



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

Hotărârea nr. 174/2023

privind luarea în chirie de la Parohia Romano-Catolică Cădișeni, filiala Beclean un imobil situat la adresa Str. Recoltei nr. 3, respectiv aprobarea chiriei aferente anului 2023 la valoarea de 29.166,69 lei, pentru folosirea imobilului ca instituție de învățământ și a terenului aferent acestuia, retrocedat, din Odorheiu Secuiesc

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

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 153/887/S/18.05.2023 al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Raportul de specialitate nr. 153/888/S/18.05.2023 al Biroului de evidență și administrarea patrimoniului din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc, Avizul nr. 153/959/S/24.05.2023 al Comisiei de specialitate pentru activități economice, turism, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului, programe, proiecte și relații internaționale al Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc,

Văzând Decizia nr. 30375 din 10.08.2022 al Comisiei speciale de retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România și Procesul verbal de stabilire a chiriei cu nr. de înregistrare 51543/12.05.2023 încheiat între reprezentanții Municipiului Odorheiu Secuiesc și Parohia Romano-Catolică Cădișeni, filiala Beclean, în prezența reprezentantului Darvas Emil,

În baza prevederilor art. 45 din Legea nr. 365/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de prevederile art. 715 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată,

Luând în considerare prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 4/2023 privind aprobarea bugetului general al Municipiului Odorheiu Secuiesc pe anul 2023 și estimările pe anii 2024 - 2026, cu modificările și completările ulterioare,

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

Hotărăște:

Art. 1. - Se aprobă luarea în chirie de la Parohia Romano-Catolică Cădișeni, filiala Beclean, de către Municipiul Odorheiu Secuiesc imobilul situat la adresa Str. Recoltei nr. 3 folosit pentru Instituție de învățământ, înscris în CF nr. 61186 Odorheiu Secuiesc, nr. cad. 61186 pe o perioadă de 10 ani începând cu data de 01.06.2023.

Art. 2. - Se aprobă Contractul de închiriere – model – încheiat între Municipiul Odorheiu Secuiesc și Parohia Romano-Catolică Cădișeni, filiala Beclean, anexa la prezenta hotărâre.

Art. 3. - Se aprobă nivelul chiriei negociate pentru anul 2023 în valoare de 29.166,69 lei pentru anul 2023, adică 4.166,66 lei/lună, în condițiile prevăzute de prevederile modelului Contractului de închiriere care face parte integrantă din prezenta hotărâre.



Art. 4. – Se mandatează Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc, D-ul Gálfi Árpád, să semneze pentru Municipiul Odorheiu Secuiesc, Contractul de închiriere, conform modelului aprobat prin art. 2. al prezentei hotărâri.

Art. 5. – Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 6. – Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică Parohiei Romano-Catolice Cădișeni, filiala Beclean, Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc și Instituției Prefectului Județului Harghita, în condițiile și termenele prevăzute de lege.


Această hotărâre a fost aprobată de Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, cu respectarea prevederilor art. 129 alin. (2) lit. a), alin. (7) lit. a), art. 139 alin. (3) lit. (g), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu 15 voturi pentru, din cei 15 consilieri locali prezenți la ședință, din totalul de 18 consilieri locali în funcție.

Odorheiu Secuiesc, la 25 mai 2023.

Președinte de ședință,
Consilier Local
BIRÓ Jolán



Contrasemnează,
Secretarul General al Municipiului
VENCZEL Attila





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

Anexa la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc nr. 174/2023 privind luarea în chirie de la Parohia Romano-Catolică Cădișeni, filiala Beclean un imobil situat la adresa Str. Recoltei nr. 3, respectiv aprobarea chiriei aferente anului 2023 la valoarea de 29.166,69 lei, pentru folosirea imobilului ca instituție de învățământ și a terenului aferent acestuia, retrocedat, din Odorheiu Secuiesc.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Model

