I MSE 789

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

Proiect de

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea încheierii unui contract de închiriere pentru imobilul (clădire și teren) situat în municipiul Oradea, str. Moscovei nr. 1 - 3, în care se desfășoară activitatea didactică aferentă Liceului Teoretic "Ady Endre" și Grădiniței cu Program Prelungit "Orsolya"

Analizând Referatul de aprobare cu nr. 502836 din data de 26.10.2026 și Raportul de specialitate, înregistrat sub nr. 502846 din 26.10.2026, prin care Compartimentul Management Sănătate și Educație al Municipiului Oradea propune Consiliului Local al Municipiului Oradea aprobarea încheierii unui contract de închiriere pentru imobilul (clădire și teren), situat în municipiul Oradea, str. Moscovei nr. 1 - 3, jud. Bihor, înscris în CF nr. 190203 - Oradea, respectiv în CF 189542 - Oradea, în care se desfășoară activitatea didactică aferentă Liceului Teoretic "Ady Endre" și Grădiniței cu Program Prelungit "Orsolya".

Având în vedere următoarele considerente:

- imobilul situat în mun. Oradea, str. Moscovei nr. 1 - 3, este utilizat în mod tradițional de două instituții de învățământ preuniversitar cuprinse în rețeaua școlară locală și anume: Liceul Teoretic "Ady Endre" (769 elevi) și Grădinița cu Program Prelungit "Orsolya" (204 copii),
- imobilul în discuție a fost retrocedat fostului proprietar, respectiv cultului romano - catolic, pentru acesta a existat o perioadă de afectațiune publică pentru care utilizatorul a achitat chirie,
- în urma unui amplu proces de reabilitare desfășurat pe parcursul a patru ani, clădirea a fost modernizată, păstrându-și în același timp caracterul istoric, cu investiția derulată prin Guvernul României prin intermediul Companiei Naționale de Investiții (CNI) și a Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, fiind prima renovare generală de amploare a clădirilor istorice de patrimoniu ale școlii, care a inclus reparații structurale, rețele și instalații noi,
- întrucât contractul de închiriere a fost încetat la data de 31.07.2022, pe perioada derulării lucrărilor de reabilitare a întregii clădiri din fonduri guvernamentale, respectiv că acesta nu a fost reînnoit până în prezent,
- încetarea contractului de închiriere precedent și finalizarea lucrărilor de reabilitare a întregului imobil, impune necesitatea reglementării situației juridice a folosinței în raport cu proprietarul, respectiv încheierea unui nou contract de închiriere pentru că, cel puțin la această dată, relocarea preșcolarilor și a elevilor este imposibilă, acest fapt putând afecta stabilitatea procesului educațional,
- între reprezentanții proprietarului (Episcopia romano - catolică Oradea) și cei ai beneficiarului (UAT - Municipiul Oradea) au avut loc discuții și negocieri privind modalitatea de exercitare a folosinței, a modului de întreținere a imobilului, cuantumul chiriei, cheltuieli de întreținere etc,
- proprietatea este înscrisă în CF 190203 Oradea și CF 189542 Oradea, în suprafață totală de:
  8.922,72 mp - construcție și teren construit cu destinație învățământ,
  463 mp - construcție și teren construit cu destinația de anexe,
  41 mp - capelă,
  5.502,72 mp - teren liber - curte,
  figurând în actele de proprietate astfel:
  ÎN CF 190203 Oradea

- TEREN liber - curte - 5.502,72 mp,
- CLĂDIRE - teren construit - 7.715,72 mp pentru învățământ și 463 mp anexe și o capelă 41 mp:
  - cad 190203 - C1 = 1.855 mp etaj și 749,12 mp parter, total = 2.604,12 învățământ - Liceul Ady Endre
  - cad 190203 - C1 = 661,60 mp parter învățământ - Grădinița Orsolya Oradea,
  - cad 190203 - C2 = 189 mp etaj învățământ,
  - cad 190203 - C3 = 505 mp etaj învățământ,
  - cad 190203 - C4 - parter și 2 etaje = 3.756 mp (1.252 mp*3) învățământ,

- cad 190203 - C5 = 120 mp magazie,
- cad 190203 - C6 = 120 mp magazie,
- cad 190203 - C8 = 41 mp capelă,
- cad 190203 - C9 = 24 mp magazie,
- cad 190203 - C10 = 57 mp magazie,
- cad 190203 - C11 = 142 mp magazie.

