

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL
MIERCUREA-CIUC

HOTĂRÂRE NR.203/2015

pivind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu situat în incinta Muzeului Secuiesc al Ciucului -Csíki Székely Múzeum, Piața Cetății nr. 2, aflat în domeniul public al municipiului Miercurea-Ciuc în vederea funcționării unui shop de muzeu

Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, întrunit în ședința ordinară din data de 30 octombrie 2015;

Analizând Adresa nr.15228/12.10.2015 prin care Muzeul Secuiesc al Ciucului-Csíki Székely Múzeum solicită demararea procedurii de închiriere a unui spațiu din incinta imobilului situat în Piața Cetății nr.2, precum și Expunerea de motive și Raportul de specialitate întocmit de Compartimentul concesionări, închirieri și evidența patrimoniului, înregistrate cu nr.16020 din data 21.10.2015, prin care s-a propus adoptarea unei hotărâri cu privire la închirierii prin licitație publică a unui spațiu situat în incinta Muzeului Secuiesc al Ciucului-Csíki Székely Múzeum, Piața Cetății nr. 2, aflat în domeniul public al municipiului Miercurea-Ciuc în vederea funcționării unei shop muzeu cu caracter cultural-artistic;

Pe baza rapoartelor comisiei:

- pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor;

- de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe, agricultură, administrarea domeniului public și privat;

- servicii publice, comerț și relații cu cetățenii

- pentru activități științifice, învățământ, cultură și orașe înfrățite;

Ținând cont de Hotărârea Consiliului Local Miercurea-Ciuc nr.139/1994 privind înființarea Muzeului Secuiesc al Ciucului-Csíki Székely Múzeum din municipiul Miercurea-Ciuc, respectiv Hotărârea nr.101/2002 privind aprobarea noului Statut al Muzeului Secuiesc al Ciucului Csíki Székely Múzeum din municipiul Miercurea-Ciuc;

Luând în considerare Hotărârea Guvernului nr.1351/2004 privind atestarea domeniului public al județului Harghita, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Harghita, modificată și completată la anexă de Hotărârea Guvernului nr.299/2010;

Având în vedere Ordonanța de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr.22/2007, precum și Hotărârea Guvernului nr.168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit prevederilor art.3, art.15, art.16 a Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile art.792 și următorii din Codul civil;

În temeiul art.36, alin.(2). lit.(c), alin.(5). lit.(c), art.45, alin.(3) și art.123 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 48,4 mp, situat în Muzeul Secuiesc al Ciucului - Csíki Székely Múzeum, Piața Cetății nr.2. înscris în Cartea Funciară nr.52861 a localității Miercurea-Ciuc, aflat în domeniul public al municipiului Miercurea-Ciuc, destinat amenajării și funcționării unei shop de muzeu cu caracter cultural-artistic, pentru o perioadă de 5 ani, cu chiria minimă de 1 euro/mp/lună.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate și Caietul de sarcini, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre, ca anexele nr.1 și 2.

Art.3. Se însărcinează pe administratorul Muzeul Secuiesc al Ciucului - Csíki Székely Múzeum cu demararea procedurii de licitației publice.

Art.4. Se desemnează pe dl. Füleki Zoltán Ladislau, în comisia de licitație din partea Municipiului Miercurea-Ciuc.

Art.5. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează consilierul municipal cu atribuții de viceprimar Füleki Zoltán Ladislau, și Muzeul Secuiesc al Ciucului - Csíki Székely Múzeum.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Instituției Prefectului Județului Harghita;
- b) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc cu atribuții de primar;
- c) Consilierului municipal cu atribuții de viceprimar Füleki Zoltán Ladislau
- d) Biroului evidența patrimoniului, concesionări și închirieri;
- e) Director economice, Compartimentului financiar- contabil și control financiar de gestiune;
- f) Muzeului Secuiesc al Ciucului - Csíki Székely Múzeum.

Președintele ședinței

FÜLÖP ÁRPÁD ZOLTÁN

**Contrasemnează pentru legalitate-consilierul
juridic cu atribuții de secretar,
HIPPACH CHRISTIAN**

**ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL
MIERCUREA-CIUC**

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului situat în Muzeul Secuiesc al Ciucului- Csíki székely Múzeum, Piața Cetății nr. 2., destinat amenajării și funcționării unui shop de muzeu cu caracter cultural-artistic

Capitolul I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.1. Municipiul Miercurea-Ciuc are calitatea de proprietar.