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI

1. PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ CĂDIȘENI, Filiala Beclean, cu sediul în mun. Odorheiu Secuiesc, str. Bradului, nr. 10, având CIF nr. 7916022. Cod IBAN RO60CRCOX150122000268746: BANCA CENTRALA COOPERATISTA CREDITCOOP SFANTU GHEORGHE, ODORHEIU SECUIESC, reprezentat prin preot paroh Darvas Emil, în calitate de proprietar-locator al imobilului situat Odorheiu Secuiesc. Recoltei nr. 3 județul Harghita și

2. MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC, cu sediul în Odorheiu Secuiesc, P.-ța Primăriei nr. 5, jud. Harghita, având codul fiscal 4367558, reprezentată de Gálfi Árpád – primar, în calitate de chiriaș-locator, pe de altă parte,

3. GRĂDINIȚA „KIPI-KOPI”, cu sediul în Odorheiu Secuiesc, Str. Beclean, nr. 134, jud. Harghita, având codul fiscal nr. 13378980, reprezentat prin director Fancsali Éva, în calitate de beneficiarul contractului.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1- PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ CĂDIȘENI în calitate de proprietar închiriaz, iar MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC în calitate de chiriaș iau în chirie imobilelor în care își desfășoară activitatea GRĂDINIȚA „KIPI-KOPI”, imobilul situat la adresa Odorheiu Secuiesc. str. Recoltei nr. 3, județul Harghita, înscris în cartea funciară nr. 61186 Odorheiu Secuiesc sub numerele cadastrale 61186 sub A1, 61186 – C1 sub A1.1, 61186 – C2 sub A1.2 și 61186 – C3 sub A1.3 care va avea destinația de unitate de învățământ-grădiniță.

Art. 2 - Pe terenul situat la adresa arătată, având suprafață tabulară de 1.509 mp se află construite următoarele clădiri:

- o clădire cu amprentă la sol de 327 mp aparținând grădiniței ”Kipi-Kopi”, cu parter, fundație din piatră, pereții din cărămidă și din lemn, acoperit cu țigle,
- o clădire cu amprentă la sol de 52 mp, reprezentând construcție anexă cu parter, pereți din lemn și cărămidă, acoperită cu țigle,
- o clădire cu amprentă la sol de 29 mp, constituind depozit din lemn, acoperit cu țigle.



Art. 3 – Imobilul arătat la art. 2 se închiriază integral.

Art. 4 – Imobilele care constituie obiectul prezentului contract au fost restituite proprietarului prin Decizia nr. 30375/10.08.2022 al Comisiei Speciale de Retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România.

Art. 5 – Imobilele va fi folosite de către locatar prin GRĂDINIȚA „KIPI-KOPI” din Odorheiu Secuiesc cu destinația de învățământ educațional. Desfășurarea altor activități în spațiul închiriat se va putea face numai cu acordul prealabil, scris al locatarului.

Art. 6 - Chiriașul va avea acces la bunul închiriat prin poarta situată pe str. Recoltei nr. 3.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 7 – Contractul de închiriere este încheiat pentru o perioadă de 10 ani începând cu data de 01.06.2023 și până la 31.05.2033.

Art. 8 - La expirarea duratei contractului părțile pot conveni asupra prelungirii acestuia în condițiile în care prevederile contractuale se vor negocia, însă în cazul solicitării de restituire la expirarea termenului de închiriere, acest lucru se va realiza necondiționat, fără nici o obligație din partea Locatarului asupra valorii nerambursate prin cota parte de chirie destinată reabilitării.

Art. 9 - Dacă condițiile sunt întrunite, chiriașul (în cazul în care dorește), are obligația să solicite locatarului în scris și cu cel puțin 30 de zile înainte de expirarea contractului, prelungirea duratei de închiriere.

Art. 10 - Tacita relocațiune este inoperantă în cazul prezentului contract.

IV. CHIRIA, MODALITATEA DE PLATĂ, GARANȚIE, PLATA UTILITĂȚILOR

Art. 11 - Cuantumul chiriei anuale pentru anul 2023 pentru folosirea imobilului închiriat este de 29.166,62 ron, adică 4.166,66 lei/lună. În luna decembrie a fiecărui an cuantumul chiriei se va renegocia.