ÎN CF 189542 - CLĂDIRE teren construit - învățământ = 1.207 mp.

- cuantumul chiriei pentru folosința clădirilor în suprafață construită de 9.007 mp (suprafață utilă de 7.206 mp) și a spațiilor de depozitare (anexe) s.c. = 504 mp/ s.u. = 403 mp - aferente Liceului Teoretic Ady Endre, respectiv a clădirilor aferente Grădiniței cu Program Prelungit "Orsolya" în suprafață construită de 565 mp (suprafață utilă 452 mp), precum și curtea (teren liber) = 5.782 mp, a fost negociat pornind de la Raportul de evaluare întocmit de expertul autorizat ANEVAR, Jakabffy Csongor - Bence, și acceptat de către părți, potrivit Procesului verbal de negociere, Anexa 1 la prezenta, la suma 43.293 lei/lună.

Văzând că în acest imobil își desfășoară activitatea cele două unități de învățământ, proprietatea aparținând Episcopiei Romano - Catolice din Oradea.

Ținând seama de corespondența purtată cu Episcopia Romano - Catolică din Oradea, respectiv că în urma discuțiilor și a negocierilor au fost stabilite condițiile încheierii unui nou contract pentru imobilul menționat.

Întrucât, pe de o parte la data de 31.07.2022 a expirat contractul de închiriere inițial, contract aprobat și încheiat prin Hotărârea de Consiliu Local cu nr. 27 din 26.01.2017 pentru imobilul în care funcționează aceste unități de învățământ, iar pe de altă parte nu a fost identificată o alternativă viabilă pentru relocarea acestora.

Luând în considerare importanța continuării în acest imobil a misiunii de instituție reprezentativă a învățământului orădean în limba maghiară.

Văzând proiectul de hotărâre și avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În temeiul art. 129 alin (2) lit. d), alin. (7) lit. a) și art.196 alin (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al Municipiului Oradea
H o t ă r ă ş t e :

Art. 1. Se aprobă încheierea unui contract de închiriere pe durata a 5 (cinci) ani, începând cu data de 01.11.2026 - 31.10.2031, pentru utilizarea imobilului (clădire și teren), situat în municipiul Oradea, str. Moscovei nr. 1 - 3, jud. Bihor, înscris în CF nr. 190203 - Oradea, respectiv CF nr. 189542 - Oradea, în scopul asigurării desfășurării activității didactice pentru Liceul Teoretic "Ady Endre" și Grădinița cu Program Prelungit "Orsolya" din Oradea, județul Bihor, conform Anexei nr. 2 la prezenta Hotărâre.

Art. 2. Se aprobă achitarea din bugetul local al Municipiului Oradea a sumei de 43.293 lei/lună, pentru închirierea imobilului descris la art. 1. Chiria lunară rămâne fixă la nivelul anului 2027, urmând a se indexa anual cu indicele anual al prețurilor de consum din România. Indexarea se aplică anual, începând cu luna ianuarie 2028.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Compartimentul Management Sănătate și Educație, Direcția Economică, Liceul Teoretic "Ady Endre" și Grădinița cu Program Prelungit "Orsolya".

Art. 4. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor,
- Primarul Municipiului Oradea,
- Direcția Patrimoniu Imobiliar,
- Direcția Economică,
- Episcopia Romano - Catolică Oradea,
- Liceul Teoretic "Ady Endre" și Grădinița cu Program Prelungit "Orsolya" din Oradea, județul Bihor.

