc către Liceul Teoretic „Tamási Áron”, cu suprafaţa totală de 68,02 mp, înscris în CF nr. 59865 Odorheiu Secuiesc, nr. cad. 59865-C1.

(2) Predarea-primirea bunurilor se va consemna în procesul verbal de predare-primire ce va fi încheiat de părţi în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de administrare.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 2. Contractul de administrare se încheie de la data 01.10.2026 până la data de 30.09.2031 cu posibilitatea prelungirii contractului.

IV. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

Art. 3. Obligaţiile proprietarului:

3.1. Să predea în vederea administrării spaţiile din imobilul-clădire, în care îşi desfăşoară activitatea Liceul Teoretic Tamási Áron- Şcoala Postliceală Sanitară, în baza unui proces-verbal de predare-primire, în termen de 30 zile de la încheierea contractului;
3.2. Să asigure administratorului deplina libertate în organizarea şi gestionarea activităţilor, în limitele prevăzute de lege şi de prezentul contract;
3.3. Să participe la inventarierea anuală a bunurilor date în administrare;
3.4. Să verifice şi să aprobe anual lista lucrărilor de reparaţii capitale/curente ce urmează a se realiza;
3.5. Să participe la recepţia lucrărilor consemnând finalizarea acestora în procese-verbale de recepţie;
3.6. Să aprobe la solicitarea administratorului organizarea de licitaţii publice pentru închiriere spaţii;
3.7. Să încheie poliță de asigurare facultativă pentru toate riscurile care ar afecta imobilele.

3.8. La încetarea contractului de administrare, proprietarul preia imobilul în starea în care a fost transmis şi după caz cu îmbunătăţirile aduse.

Art. 4. Obligaţiile administratorului:

4.1. Să preia în administrare imobilul ce face obiectul prezentului contract, pe baza unui proces-verbal de predare-primire;
4.2. Să folosească bunul încredinţat (clădiri, teren, instalaţii, anexe) potrivit destinaţiei cu respectarea legislaţiei în vigoare;
4.3. Să asigure administrarea şi paza imobilelor ca un bun proprietar;
4.4. Să asigure cheltuielile de funcţionare, întreţinere şi gospodărire curentă a spaţiului administrat (energie electrică, gaz, apă potabilă, canalizare, salubritate, pază etc.);
4.5. Răspunde de urmărirea comportării construcţiei în timp (Responsabil U.C.C.) şi ţine legătura cu Direcţia de Urbanism şi Evidenţa Patrimoniului;
4.6. Să menţină integritatea şi siguranţa imobilului şi să aducă la cunoştinţa proprietarului orice tulburare produsă de o terţă persoană sau ca urmare a stării tehnice a imobilului din punct de vedere al siguranţei de exploatare;
4.7. Administratorul răspunde de distrugerea totală sau parțială a bunului încredințat care s-ar datora culpei sale;
4.8. Administratorul răspunde de pagubele pricinuite de incendii, dacă se va dovedi ca incendiul s-ar datora culpei sale;
4.9. Să stabilească anual lista investiţiilor, lista lucrărilor de capital respectiv de reparaţii, de asemenea să efectueze orice lucrări de modernizare, consolidare sau reparaţii numai cu aprobarea prealabilă a Consiliului Local şi cu respectarea prevederilor legale;
4.10. Să efectueze, după caz, anual reparaţiile curente ale imobilului şi să suporte costurile aferente;
4.11. Să permită accesul persoanei desemnate de proprietar în imobil ori de câte ori acest lucru este necesar pentru a controla imobilul încredinţat şi starea acestuia;
4.12. În cazul închirierii unei părţi din clădirile şi terenurile primite în administrare, administratorul are obligaţia de a cere acord prealabil proprietarului şi după încheierea contractului de închiriere are dreptul să încaseze din chirie o cotă parte – conform art. 333 alin. (3) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, stabilit în fiecare an în parte prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc;
4.13. Are obligația de a respecta normele de protecția muncii, P.S.I. conform prevederilor Legii nr. 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor – republicat, cu modificările și completările ulterioare.
4.14. Să plătească taxa pe clădiri stabilită pentru imobilul administrat pe durata contractului, conform art. 455 alin. (2) și taxa pe teren stabilită pentru suprafața terenului aferent pe durata contractului, conform art. 463 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
4.15. Să depună o declarație la organul fiscal local, la care anexează o copie despre contractul de administrare a imobilului, conform art. 461 alin. (12^1) și conform art. 466 alin. (9^1) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
4.16. Taxa pe clădiri și taxa pe teren se plătește în perioada de valabilitate a contractului, conform art. 462 alin. (4^1) și conform art. 467 alin. (4^1) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.
4.17. Să restituie imobilul la încetarea contractului în starea în care a fost transmis.