Art.2. Obiectul prezentei închirieri îl formează spațiul destinat amenajării și funcționării unei shop de muzeu, în suprafață de 48,4 mp (25,40 mp spațiu comercial + 23 mp depozit), situat în Muzeul Secuiesc al Ciucului – Csíki Székely Múzeum, Piața Cetății nr. 2.

Art.3. Spațiul destinat închirierii aparține domeniului public al Municipiului Miercurea-Ciuc, și este administrat de către Muzeul Secuiesc al Ciucului – Csíki Székely Múzeum.

Capitolul. II. MOTIVAȚIA ÎNCHIRIERII

Art.4. Motivele de ordin legislativ, economic financiar și social sunt următoarele:

- prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr.22/2007, precum și Hotărârea Guvernului nr.168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006;

- prevederile art.3 și art.15 a Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile Legii nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- administrarea eficientă al domeniului public al municipiului Miercurea-Ciuc pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul Muzeului Secuiesc al Ciucului.

- Muzeul Secuiesc al Ciucului dorește să se prezinte în public, ca un muzeu modern, care le oferă servicii multiple zecilor de mii de vizitatori. Pentru un actor semnificativ în peisajul cultural al secolului 21., funcționarea unui shop este un element indispensabil.

Prin serviciile comerciale cu caracter artistic-cultural oferite de către viitorul shop de muzeu dorim să satisfacem o exigență reală, care este prezent între localnici sensibili la valorile culturale, totodată va apărea ca un serviciu firesc pe harta turistică al municipiului.

Capitolul III. DURATA ÎNCHIRIERII

Art. 5. Spațiul în suprafață de 48,4 mp (25,40 mp spațiu comercial + 23 mp depozit), situat în incinta Muzeului Secuiesc al Ciucului – Csíki Székely Múzeum, Piața Cetății nr.2., se închiriază pentru o durată de 5 de ani, cu posibilitate de prelungire.

Capitolul IV. ELEMENTE DE PREȚ

Art. 6. Prețul de pornire este de 1 Euro/mp/lună.

Art. 7. Modul de achitare a chiriei va fi stabilit în contractul de închiriere.

Capitolul V. INVESTIȚII DE REALIZAT

Art. 8. Spațiul destinat amenajării și funcționării unei shop de muzeu cu caracter cultural-artistic din incinta Muzeului Secuiesc al Ciucului – Csíki Székely Múzeum, în suprafață de 48,4 mp (25,40 mp spațiu comercial + 23 mp depozit), este situat în municipiul Miercurea-Ciuc, Piața Cetății nr.2 .

Art. 9. Spațiul va fi utilizat de către chiriaș pe toată durata contractului în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituite, în deplină proprietate, libere de orice sarcini proprietarului.

Art.10. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția mediului și condițiile de protejarea monumentelor istorice. Soluțiile de arhitectură și de amenajare interioară va fi avizată de către conducerea Muzeului Secuiesc al Ciucului- Csíki Székely Múzeum.

Art.11. Chiriașul va asigura întreținerea, curățirea spațiului, respectiv paza locației între ora de închidere a muzeului și ora de închidere a shopului de muzeu.

Capitolul VI. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHEIERE A CONTRACTULUI

Art.12. După aprobarea Studiului de oportunitate de către consiliul local, se publică anunțul privind organizarea licitației publice.

Art.13. Termenul minim de predare a ofertelor, este de 20 de zile calendaristice începând cu data publicării anunțului licitației publice deschise.

Art.14. Contractul de închiriere se încheie în termen de 20 de zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, în conformitate cu legea română.

Capitolul VII. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII

Art.15. Procedura de închiriere propusă se desfășoară prin licitație publică deschisă prin care orice persoană fizică sau persoană juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă.

Art.16. Desfășurarea licitației publice deschise se realizează în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr.22/2007.

Președintele ședinței

FÜLÖP ÁRPÁD ZOLTÁN

Contrasemnează pentru legalitate-consilierul
juridic cu atribuții de secretar,
HIPPACH CHRISTIAN

**ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL
MIERCUREA-CIUC**

CAIET DE SARCINI
privind închirierea prin licitație publică a spațiului
unui shop de muzeu, cu caracter cultural-artistic și
Ciucului-Csíki Székely Múzeum, din municipiul Miercurea-Ciuc

Capitolul I.
DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Prezentul caiet de sarcini a fost elaborat pe baza legislației în vigoare, având ca temelie legală Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Capitolul II.
OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Art.2. Municipiul Miercurea-Ciuc are calitatea de proprietar.