[redacted] [redacted]

România
Județul Bihor
Municipiul Oradea
Primar

Piaţa Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

Nr. 502836
Data: 26.10.2026

REFERAT DE APROBARE
pentru PROIECTUL DE HOTĂRÂRE
privind încheierea unui nou contract de închiriere pentru imobilul (clădire și teren) situat în municipiul Oradea, str. Moscovei nr. 1 - 3, în care se desfășoară activitatea didactică Liceul Teoretic "Ady Endre" și Grădinița cu Program Prelungit "Orsolya"

Asigurarea unui cadru optim, sigur și modern pentru desfășurarea procesului instructiv - educativ în unitățile de învățământ preuniversitar de pe raza municipiului Oradea reprezintă o obligație legală și o prioritate de interes public local.

În imobilul compus din clădire și teren, situat în municipiul Oradea, str. Moscovei nr. 1 - 3, jud. Bihor, își desfășoară în mod tradițional activitatea două unități de învățământ preuniversitar din comunitatea locală și anume: Liceul Teoretic "Ady Endre" și Grădinița cu Program Prelungit "Orsolya".

Având în vedere că imobilul în discuție a fost retrocedat fostului proprietar, respectiv cultului romano - catolic, că pentru acesta a existat o perioadă de afectațiune publică pentru care utilizatorul a plătit chirie.

În urma unui amplu proces de reabilitare desfășurat pe parcursul a patru ani, clădirea a fost modernizată, păstrându-și în același timp caracterul istoric.

Investiția a fost derulată prin Guvernul României prin intermediul Companiei Naționale de Investiții (CNI) și a Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației. Este prima renovare generală de amploare a clădirilor istorice de patrimoniu ale școlii, care a inclus reparații structurale, rețele și instalații noi.

Întrucât contractul de închiriere a fost încetat la data de 31.07.2022, pe perioada derulării proiectului de reabilitare a întregii clădiri din fonduri guvernamentale, respectiv că acesta nu a fost reînnoit, este necesară aprobarea încheierii unui nou contract de închiriere cu proprietarul de drept al imobilului, în scopul derulării cursurilor și pentru a garanta stabilitatea instituțională a celor două unități școlare preuniversitare din municipiul Oradea, județul Bihor.

Astfel, aceasta își continuă misiunea de instituție reprezentativă a învățământului orădean în limba maghiară.

Din punct de vedere legal, conform art. 129 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al municipiului și asigurarea condițiilor pentru buna funcționare a instituțiilor de învățământ preuniversitar. Totodată, potrivit prevederilor din Legea Învățământului Preuniversitar, Legea nr. 198/2023, autoritățile administrației publice locale asigură finanțarea cheltuielilor cu bunuri și servicii, inclusiv a chiriilor aferente spațiilor în care funcționează unități de învățământ preuniversitar de stat.

Încheierea noului contract va permite utilizarea unei infrastructuri modernizate, logistică nouă oferind preșcolarilor și elevilor un mediu educațional sigur.

Față de cele prezentate, supun spre analiză și adoptare Consiliului Local al Municipiului Oradea proiectul de hotărâre alăturat.

P R O P U N
spre dezbaterea și aprobarea Consiliului Local al Municipiului Oradea:

Proiectul de hotărâre pentru aprobarea încheierii unui nou contract de închiriere pentru imobilul (clădire și teren) situat în municipiul Oradea, str. Moscovei nr. 1 - 3, în care se desfășoară activitatea didactică Liceul Teoretic "Ady Endre" și Grădinița cu Program Prelungit "Orsolya".