V. DREPTURILE PĂRŢILOR

Art. 5. Drepturile proprietarului:

5.1. Are dreptul de a revoca dreptul de administrare, prin hotărâre a Consiliului Local, pentru motive de interes public local justificat sau în cazul nerespectării obligațiilor asumate prin prezentul contract.
5.2. Să exercite dreptul de dispoziţie, în condiţiile legii, asupra imobului prevăzut la art. 1.

Art. 6. Drepturile administratorului:

6.1. Să folosească imobilul administrat ca un bun proprietar, potrivit destinaţiei sale;
6.2. Să procedeze la dotarea specifică a clădirii.

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 7. Contractul de administrare încetează prin:

7.1. În cazul în care imobilul ce constituie obiectul contractului este distrus total sau parțial de incendiu, cutremur, tulburări civile, război sau de o altă asemenea împrejurare - condiție în care administratorul este absolvit de orice vină;

7.2. Schimbarea regimului juridic al imobilului ca urmare a unor reglementări legale adoptate după semnarea contractului de administrare sau ca urmare a unor procese de revendicare, administratorul nefiind în drept să pretindă nici un fel de despăgubire de la proprietar;

7.3. Contractul încetează în următoarele cazuri:

7.3.1. desfiinţarea titlului proprietarului, proprietarul nu este răspunzător de schimbarea regimului juridic al imobilului ca urmare a unor reglementări legale adoptate după semnarea prezentului contract sau ca urmare a unor procese de revendicare, administratorul nefiind în drept să pretindă niciun fel de despăgubiri de la proprietar;

7.3.2. prin revocare, în cazul în care nu-şi exercită drepturile şi obligaţiile cuprinse în prezentul contract;

7.3.3. dacă administratorul schimbă destinaţia imobilului şi efectuează/ intenţionează să execute alte activităţi în/pe acesta;

7.3.4. dacă administratorul renunţă la imobil, din diferite motive, înainte de expirarea termenului pentru care contractul a fost încheiat.

VII. FORŢA MAJORĂ

Art. 8. Forţa majoră,constatată în condiţiile legii, exonerează de răspundere partea care o invocă.

VIII. LITIGII

Art. 9. Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu prezentul contract se vor soluţiona pe cale amiabilă.

Art. 10. Litigiile nesoluţionate pe cale amiabilă se vor înainta spre soluţionare instanţelor de judecată competente.

IX. DISPOZIŢII FINALE

Art. 11. În litigiile privitoare la dreptul de administrare, în instanţă titularul acestui drept va sta în nume propriu.

Art. 12. În litigiile referitoare la dreptul de proprietate asupra imobilului, titularul dreptului de administrare are obligaţia să arate instanţei cine este titularul dreptului de proprietate, potrivit prevederilor Codului de Procedură Civilă. Titularul dreptului de administrare răspunde, în condiţiile legii, pentru prejudiciile cauzate ca urmare a neîndeplinirii acestei obligaţii. De asemenea, neîndeplinirea acestei obligaţii poate atrage revocarea dreptului de administrare.

Art. 13. Prezentul contract poate fi modificat şi completat prin acte adiţionale, însuşit de ambele părţi şi aprobate de Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, excepţie făcând actele normative emise de Guvern sau Parlament ale căror prevederi imperative nu pot face obiectul unui act adiţional.

Art. 14. Prezentul contract produce efecte de la data semnării lui de către părţi.

Art. 15. Prezentul contract s-a încheiat astăzi ..... în 3 exemplare originale.

Odorheiu Secuiesc, la .....