Art. 12 - Locatorul se obligă să investească în imobilele închiriate 40% din cuantumul total al chiriei stabilite la art. 11 și virat în contul locatarului, în funcție de necesitățile intervențiilor la imobil stabilite împreună cu Beneficiarul contractului pe durata prezentului contract.

Art. 13 - Plata se face prin virament bancar în contul proprietarului deschis la una din instituțiile de credit arătate la identificarea părților, în funcție de posibilitățile financiare ale Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art. 14 - În afară de chirie, chiriașul va achita contravaloarea utilităților (apă, canalizare, electricitate, gaz, internet etc.) la zi, asumându-și exclusive răspunderea juridică pentru consecințele suferite în cazul neplății acestora, respectiv are obligația să organizeze verificările periodice în colaborare cu reprezentanții serviciilor de utilități conform legii, suportând costul acestora.

V. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

Art. 15 - Proprietarul are următoarele obligații:

- a) să predea imobilul la data stabilită în contract în stare de folosință,
- b) să asigure chiriașului imobilul potrivit destinației pentru care a fost închiriat,
- c) să asigure folosința nestânjenită a imobilului închiriat pe toată durata contractului, Verificarea periodică a imobilelor ori efectuare unor lucrări de reparații la acesta de către locatar este un drept al acestuia, prin urmare nu poate fi considerat o tulburare a folosinței chiriașului,



- d) să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință,
- e) să garanteze pe chiriași de uzurpatori, fără a răspunde însă pentru tulburări provenite din parte terților,
- f) garantează chiriașului împotriva viciilor ascunse ale imobilului. Astfel locatorul garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locațiunii,
- g) garantează pentru evicțiune totală sau parțială,
- h) să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii,
- i) dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatorului, iar acesta din urmă, deși încunoștințat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar. În acest caz, locatorul este dator să plătească, în afara sumelor avansate de locatar, dobânzi socotite de la data efectuării cheltuielilor,
- j) să încheie cu o societate de asigurări contracte de asigurare pentru imobilele obiect al prezentului contract, pentru toate cazurile de răspundere, inclusiv pentru răspunderea civilă de daune.

VI. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI - BENEFICIARULUI

Art. 16 - Chiriașul are următoarele obligații:

- a) să plătească integral și la termen chiria,
- b) să restituie imobilul la data expirării contractului sau la încetarea acestuia înainte de termen în condițiile prezentului contract,
- c) să nu schimbe destinația imobilului, să nu monteze sau să fixeze nimic cu caracter de permanentă sau provizoriu în pardoseală sau în pereți fără acordul scris, prealabil al proprietarului. Aceste acțiuni se consideră stricăciuni în sensul prezentului contract,
- d) va preda imobilul la finalul perioadei de locațiune în condițiile inițiale preluării lui.

Art. 17 - Beneficiarul are următoarele obligații:

- a) să folosească bunul închiriat conform destinației sale și, să nu tulbure liniștea proprietăților vecine prin folosința sa,
- b) va preda imobilul la finalul perioadei de locațiune în condițiile inițiale preluării lui,
- c) cu acordul prealabil și scris al proprietarului, beneficiarul poate subînchiria o parte din imobil în vederea organizării învățământului superior în limba maghiară,
- d) să plătească la termen/scadență cheltuielile de folosință a imobilului (gaz, electricitate etc),
- e) beneficiarul este obligat la reparațiile locative curente, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului (cum ar fi) zugrăvelile de igienizare, înlocuirea geamurilor sparte, reparația ori înlocuirea încuietorilor la uși și ferestre, repararea ori schimbarea robinetelor, înlocuirea corpurilor de iluminat etc. (enumerare în mod exemplificativ și nu limitativ) și să obțină toate avizele de funcționare,
- f) să respecte normele de prevenire a incendiilor (normele P.S.I.) și să întrețină bunurile în folosință (instalații de apă, gaz metan, mobilier),
- g) să păstreze curățenia și să respecte normele de igienă în interiorul imobilului,



- h) să despăgubească proprietarul de eventualele daune produse imobilului sau bunurilor din interiorul acestuia din folosință conform legii a prezentului contract,
- i) să nu schimbe destinația imobilului, să nu monteze sau să fixeze nimic cu caracter de permanență sau provizoriu în pardoseală sau în pereți fără acordul scris, prealabil al proprietarului. Aceste acțiuni se consideră stricăciuni în sensul prezentului contract.