[redacted]

România
Județul Bihor
Municipiul Oradea
Serviciul Resurse Umane
Compartiment Management Sănătate și Educație

Piaţa Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-437 000
Fax. +40 0259-437 544
E-mail: primarie@oradea.ro

Nr. 502846/1
Data: 29.10.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
pentru PROIECTUL DE HOTĂRÂRE

pentru aprobarea încheierii unui nou contract de închiriere pentru imobilul (clădire și teren) situat în municipiul Oradea, str. Moscovei nr. 1 - 3, în care se desfășoară activitatea didactică Liceul Teoretic "Ady Endre" și Grădinița cu Program Prelungit "Orsolya"

Analizând Referatul de aprobare cu nr. 502836 din 26.10.2026 inițiat de Primarul Municipiului Oradea, Compartimentul Management Sănătate și Educație, în conformitate cu atribuțiile regulamentare privind monitorizarea și sprijinirea bunei funcționări a instituțiilor de învățământ preuniversitar aflate în finanțarea municipalității, susține oportunitatea adoptării acestuia și prezintă următoarele considerente de specialitate:

- imobilul situat în mun. Oradea, str. Moscovei nr. 1 - 3, este utilizat în mod tradițional de două instituții de învățământ preuniversitar cuprinse în rețeaua școlară locală și anume: Liceul Teoretic "Ady Endre" (769 elevi) și Grădinița cu Program Prelungit "Orsolya" (204 copii),
- imobilul în discuție a fost retrocedat fostului proprietar, respectiv cultului romano - catolic, pentru acesta a existat o perioadă de afectațiune publică pentru care utilizatorul a achitat chirie,
- în urma unui amplu proces de reabilitare desfășurat pe parcursul a patru ani, clădirea a fost modernizată, păstrându-și în același timp caracterul istoric, cu investiția derulată prin Guvernul României prin intermediul Companiei Naționale de Investiții (CNI) și a Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, fiind prima renovare generală de amploare a clădirilor istorice de patrimoniu ale școlii, care a inclus reparații structurale, rețele și instalații noi,
- întrucât contractul de închiriere a fost încetat la data de 31.07.2022, pe perioada derulării lucrărilor de reabilitare a întregii clădiri din fonduri guvernamentale, respectiv că acesta nu a fost reînnoit până în prezent,
- încetarea contractului de închiriere precedent și finalizarea lucrărilor de reabilitare a întregului imobil, impune necesitatea reglementării situației juridice a folosinței în raport cu proprietarul, respectiv încheierea unui nou contract de închiriere pentru că, cel puțin la această dată, relocarea preșcolarilor și a elevilor este imposibilă, acest fapt putând afecta stabilitatea procesului educațional,
- între reprezentanții proprietarului (Episcopia romano - catolică Oradea) și cei ai beneficiarului (UAT - Municipiul Oradea) au avut loc discuții și negocieri privind modalitatea de exercitare a folosinței, a modului de întreținere a imobilului, cuantumul chiriei, cheltuieli de întreținere etc,
- proprietatea este înscrisă în CF 190203 - Oradea și CF 189542 - Oradea, în suprafață totală de:
  8.922,72 mp - construcție și teren construit cu destinație învățământ,
  463 mp - construcție și teren construit cu destinația de anexe,
  41 mp - capelă,
  5.502,72 mp - teren liber - curte,
  figurând în actele de proprietate astfel:
  ÎN CF 190203 - Oradea
  - TEREN liber - curte - 5.502,72 mp,
  - CLĂDIRE - teren construit - 7.715,72 mp pentru învățământ și 463 mp anexe și o capelă 41 mp:
  - cad 190203 - C1 = 1.855 mp etaj și 749,12 mp parter, total = 2.604,12 învățământ - Liceul Ady Endre
  - cad 190203 - C1 = 661,60 mp parter învățământ - Grădinița Orsolya Oradea,
  - cad 190203 - C2 = 189 mp etaj învățământ,
  - cad 190203 - C3 = 505 mp etaj învățământ,
  - cad 190203 - C4 - parter și 2 etaje = 3.756 mp (1.252 mp*3) învățământ,
  - cad 190203 - C5 = 120 mp magazie,

- cad 190203 - C6 = 120 mp magazie,
- cad 190203 - C8 = 41 mp capelă,
- cad 190203 - C9 = 24 mp magazie,
- cad 190203 - C10 = 57 mp magazie,
- cad 190203 - C11 = 142 mp magazie.