PROPRIETAR **ADMINISTRATOR**

România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc

Nr. 1869/1567/S/08.09.2026

Referat de aprobare
referitor la Proiectul de hotărâre privind darea în administrare către Liceul Teoretic „Tamási Áron” a unor spații din imobilul-clădire, situat la adresa str. Uzinei nr. 2 din Municipiul Odorheiu Secuiesc

În conformitate cu prevederile art. 136 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, în conformitate cu prevederile art. 32 alin. (1) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, prin prezenta iniţiem Proiectul de hotărâre privind darea în administrare către Liceul Teoretic „Tamási Áron” a unor spații din imobilul clădire, situat la adresa Str. Uzinei nr. 2 din Municipiul Odorheiu Secuiesc, bazându-se pe următoarele

Motive:

În data de 01.09.2026 conducerea Liceului Teoretic „Tamási Áron” a înaintat o solicitare privind sprijinul municipalităţii în vederea asigurării unui spaţiu educaţional pentru Şcoala Postliceală Sanitară, specializarea asistent medical generalist.

În cadrul instituţiei în prezent 60 de elevi urmează cursuri pe parcursul a trei ani de studiu, beneficiind în cadrul formării profesionale atât pregătire teoretică cât şi de pregătire practică. Până în prezent spaţiile necesare desfăşurării cursurilor au fost asigurate de Spitalul Municipal Odorheiu Secuiesc pe baza unui contract încheiat anual, dar din cauza unor lucrări de reamenajare a spitalului din anul școlar 2026 - 2027 instituția nu mai poate asigura spațiile necesare procesului de formare profesională.

Liceul teoretic poate pune la dispoziție săli de curs numai după-amiaza, însă, pentru orele de dimineață, nu dispune de spațiile necesare desfășurării neîntrerupte a întregului program de formare.

În incinta imobilului-clădire situat la adresa str. Uzinei nr. 2, Odorheiu Secuiesc, au fost identificate pentru acest scop mai multe spaţii cu o suprafaţă totală de 68,02 mp.

Aceste spaţii se vor da în folosința liceului printr-un contract de administrare. Contractul de administrare va fi încheiat pe un termen limitat, adică de la data de 01.10.2026 până la data de 30.09.2031 cu posibilitate de prelungire dacă va fi cazul.

În ceea ce priveşte propunerea noastră, cu privire la obiectul reglementării, din analiza părţii dispozitive se poate observa, că acesta conţine 4 articole, dintre care art. 1 şi, art. 2 cuprinde dispoziţii de fond stabilind darea în administrare a spaţiilor din imobilul clădire situat la adresa Str. Uzinei nr. 2, Odorheiu Secuiesc, având nr. cad. 59865-C1, cu o suprafaţă totală de 68,02 mp, pentru un termen limitat, modelul Contractului de administrare respectiv mandatarea primarului pentru semnarea acestuia.

Celelalte articole cuprind dispoziţii procedurale, stabilind măsura de implementare şi modul de aducere la cunoştinţă publică, respectiv de comunicare a actului normativ, în caz de aprobare.

În ceea ce privește impactul socio-economic al actului normativ, menționăm că acesta contribuie la asigurarea condițiilor necesare desfășurării actului educațional. Asigurarea continuității și a calității procesului educațional reprezintă un interes public major, întrucât formarea specialiștilor din domeniul sănătății este esențială pentru asigurarea stabilității și sustenabilității pe termen lung a sistemului de servicii medicale local și regional.

Referitor la impactul financiar asupra bugetului general atât pe termen scurt, pentru anul curent, arătăm, că nu influențează bugetul local. Astfel, cu privire la cheltuieli şi venituri, proiectul de hotărâre nu are niciun efect.

Hotărârea, în situația aprobării acesteia, va fi implementată de către autoritatea executivă a administrației publice locale, sub coordonarea Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, măsurile

de implementare urmând să constea în încheierea unui contract de administrare. În ceea ce privește stării de fapt existente, aşa cum am arătat şi la începutul prezentului act de motivare, spațiile menționate mai sus vor fi folosite pentru scopuri didactice de către Liceul Teoretic „Tamási Áron” pentru Școala Postliceală Sanitară.

Proiectul de hotărâre propune modificarea starea de fapt existentă în sensul, că se va da în administrare spațiile situate în imobilul-clădire situat în Str. Uzinei nr. 2, Odorheiu Secuiesc.

În drept, invocăm prevederile art. 108, art. 298 – art. 301 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, prevederile art. 867 – art. 870 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată şi prevederile Legii nr. 198/2023 a învăţământului preuniversitar, cu modificările şi completările ulterioare.