Art.3. Muzeul Secuiesc al Ciucului - Csíki Székely Múzeum are calitatea de administrator.

Art.4. (1) Obiectul contractului de închiriere îl constituie închirierea spațiului, cu destinație de shop de muzeu cu caracter cultural-artistic, în suprafață de 48,40 mp, situat în incinta Muzeului Secuiesc al Ciucului, Piața Cetății nr. 2.

(2) Spațiul care constituie obiectul chiriei, se compune din următoarele suprafețe:

- spațiu comercial 25,4 mp,
- depozit 23 mp.

Art.5. Spațiul situat în incinta Muzeului Secuiesc al Ciucului – Csíki Székely Múzeum, Piața Cetății nr.2. destinat închirierii, aparține domeniului public al municipiului Miercurea-Ciuc, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 52861 a localității Miercurea-Ciuc.

Capitolul III.
MOTIVAȚIA ÎNCHIRIERII

Art.6. Motivele de ordin legislativ, economic financiar și social sunt următoarele:

- prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

- prevederile art.3 a Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- administrarea eficientă al domeniului public al municipiului Miercurea-Ciuc, pentru atragerea de venituri proprii la bugetul muzeului.

- Muzeul Secuiesc al Ciucului- Csíki Székely Múzeum dorește să se prezinte în public, ca un muzeu modern, care le oferă servicii multiple zecilor de mii de vizitatori. Pentru un actor semnificativ în aria culturală a secolul 21., funcționarea unui shop cu caracter cultural-artistic este un element indispensabil.

Prin serviciile comerciale cu caracter cultural-artistice oferite de către viitorul shop dorim să satisfacem o exigență reală, care este prezentă în rândul localnicilor sensibili la valorile culturale, totodată va apărea ca un serviciu firesc pe harta turistică a municipiului.

Capitolul IV. DURATA ÎNCHIRIERII

Art.7. Spațiul destinat pentru amenajarea unui shop de muzeu situat în incinta Muzeului Secuiesc al Ciucului - Csíki Székely Múzeum, Piața Cetății nr.2. se închiriează pentru o durată de 5 de ani, cu posibilitatea de prelungire.

Capitolul V. REGIMUL BUNURILOR

Art.8. Spațiul situat în incinta Muzeului Secuiesc al Ciucului – Csíki Székely Múzeum, Piața Cetății nr.2. constituie proprietatea publică a municipiului Miercurea-Ciuc, este administrat de Muzeul Secuiesc al Ciucului- Csíki Székely Múzeum și va fi exploatat de chiriaș în conformitate cu prevederile contractului de închiriere, urmând a fi restituit de chiriaș la expirarea/încetarea contractului de închiriere.

Art.9. La expirarea termenului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat, ***inclusiv investițiile realizate.***

Chiriașul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- ✓ **b1 bunurile de retur** – bunurile care revin deplin drept, gratuit și liber de orice sarcini administratorului la expirarea contractului de închiriere. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul închirierii. Aceasta este spațiul comercial situat în incinta Muzeului Secuiesc al Ciucului, Piața Cetății nr.2. care constituie proprietatea Municipiului Miercurea-Ciuc și care urmează a fi administrat și exploatat de chiriaș în conformitate cu prevederile contractului de închiriere.
- ✓ **b2 bunurile de preluare** – **bunurile care pot reveni administratorului la expirarea contractului de închiriere, în măsura** în care aceasta își manifestă intenția de a le prelua în schimbul unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată conform procedurilor legale. Sunt bunuri de preluare bunurile care au aparținut chiriașului și au fost utilizate de către aceasta pe durata închirierii. Acestea vor fi utilajele, uneltele, obiectele necesare, precum și bunurile rezultate din investiții sau modernizări efectuate de chiriaș pe cheltuiala sa, dar cu aprobarea administratorului. Intenția administratorului de a achiziționa bunurile denumite bunuri de preluare, se va înainta chiriașului în scris cu 30 de zile înainte de încetarea contractului de închiriere. De exemplu: mobilier pentru shop, rafturi pentru depozit)
- ✓ **b3 bunurile proprii** – bunurile care au aparținut chiriașului și care au fost folosite de către aceasta pe durata închirierii, cu excepția celor prevăzute la art. 9 alin.b1.