ÎN CF 189542 - CLĂDIRE teren construit - învățământ = 1.207 mp.

- cuantumul chiriei pentru folosința clădirilor în suprafață construită de 9.007 mp (suprafață utilă de 7.206 mp) și a spațiilor de depozitare (anexe) s.c. = 504 mp/ s.u. = 403 mp - aferente Liceului Teoretic Ady Endre, respectiv a clădirilor aferente Grădiniței cu Program Prelungit "Orsolya" în suprafață construită de 565 mp (suprafață utilă 452 mp), precum și curtea (teren liber) = 5.782 mp, a fost negociat pornind de la Raportul de evaluare întocmit de expertul autorizat ANEVAR, Jakabffy Csongor - Bence, și acceptat de către părți, potrivit Procesului verbal de negociere, Anexa 1 la prezenta, la suma 43.293 lei/lună (echivalent în Lei la cursul BNR pentru data de 30.10.2026, a 8.100 euro/lună).

  În temeiul:
  - art. 129 alin. (2) lit. d) și alin. (7) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ prin care se stabilește competența Consiliului Local de a asigura, din bugetul local, condițiile necesare bunei desfășurări a învățământului preuniversitar și
  - art. 139 alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ care reglementează modalitatea de adoptare a hotărârilor cu caracter patrimonial sau bugetar (majoritate absolută),
  - prevederilor Legii nr. 198/2023 a învățământului preuniversitar, autoritățile administrației publice locale finanțează cheltuielile cu bunuri și servicii, inclusiv cota - parte din chirii pentru spațiile folosite de unitățile de învățământ preuniversitar,
  - art. 1777 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil: Constituie dreptul comun în materia contractelor de locațiune, definind drepturile și obligațiile locatorului și locatarului.

Prin încheierea unui contract de închiriere se reglementează situația juridică a folosinței, se elimină riscul de blocaj administrativ sau logistic la nivelul celor două unități de învățământ preuniversitar, fiind garantat dreptul constituțional la educație într-un spațiu adecvat și modernizat.

Având în vedere conformitatea proiectului cu normele de tehnică legislativă și cu legislația de drept comun și administrativă în vigoare,

P R O P U N E M
Consiliului Local al Municipiului Oradea:

1. Aprobarea încheierii unui contract de închiriere pe durata a 5 (cinci) ani, începând cu data de 01.11.2026 - 31.10.2031, pentru utilizarea imobilului (clădire și teren), situat în municipiul Oradea, str. Moscovei nr. 1 - 3, jud. Bihor, înscris în CF nr. 190203 - Oradea, respectiv CF nr. 189542 - Oradea, în scopul asigurării desfășurării activității didactice pentru Liceul Teoretic "Ady Endre" și Grădinița cu Program Prelungit "Orsolya" din Oradea, județul Bihor, conform Anexei nr. 2 la prezentul Raport de specialitate.

2. Aprobarea achitării din bugetul local al Municipiului Oradea a sumei de 43.293 lei/lună (echivalent în Lei 8.100 euro/lună la cursul BNR valabil pentru data de 30.10.2026), pentru închirierea imobilului descris la art. 1. Chiria lunară să rămână fixă la nivelul anului 2027, urmând a se indexa anual cu indicele anual al prețurilor de consum din România. Indexarea se aplică anual, începând cu luna ianuarie 2028.

[redacted]

[redacted]

PROCES VERBAL

pentru negocierea prețului și a condițiilor de utilizare a imobilului situat în mun. Oradea, str. Moscovei nr. 1 - 3

Încheiat astăzi, 21.10.2026 (data),
La sediul UAT - Municipiul Oradea (locația negocierii), între părțile:

A. **Episcopia Romano - Catolică Oradea**, cu sediul în mun. Oradea, str. Șirul Canonicilor nr. 2, jud. Bihor, C.U.I. 4390283, reprezentată legal prin Böcskei László, Episcop Diecezan, în calitate de proprietar și locator, denumită în continuare „Locatorul"
prin delegat - av. Loredana Miloș și ec. Șandor Varga

B. **UAT - MUNICIPIUL ORADEA,** cu sediul în mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, județul Bihor, C.U.I. 4230487, reprezentat[legal prin Birta Florin - Alin, Primar, în calitate de Ordonator Principal de credite al Locatarilor,
prin delegat - Eugenia Borbei, secretar general și Cristian Popescu, director adj.