Art. 18 – Chiriașul și beneficiarul declară că persoana care semnează prezentul contract are calitatea de reprezentant legal și are mandat valabil pentru semnarea contractului.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 19 - Pentru nerespectarea totală sau parțială sau pentru executarea defectuoasă a vreuncea din clauzele contractuale, partea vinovată se obligă să plătească daune interese.

Art. 20 - 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.

Art. 21 - De comun acord, părțile stabilesc că față de imobilul închiriat locatorul este exonerat de orice răspundere pentru prejudiciile înregistrate de chiriaș și beneficiar (inclusiv persoanele admise de către aceștia în imobilul închiriat) inundații, cutremure, prin furt, incendii, stări sociale conflictuale, dărâmarea sau prăbușirea construcției ori a unor părți din acestea, avarii de orice fel la ori care dintre instalațiile aferente spațiului închiriat.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 22 - Încetarea contractului are loc:

- a) la împlinirea termenului prevăzut la art. 7, în lipsa acordului expres, exprimat în scris pentru prelungirea duratei contractului,
- b) prin reziliere în caz de nerespectare a clauzelor contractuale.

IX. COMUNICARE DINTRE PĂRȚI, LITIGII

Art. 23 - Adresele de comunicare pentru orice chestiune legată de executarea contractului sunt cele arătate la identificarea părților și sunt considerate valabile dacă sunt făcute în scris și comunicate prin poștă sau prin intermediul firmelor de curierat. În cazul în care una dintre părți își schimbă adresa/sediul, este obligată să comunice acest fapt celeilalte părți, în caz contrar aceste schimbări sunt inopozabile celeilalte părți.

Art. 24 - Pentru discutarea aspectelor mai puțin esențiale părțile vor comunica prin telefon, email sau cu ajutorul altor tehnici de comunicare.

Art. 25 - Orice litigiu legat de interpretarea și/sau executarea prezentului contract se va face pe cale amiabilă dacă acest lucru este posibil, iar în caz de imposibilitate partea interesată se va putea adresa instanțelor judecătorești competente teritorial de la adresa proprietarului.

X. PREVEDERILE FINALE

Art. 26 - Investițiile efectuate în imobile de Locatar sau Beneficiar sunt considerate amortizate la data încetării în orice mod a prezentului contract, Locatar neavând dreptul la contravaloarea acestora sau de a solicita despăgubiri sub orice titlu pentru acestea. În consecință Locatarul și Beneficiarul renunță la orice drept de retenție asupra imobilului.

Art. 27 - Prevederile prezentului contract sunt guvernate de dispozițiile Codului civil în materie, respectiv legislația română în vigoare. Subsemnații reprezentați ai părților contractate declarăm că, înainte de semnarea prezentului contract de închiriere am citit personal cuprinsul



acestui, constatând că acesta corespunde voinței și condițiilor stabilite de comun acord drept pentru care semnăm mai jos.

Art. 28 - Predarea-primirea obiectului închirierii va fi consemnată în procesul verbal de predare primire încheiat și semnat de către părți menționându-se starea spațiului închiriat. În condiții similare se va restitui imobilul închiriat la expirarea duratei contractului ori rezilierea acestuia.

Art. 29 - Prezentul contract de închiriere se va modifica numai cu acordul părților, consemnat în act adițional, ce va face parte integrantă din prezentul contract.

Anexele contractului care fac parte din acesta sunt copia următoarelor înscrisuri:

- cartea funciară a imobilului,
- situația contoarelor (indexul) de gaz și de electricitate.

Prezentul contract s-a încheiat la Odorheiu Secuiesc, la data de _____, în cinci exemplare originale, iar prin semnare părțile recunosc că au preluat un exemplar original, fiecare având valoare juridică egală și se supune legii române.

PROPRIETAR

CHIRIAȘ

BENEFICIAR