Capitolul VI. CHIRIA ȘI GARANȚII FINANCIARE

Art.10. Chiria minimă va fi de **1 euro/mp/lună**.

Art.11. Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, se datorează penalități de întârziere de 2%, asupra sumei datorate pentru fiecare lună de sau fracțiune de lună de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă.

Art.12. Chiriașul are obligația, ca în termen de 60 de zile de la semnarea contractului să pună în funcțiune shop-ul – magazinului de muzeu.

Art.13. Chiriașul are obligația ca, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere, să depună cu titlu de garanție, o sumă, reprezentând 25 % din suma obligației de plată datorată pentru primul an, într-un cont purtător de dobândă deschis la o bancă comercială agreată, pe seama contractantului în care scop se procedează astfel:

13.1 În cazul depășirii cu 30 de zile scadenței de plată, chiria și penalitățile aferente se încasează de către administrator din garanția de plată a chiriei prevăzută mai sus.

13.2 În situația încasării de către administrator a chiriei și a penalităților aferente din garanția de plată a chiriei, conform 13.1., aceasta se va reconstitui de către chiriaș în termen de 90 de zile de la notificarea administratorului.

Art.14. Chiria lunară reprezintă 50% venit la bugetul Muzeului Secuiesc al Ciucului – Csíki Székely Múzeum.

Capitolul VII. CONDIȚII DE MEDIU

Art.15. Chiriașul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului, respectiv refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel, precum și menținerea mediului în condiții normale, utilizate de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personal.

Art.16. Chiriașul are obligația de a obține pe cheltuiala sa toate acordurile, autorizațiile și avizele impuse de legislația de mediu.

Capitolul VIII. CONDIȚII DE PROTEJAREA MONUMENTULUI ISTORIC

Art.17. Chiriașul are obligația de a respecta prevederile Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice legale privitoare la caracterul de monument istoric al spațiului închiriat, care se află Muzeul Secuiesc al Ciucului -Cetatea Mikó, și care este monument de interes național (categoria A). Acest lucru presupune stabilirea unor condiții specifice privind modul de exploatare. Spațiile folosite de shop includ sala de prezentare (25,40 mp), și un depozit (23 mp).

Art.18.(1) Chiriașul are obligația de a respecta codul de conduită etică (reguli speciale - instrucțiuni) privind utilizarea și exploatarea spațiului închiriat, după cum urmează:

1.Nu se vor putea efectua compartimentări care să afecteze spațiul interior al sălii de prezentare. Se admit compartimentări ușoare și transparente (de exemplu dacă va fi cazul așezării unor vitrine)

2. Nu se admite sistem de aerisire montat pe tavan și care să impună tubulaturi de legătură. Se admite folosirea unui sistem care folosește ochi superior la ferestre. În acest caz cheltuielile pentru modificarea tâmplăriei cad în sarcina chiriașului. Modificările se pot realiza cu condiția păstrării aspectului exterior identic cu al celorlalte ferestre.

3. Nu se admite nici un fel de intervenție care ar modifica geometria bolților de cărămidă. În acest sens, se va evita fixarea oricărei greutate în bolți. Toate fixările se vor realiza la perete.

4. Nu se admite schimbarea pardoselii.

5. Modificările la instalația electrică sunt admise cu condiția păstrării integrității bolților de cărămidă. Distribuția pe orizontală a rețelei electrice se va realiza prin pardoseală.

6. Se admite mobilarea spațiului interior conform cerințelor chiriașului.

(2) Din lista intervențiilor admise cele privind pardoselile și amplasarea instalației de ventilare se supun avizului pentru monumente istorice. Celelalte intervenții se supun aprobării de către conducerea Muzeului, inclusiv mobilarea interioarelor. Nici o modificare nu poate fi realizată fără aprobarea conducerii Muzeului.

(3) Chiriașul shop-ului își va asuma sarcina întreținerii suprafeței închiriate. În timpul funcționării se va păstra o atmosferă compatibilă cu activitatea muzeului.

Capitolul IX. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

Art.19. Spațiul destinat amenajării și funcționării unui shop în suprafață de 48,4 mp este situat în incinta Muzeului Secuiesc al Ciucului – Csíki Székely Múzeum, Piața Cetății nr.2., teritoriul administrativ al municipiului Miercurea-Ciuc.

Art.20. În privința întreținerii, și alimentării shop-ului, chiriașul are obligația de a respecta programul de deschidere al Muzeului Secuiesc al Ciucului – Csíki Székely Múzeum, după cum urmează:

- în perioada 15 martie – 15 octombrie: între orele 10.00 – 18.00;
- în perioada: 16 octombrie – 14 martie: între orele 10.00 – 17.00 .