Întrunite în vederea negocierii și stabilirii unui preț pentru dreptul de folosință al imobilului situat în mun. Oradea, str. Moscovei nr. 1 - 3, în care se desfășoară activitatea didactică a Liceului Teoretic "Ady Endre" și a Grădiniței cu Program Prelungit "Orsolya" din Oradea, părțile au convenit asupra celor ce urmează:

I. Obiectul Negocierii

Obiectul negocierii îl constituie prețul de ÎNCHIRIERE ce urmează a fi achitat de Partea B către Partea A, conform celor stabilite de ambele părți, descrise în documentele anexate la prezentul proces verbal (Anexele 1 - 3).

II. Definiția Prețului

Partea A a propus inițial, pornind de la Raportul de evaluare întocmit la solicitarea sa de expertul autorizat ANEVAR, Jakabffy Csongor - Bence, care indica un preț maximal de 27.600 EURO, un preț minimal de 12.000 EURO pentru închirierea imobilului cu datele tehnice prezentate, în timp ce Partea B a solicitat o reducere de 50% față de valoarea minimală inițială, având în vedere motivația utilizării imobilului exclusiv pentru desfășurarea activităților instructiv - educative aferente Liceului Teoretic "Ady Endre" și Grădiniței cu Program Prelungit "Orsolya" din Oradea, respectiv că acolo se desfășoară o activitate care nu produce venituri municipalității, un argument suplimentar fiind și acela ca odată stabilită categoria de folosință pentru imobil, respectiv învățământ, aceasta este scutită integral de plata impozitului datorat pe proprietate.
În urma discuțiilor și argumentelor prezentate de ambele părți, s-a ajuns la următoarele termene și condiții:

III. Condițiile și Termenii Acordului

1. **Prețul convenit:**

- Prețul final pentru ÎNCHIRIERE IMOBIL a fost stabilit la 8.100 euro/ lună pentru imobilele înscrise în CF 190203 Oradea și CF 189542 Oradea, în suprafață totală de:

- **8.922,72 mp** - construcție și teren construit cu destinație învățământ,
- **463 mp** - construcție și teren construit cu destinația de anexe,
- **41 mp** - capelă,
- **5.502,72 mp - teren liber** - curte,

conform panurilor de amplasament și schițelor care constituie anexă la prezentul act (avem 4 Anexe; 2 planuri de amplasament și 2 schițe):

Imobilele se identifică după cum urmează:

- **CF 190203 Oradea**

- **TEREN liber - curte - 5.502,72 mp,**
- **CLĂDIRI - teren construit - 7.715,72 mp pentru învățământ, 463 mp anexe și o capelă 41 mp:**
  - cad 190203 - C1 = 1.855 mp etaj și 749,12 mp parter, total = 2.604,12 învățământ – Liceul Ady Endre
  - cad 190203 - C1 = 661,60 mp parter învățământ - Grădinița Orsolya Oradea,
  - cad 190203 - C2 = 189 mp etaj învățământ,
  - cad 190203 - C3 = 505 mp etaj învățământ,
  - cad 190203 - C4 - parter și 2 etaje = 3.756 mp (1.252 mp*3) învățământ,
  - cad 190203 - C5 = 120 mp magazie,
  - cad 190203 - C6 = 120 mp magazie,
  - cad 190203 - C8 = 41 mp capelă,
  - cad 190203 - C9 = 24 mp magazie,
  - cad 190203 - C10 = 57 mp magazie,
  - cad 190203 - C11 = 142 mp magazie.