Ţinând cont de motivele sus prezentate, respectiv de competenţa decizională a Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc în această privinţă, propunem aprobarea Proiectului de hotărâre privind darea în administrare către Liceul Teoretic „Tamási Áron” a unor spații din imobilul-clădire, situat la adresa Str. Uzinei nr. 2 din Municipiul Odorheiu Secuiesc.

Odorheiu Secuiesc, ... septembrie 2026.

Iniţiator:

Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc,
SZAKÁCS-PAÁL István

Şef serviciu
GYÖRGY Lehel

Întocmit de:
Consilier
BEKE Melinda Maria

România
Județul Harghita
Municipiul Odorheiu Secuiesc
Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc
Direcția de urbanism și evidența patrimoniului
Serviciu Patrimoniu și Administrativ Gospodăresc

Nr. 1869/1568/S/08.09.2026

Raport de specialitate
referitor la Proiectul de hotărâre privind darea în administrare către Liceul Teoretic „Tamási Áron” a unor spații din imobilul-clădire, situat la adresa str. Uzinei nr. 2 din Municipiul Odorheiu Secuiesc

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, primind spre analiză Proiectul de hotărâre privind darea în administrare către Liceul Teoretic „Tamási Áron” a unor spații din imobilul-clădire, situat la adresa str. Uzinei nr. 2 din Municipiul Odorheiu Secuiesc, facem următoarele observaţii:

Analizând Proiectul de hotărâre privind darea în administrare către Liceul Teoretic „Tamási Áron” a unor spații din imobilul-clădire, situat la adresa Str. Uzinei nr. 2 din Municipiul Odorheiu Secuiesc, înscris în CF nr. 59865 Odorheiu Secuiesc, nr. cad. 59865-C1 iniţiat de Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc în conformitate cu prevederile art. 136 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, observăm, că obiectul acestuia se referă la darea în administrare către Liceul Teoretic „Tamási Áron” a mai multor spații din imobilul-clădire, situat la adresa Str. Uzinei nr. 2 din Municipiul Odorheiu Secuiesc, înscris în CF nr. 59865 Odorheiu Secuiesc, nr. cad. 59865-C1, pentru scopuri didactice începând cu data de 01.10.2026 până la data de 30.09.2031.

Din conţinutul actului de motivare, respectiv al Referatului de aprobare elaborat de Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc, în calitate de iniţiatorul proiectului de hotărâre, identificăm ca motive de fapt asigurarea bazei materiale pentru scopul educaţional a formării profesionale pentru asistenţi medicali generalişti.

După cum arată şi iniţiatorul, imobilul în cauză va fi folosit de o instituție publică cu personalitate juridică.

Se menţionează necesitatea încheierii unui Contract de administrare între Municipiul Odorheiu Secuiesc și Instituția publică Liceul Teoretic „Tamási Áron”.

Analizând preambulul proiectului de hotărâre, observăm, că iniţiatorul a invocat prevederile art. 108, art. 298 – art. 301 din Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, prevederile art. 867 – art. 870 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată şi prevederile Legii nr. 198/2023 a învăţământului preuniversitar, cu modificările şi completările ulterioare.

În ceea ce priveşte impactul socio-economic şi cel financiar al proiectului de hotărâre, rezultă că nu are efect financiar asupra bugetului local al Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Referitor la partea dispozitivă a proiectului de hotărâre, se poate observa, că acesta conţine 4 articole, dintre care art. 1 şi, art. 2 cuprinde dispoziţii de fond stabilind darea în administrare spaţiile din imobilul clădire situat la adresa Str. Uzinei nr. 2, Odorheiu Secuiesc, având nr. cad. 59865-C1, cu o suprafață totală de 68,02 mp, pentru un termen limitat, modelul Contractului de administrare respectiv mandatarea primarului pentru semnarea acestuia.

În ceea ce priveşte conţinutul normativ observăm că acesta respectă atât cerinţele de formă, cât şi cerinţele de fond, iar normele iniţiate prin acesta se integrează în ansamblul legislaţiei şi nu conţin soluţii care ar contraveni cu actele pe baza şi în executarea cărora urmează să fie aprobată.

În concluzie, ţinând cont de competenţa materială şi teritorială a Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, propunem admiterea proiectului în forma iniţiată.

Odorheiu Secuiesc, la ..... septembrie 2026.

Șef serviciu
GYÖRGY Lehel

Consilier
BEKE Melinda Mária