Art.21. Prin alimentarea shop-ului se înțeleg activitățile legate de întreținerea, curățenia, aprovizionarea spațiului închiriat.

Art.22. Chiriașul asigură posibilitatea vânzării biletelor de intrare în muzeu.

Art.23. Punctajul ofertelor se prezintă în felul următor: se consideră câștigător candidatul cu **oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere economic (euro/mp/lună).**

Capitolul X. CONDIȚIILE INVESTIȚIEI

Art.24. Spațiul din incinta Muzeului Secuiesc al Ciucului – Csíki Székely Múzeum, Piața Cetății nr.2., în suprafață de 48,4 mp va fi utilizat de către chiriaș pe toată durata contractului, în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit administratorului, în deplină proprietate, liber de orice sarcini.

Art.25. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția mediului și a monumentului istoric.

Art.26. Soluțiile de arhitectură și de amenajare interioară vor fi avizate de către conducerea Muzeului Secuiesc al Ciucului. Pentru toate proiectele care țin de amenajarea interioară și exterioară a spațiului închiriat, chiriașul este obligat să solicite acordul administratorului.

Art.27. Chiriașul va asigura alimentarea, întreținerea, curățenia locației închiriate în afara programului de vizitare a muzeului.

Art.28. Între ora de închidere a muzeului și ora de închidere a cafenelei, chiriașul va asigura paza curții interioare a cetății printr-o firmă specializată.

Capitolul XI. CLAUZE FINANCIARE ȘI DE ASIGURĂRI

Art.29. Investiția va fi susținută numai din fondurile proprii ale chiriașului, neimplicând, eforturi financiare nici din partea proprietarului și nici din partea administratorului.

Art.30. Nici proprietarul și nici administratorul nu au obligația să garanteze în niciun fel obținerea fondurilor presupuse pentru realizarea investiției.

Capitolul XII. CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE ȘI EFECTELE ACESTUIA

Art.31. Contractul de închiriere va fi încheiat în formă scrisă.

Art.32. Contractul de închiriere se încheie în maxim de 20 de zile de la data la care administratorul l-a informat pe ofertant despre acceptarea ofertei sale.

Art.33. Ofertantul se consideră informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

Art.34. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, licitația publică se anulează, iar el pierde garanția depusă pentru participare, administratorul reluând procedura licitației de la etapa publicării anunțului, cu păstrarea valabilității caietului de sarcini. Garanția depusă pentru participare reprezintă **5% din prețul minim de**

Închiriere. Așadar, garanția depusă pentru participare este de **24,2 euro**

Art.35. Modelul contractului de închiriere face parte din prezentul caiet de sarcini, ca **anexa nr.2.1.**

Preşedintele şedinţei
FÜLÖP ÁRPÁD ZOLTÁN

Contrasemnează pentru legalitate-consilierul
juridic cu atribuții de secretar,
HIPPACH CHRISTIAN

ROMÂNIA
JUDEȚUL HARGHITA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL
MIERCUREA-CIUC

Anexa nr.2.1. la Hotărârea nr.203 /2015

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR. /2015

Încheiat azi, 2015

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Prezentul contract se încheie între:

1. MUZEUL SECUIESC AL CIUCULUI – Csíki Székely Múzeum cu sediul în Miercurea – Ciuc, p-ța Cetății nr. 2, având cont nr. RO68TREZ3515010XXX000249 deschis la Trezoreria Miercurea – Ciuc și cod fiscal 4367876, adresă de email: info@csikimuzeum.ro, reprezentat prin director Gvarmati Zsolt, în calitate de **ADMINISTRATOR** și

2. _____ cu sediul social în
 _____-înregistrată în Registrul Comerțului la nr.
 _____, CUI. _____, cod fiscal _____, adresa de email _____ prin
 reprezentant legal _____, în calitate de **CHIRIAS**

Prezentul contract se încheie în temeiul Ordonanței de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr.22/2007, al Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și a Hotărârii nr./2015 al Consiliului Local al municipiului Miercurea – Ciuc, precum și a procesului verbal de licitație nr..... din

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1 Obiectul contractului constituie închirierea spațiului în suprafață de 48,4 mp (25,4 mp

spațiu comercial + 23 mp depozit), situat în incinta Muzeului Secuiesc al Ciucului, Piața Cetății nr. 2., ce aparține domeniului public al Municipiului Miercurea-Ciuc, fiind înscris în Cartea Funciară nr. 52861 a localității Miercurea-Ciuc, în scopul amenajării și funcționării unui shop de muzeu cu caracter cultural-artistic. Cod CPV: 70130000-1.