- **CF 189542 Oradea**

- **CLĂDIRE teren construit - învățământ = 1.207 mp.**

- **Reducerea acordată de Partea A este de 50% față de prețul minim inițial, având în vedere că închirerea se face exclusiv pentru activitate didactică, respectiv că proprietarul este scutit de impozit pe proprietatea închiriată.**

2. **Modalitatea de plată:**

2.1. Chiria lunară pentru imobilul închiriat este 43.293 lei/lună, pentru închirierea imobilului descris la art. 1. Chiria lunară rămâne fixă la nivelul anului 2027, urmând a se indexa anual cu indicele anual al prețurilor de consum din România. Indexarea se aplică anual, începând cu luna ianuarie 2028, *echivalentul în LEI a 8.100 EURO, fără vreo conversie ulterioară.*

2.2. Plata chiriei se va face lunar în baza facturii emise de Locator, până cel târziu la 10 a lunii pentru luna în curs, prin virarea de către UAT - Municipiul Oradea a sumei datorate în contul Episcopiei Romano - Catolice Oradea deschis la Trezoreria Oradea, având codul IBAN RO75TREZ076509911X019209.

2.3. În cazul neplăţii chiriei la termen, chiriaşul se obligă să plătească o majorare de 0,015 % asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă.

2.4. Pentru orice sumă neachitată la scadență cu titlu de chirie, UAT - Municipiul Oradea datorează dobânda legală penalizatoare aplicabilă raporturilor dintre profesioniști și autorități contractante, calculată din ziua următoare scadenței până la plata integrală, fără punere în întârziere.

2.5. Prin semnarea prezentului contract, părţile sunt de acord că neplata chiriei în termen de 60 (şaizeci) de zile de la data scadenţei (data emiterii documentului justificativ) şi în cuantumul fixat cu majorările aferente neplății la termen, duce la rezilierea unilaterală de către proprietar a contractului de închiriere, de drept, fără somaţie şi punere în întârziere, doar prin prezentarea scrisorii care comunică rezilierea, chiriaşul fiind obligat să elibereze şi să predea spaţiul închiriat în termen de 30 zile de la data primirii acestei scrisori şi să achite toate obligaţiile de plată rezultate din acest contract, prezenta clauză fiind executorie.

2.6. Regimul TVA se aplică potrivit legislației și opțiunii fiscale valabile la data facturării. Orice TVA legal datorată se adaugă chiriei și celorlalte sume taxabile.

2.7. Chiria este datorată integral, indiferent de gradul de utilizare, vacanțele școlare, lucrările organizate de Locatar/Utilizator sau întreruperile activității care nu sunt imputabile Locatorului.

2.8. Locatarul nu poate suspenda, reduce, compensa ori reține unilateral chiria pentru pretinse creanțe, investiții, reparații sau îmbunătățiri.

3. Termenul CONTRACTULUI:

3.1. Termenul de închiriere a imobilului este de 5 (cinci) ani, începând cu data de 01.11.2026 până la data de **31.10.2031**, cu posibilitate de prelungire prin acordul părţilor contractante.

3.2. La expirarea termenului, Contractul încetează de drept, fără notificare și fără punere în întârziere.

3.3. Orice prelungire se poate face numai prin act adițional, pe baza unei noi evaluări a chiriei, a aprobărilor canonice și administrative necesare și cu cel puțin 90 de zile înainte de expirare. Locatarul nu are un drept automat la prelungire.

3.4. Tacita relocaţiune nu operează în raporturile dintre părţile prezentului contract.

4. Condiții suplimentare:

Chiriașul/ locatarul va avea următoarele obligații

4.1. Să achite prin intermediul UAT - Municipiul Oradea chiria la termenul şi condiţiile stabilite prin contract.

4.2. Să folosească imobilul ca un bun chiriaş şi conform destinaţiei contractuale, sub sancţiunea rezilierii contractului. Să execute la timp şi în bune condiţii, pe cheltuiala sa, lucrările de întreţinere şi reparaţii curente, inclusiv pentru degradările produse din culpa sa. Locatarul răspunde pentru degradările care depășesc uzura normală și pentru pierderea garanțiilor cauzată de exploatarea, mentenanța ori intervențiile necorespunzătoare a imobilului.