Art.2.2 Spațiul precizat la art.2.1 se predă de către administrator către chiriaș, pe bază de proces verbal de predare - primire, care face parte integrantă din prezentul contract.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

Art.3. Contractul de închiriere se încheie începând din data de2015, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art.4. Chiria lunară este de euro/mp/luna, (... euro /m² x 48,4 m²).

V. MODALITATEA DE PLATĂ

Art.5.1 Plata chiriei lunare se face în termen de 15 zile de la data emiterii facturii pentru luna în curs, prin ordin de plată în contul administratorului nr. deschis la Trezoreria Miercurea – Ciuc sau în numerar la casieria Muzeului Secuiesc al Ciucului Csíki Székely Múzeum. Factura se va emite în între perioada de 1 – 5 a lunii în curs.

Art.5.2 Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată, se datorează penalități de întârziere se penalizează cu 2 % pentru fiecare lună sau fracțiune de lună de întârziere, începând cu ziua imediat următoare a scadenței și până la data realizării sumei datorate.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.6. Obligațiile administratorului:

a) Administratorul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

b) Administratorul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului.

c) Administratorul este obligat să transmită proprietarului cota-parte de 50% din chiria pe care are dreptul să o încaseze ca titularul dreptului de administrare;

Art. 6.1. Obligațiile chiriașului. Obligații generale

a) Chiriașul este obligat să plătească chiria la valoarea prevăzută în prezentul contract de închiriere.

b) Chiriașului îi revine întreaga responsabilitate pentru îndeplinirea tuturor sarcinilor și condițiilor referitoare la problemele de protecția mediului rezultate în urma executării investiției, precum și menținerea mediului în condiții normale, utilizate de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personal.

c) Chiriașul se obligă să nu schimbe destinația obiectivului ce face obiectul prezentului contract.

d) Chiriașul se obligă să nu constituie ipotecă în favoarea terțelor persoane fizice sau juridice cu privire la imobilul ce face obiectul prezentului contract.

e) Chiriașului îi este interzis să subînchirieze, în tot sau în parte, unei alte persoane fizice sau juridice, obiectul închirierii. Nu are voie să închirieze sau să vândă spațiul închiriat.

f) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, chiriașul se obligă să restituie toate bunurile menționate în procesul – verbal de predare primire (pe care părțile l-au încheiat la începutul închirierii) în stare normală de funcționare.

g) La încetarea contractului de închiriere chiriașul poate să încheie cu administratorul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare, stabilite prin contractul de închiriere, în privința cărora administratorul și-a manifestat intenția de a le dobândi.

h) Chiriașul are obligația ca, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de

închiriere, să depună cu titlu de garanție, o sumă, reprezentând 25 % din suma obligației de plată datorată pentru primul an, într-un cont purtător de dobândă deschis la o bancă comercială agreată, pe seama cocontractantului în care scop se procedează astfel:

h.1) În cazul depășirii cu 30 de zile scadenței de plată, chiria și penalitățile aferente se încasează de către administrator din garanția de plată a chiriei prevăzută mai sus.

h.2) În situația încasării de către administrator a chiriei și a penalităților aferente din garanția de plată a chiriei, conform alin. h, aceasta se va reconstitui de către chiriaș în termen de 90 de zile de la notificarea proprietarului.

i) Chiriașul va prelua, iar la încetarea contractului de închiriere, va preda spațiul, ce face obiectul închirierii pe bază de proces-verbal.

k) Chiriașul are obligația de a obține, pe cheltuiuala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația în vigoare.

l) Chiriașul va asigura întreținerea și curățenia obiectivului dat în chirie,

m) Chiriașul se obligă să achite taxa pe teren și taxa pe imobil, dacă este cazul, conform legislației în vigoare.

n) Chiriașul este obligat să nu depoziteze produse inflamabile sau alte materiale care pot produce incendii.

o) Chiriașul este obligat să nu blocheze căile de acces cu mărfuri și ambalaje.

p) Chiriașul se obligă să răspundă de organizarea activității de apărare împotriva incendiilor aferent spațiului primit în chirie, conform Legii nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului nr.163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor cu modificările ulterioare.

Art. 6.2 Regimul bunurilor

a) Spațiul situat în incinta Muzeului Secuiesc al Ciucului – Csíki Székely Múzeum, Piața Cetății nr.2. constituie proprietatea publică a municipiului Miercurea-Ciuc, este administrat de Muzeul Secuiesc al Ciucului- Csíki Székely Múzeum și va fi exploatat de chiriaș în conformitate cu prevederile contractului de închiriere, urmând a fi restituit de chiriaș la expirarea/încetarea contractului de închiriere.

b) La expirarea termenului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat, ***inclusiv investițiile realizate***.

Chiriașul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

b1 bunurile de retur – bunurile care revin de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini administratorului la expirarea contractului de închiriere. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul închirierii. Aceasta este spațiul comercial situat în incinta Muzeului Secuiesc al Ciucului, Piața Cetății nr.2. care constituie proprietatea Municipiului Miercurea-Ciuc și care urmează a fi administrat și exploatat de chiriaș în conformitate cu prevederile contractului de închiriere.

b2 bunurile de preluare – bunurile care pot reveni administratorului la expirarea contractului de închiriere, în măsura în care aceasta își manifestă intenția de a le prelua în schimbul unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată conform procedurilor legale. Sunt bunuri de preluare bunurile care au aparținut chiriașului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii. Acestea vor fi utilajele, uneltele, obiectele necesare, precum și bunurile rezultate din investiții sau modernizări efectuate de chiriaș pe cheltuiuala sa, dar cu aprobarea administratorului. Intenția administratorului de a achiziționa bunurile denumite bunuri de preluare, se va înainta chiriașului în scris cu 30 de zile înainte de încetarea contractului de închiriere. De exemplu: mobilier și rafturi pentru marfă

b3 bunurile proprii – bunurile care au aparținut chiriașului și care au fost folosite de către acesta pe durata închirierii, cu excepția celor prevăzute la lit.b).

c) În procesul verbal de predare-primire se vor specifica concret categoriile de bunuri menționate la art.6.2 lit.b.

Art.6.3 Obligații speciale

Art.6.3.1. Chiriașul are obligația, ca în termen de 60 de zile de la semnarea contractului să pună în funcțiune shop-ul muzeal.

Art.6.3.2. Chiriașul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului, respectiv refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel, precum și menținerea mediului în condiții normale, utilizate de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personal.

Art.6.3.3. Chiriașul are obligația de a obține pe cheltuiala sa toate acordurile și avizele impuse de legislația de mediu.

Art.6.3.4. Chiriașul are obligația de a respecta prevederile Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice legale privitoare la caracterul de monument istoric al spațiului închiriat.

Art.6.3.5.(1) Chiriașul are obligația de a respecta codul de conduită etică (regulile speciale - instrucțiuni) privind utilizarea și exploatarea spațiului închiriat, după cum urmează:

1. Nu se vor putea efectua compartimentări care să afecteze spațiul interior al sălii de prezentare. Se admit compartimentări ușoare și transparente (de exemplu dacă va fi cazul așezării unor vitrine)

2. Nu se admite sistem de aerisire montat pe tavan și care să impună tubulaturi de legătură. Se admite folosirea unui sistem care folosește ochi superior la ferestre. În acest caz cheltuielile pentru modificarea tâmplăriei cad în sarcina chiriașului. Modificările se pot realiza cu condiția păstrării aspectului exterior identic cu al celorlalte ferestre.

3. Nu se admite nici un fel de intervenție care ar modifica geometria bolților de cărămidă. În acest sens, se va evita fixarea oricărei greutăți în bolți. Toate fixările se vor realiza la perete.

4. Nu se admite schimbarea pardoselii.

5. Modificările la instalația electrică sunt admise cu condiția păstrării integrității bolților de cărămidă. Distribuția pe orizontală a rețelei electrice se va realiza prin pardoseală.

6. Se admite mobilarea spațiului interior conform cerințelor chiriașului.

(2) Din lista intervențiilor admise cele privind pardoselile și amplasarea instalației de ventilație se supun avizului pentru monumente istorice. Celelalte intervenții se supun aprobării de către conducerea Muzeului, inclusiv mobilarea interioarelor. Nici o modificare nu poate fi realizată fără aprobarea conducerii Muzeului.

(3) Chiriașul shop-ului își va asuma sarcina întreținerii suprafeței închiriate. În timpul funcționării se va păstra o atmosferă compatibilă cu activitatea muzeului.