4.3. Să se abţină de la orice activitate care tulbură sau limitează buna folosire a spaţiilor comune sau învecinate.

4.4. Să nu depoziteze mărfuri toxice sau inflamabile şi să ia toate măsurile necesare pentru exploatarea în siguranţă a spaţiilor închiriate.

4.5. Să-l anunţe pe proprietar de acţiunea intentată de un terţ care priveşte proprietatea sau posesia spaţiului închiriat.

4.6. Să nu efectueze amenajări sau modificări ale spaţiului fără acordul scris şi prealabil al proprietarului.

4.7. Să permită inspecţiile reprezentanţilor locatorului pentru verificarea imobilului închiriat.

4.8. Să suporte costurile legate de curăţenia şi igienizarea imobilului (dezinfecţie, dezinsecţie, deratizare şi orice alte cheltuieli colaterale), precum şi cele de natură a conserva imobilul (zugrăveli, tencuieli, reparaţii instalaţii sanitare, termice, electrice şi de orice altă natură).

4.9. Să răspundă de pagubele pricinuite bunurilor de eventuale incendii, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit, forţă majoră sau prin comunicarea focului de la o casă vecină (art. 1435 C. civ.).

4.10. Să asigure paza spațiilor închiriate, pe cheltuiala proprie.

4.11. Să obţină toate avizele şi autorizaţiile prevăzute de lege şi normele în vigoare, pentru desfăşurarea în bune condiţii a activităţii proprii.

4.12. Să predea spaţiul închiriat la data încetării contractului, pe bază de proces-verbal, în care vor fi consemnate starea spaţiului şi eventualele deteriorări ce pot constitui daune pentru locator.

4.13. Să notifice în scris cu 90 de zile înainte de exprirarea contractului, intenţia de a prelungi contractul de închiriere sau intenţia de a părăsi spaţiul.

4.14. Să răspundă pentru pagubele cauzate imobilului din culpa sa.

4.15. Să achite cheltuielile ce-i revin pentru consumul propriu de utilităţi: apă, canal, energie electrica, telefon, evacuarea deşeurilor menajere, întreţinerea curăţeniei, paza, cheltuieli colaterale, dezinsecţie, dezinfecţie, deratizare, etc. (sens în care locatarul se obligă să încheie contracte de furnizare a utilităţilor în numele său), cele de natură a conserva starea imobilului de la data închirierii, precum şi suportarea cheltuielilor eventualelor altor utilităţi de care va beneficia.

4.16. Să întreţină permanent spaţiile exterioare.

4.17. Chiriașul va face demersurile necesare pentru transcrierea contractelor de utilități pe seama Locatarului, asigurându-se de către Locator contorizare separată pentru consumul de apă și curent.

4.18. Chiriașul este pe deplin răspunzător de securitatea și integritatea bunurilor care îi aparțin depozitate în spațiul închiriat.

4.19. În cazul în care, pe durata contractului, se modifică legislația fiscală și pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract, Proprietarul va datora impozit pe clădire, părțile stabilesc de comun acord că Municipiul Oradea se obligă să achite Proprietarului contravaloarea impozitului stabilit pe clădire, proporțional cu suprafața spațiului închiriat raportat la întregul imobil.)

4.20. Să încheie contracte și să suporte costurile pentru mentenanță, service-ul, verificările și autorizările periodice pentru:
- *Detectare/alarmare incendiu,*
- *Hidranți, stingere, stingătoare,*
- *Instalații electrice și PRAM,*
- *Ventilație și climatizare,*
- *Grup electrogen și UPS,*
- *Control acces și supraveghere.*

5. **Semnătura părților**

Prezentul proces verbal a fost citit și aprobat de ambele părți, fiecare dintre acestea confirmând că nu există alte înțelegeri verbale sau suplimentare față de cele stipulate mai sus.

[redacted]