Art.6.3.6. Lista de produse comercializate trebuie să fie în concordanță cu caracterul cultural-artistic al muzeului.

Art.6.3.7. În privința întreținerii, și alimentării shop-ului, chiriașul are obligația de a respecta programul de deschidere al Muzeului Secuiesc al Ciucului, după cum urmează: în perioada 15 martie – 15 octombrie: între orele 10.00 – 18.00; în perioada: 16 octombrie – 14 martie: între orele 10.00 – 17.00.

Art.6.3.8. Soluțiile de arhitectură și de amenajare interioară vor fi avizate de către conducerea Muzeului Secuiesc al Ciucului. Pentru toate proiectele care țin de amenajarea interioară și exterioară a spațiului închiriat, chiriașul este obligat să solicite acordul administratorului.

Art.6.3.9. Chiriașul va asigura alimentarea, întreținerea, curățirea locației închiriate în afara programului de vizitare a muzeului.

Art.6.3.10. În privința denumirii date pentru shop, chiriașul are obligația de a consulta cu conducerea muzeului. Pentru toate inscripțiile care poartă denumirea shop-ului, inclusiv logouri și alte materiale publicitare chiriașul este obligat să solicite acordul administratorului.

VII. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.7.1 Drepturile administratorului

a) Administratorul are dreptul, pe durata contractului de închiriere, să verifice respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.

b) La încetarea contractului de închiriere, prin ajungere la termen, administratorul are dreptul să-și manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita chiriașului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri. Sunt bunuri de preluare, bunurile care au aparținut chiriașului și au fost utilizate de către aceasta pe durata închirierii. În termen de 30 de zile, administratorul este obligat să-și exercite dreptul de opțiune, sub sancțiunea decăderii.

c) Administratorul va preda, iar la încetarea contractului de închiriere, va prelua spațiul și bunurile ce face obiectul închirierii pe bază de proces-verbal.

Art.7.2 Drepturile chiriașului

a) Chiriașul are dreptul de a folosi în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul închirierii.

b) Chiriașul are dreptul de a folosi bunul ce face obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit prin contractul de închiriere.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.8.1 Nerespectarea de către chiriaș a clauzelor prezentului contract de închiriere privitoare la plata chiriei, și a clauzelor prevăzute la art. 6.3.5 duce la desființarea de plin drept a contractului fără a fi necesară punerea în întârziere sau intervenția instanței. Prezenta clauză constituie pact comisoriu de ultim grad. Administratorul poate totuși opta pentru obligarea chiriașului la executarea prestației ce-i revine.

Art.8.2 Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale chiriașul datorează despăgubiri.

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 9 Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații :

a) Cu acordul scris al părților.

b) La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin, în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii.

c) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere unilaterală de către administrator, cu plata unei despăgubiri .

X. LITIGIILE

Art.10.1 Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările ulterioare.

Art.10.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

Art.10.3. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

XI. NOTIFICĂRI

Art.11.1 În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

Art.11.2 Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.

Art.11.3 În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va transmisă, prin scrisoarea recomandată, cu confirmarea de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de

oficiul poștal, primitor pe această confirmare.

Art.11.4 Comunicările dintre părți se pot face și prin telefon, fax, poștă electronică, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării. Dacă comunicările se trimit prin telex, telefax, sau e-mail ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

Art.11.5 Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 12.1 Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin acordul scris al părților, prin act adițional.

Art. 12.2 Fac parte integrantă din contract:

Anexa 1 - Adresa nr. al Consiliului local

Anexa 2 – Instrucțiuni de utilizare a spațiului.

Anexa 3 – Caiet de sarcini

Anexa 4 – Planul locației

Anexa 5 – Proces verbal de predare-primire

Anexa 6 – Alte documente atașate

Art. 12.3 Prezentul contract va intra în vigoare de la2015.

Art. 12.4 Prezentul contract s-a încheiat în 4 exemplare, 1 exemplare pentru proprietar, 1 exemplar la administrator și 2 exemplare pentru chiriaș.

ADMINISTRATOR
MUZEUL SECUIESC AL CIUCULUI

CHIRIAȘ

DIRECTOR

Gyarmati Zsolt

Președintele ședinței
FÜLÖP ÁRPÁD ZOLTÁN

Contrasemnează pentru legalitate-consilierul
juridic cu atribuții de secretar,
HIPPACH CHRISTIAN

