



HOTĂRÂRE
privind darea în folosință gratuită a bunurilor situate în Cetatea Oradea, Piața Emanuel Gojdu nr. 39-41,
corp D și parțial corp C și E,
de către Muzeul Orașului Oradea - Complex Cultural

Analizând Referatul de aprobare, inițiat de către primarul municipiului Oradea, înregistrat cu nr. 162016 din 26.04.2021 și Raportul de specialitate înregistrat cu nr. 162017 din 26.04.2021 prin care Direcția Juridică propune Consiliului Local al municipiului Oradea darea în folosință gratuită a bunurilor situate în Cetatea Oradea, Piața Emanuel Gojdu nr. 39-41, corp D și parțial corp C și E, de către Muzeul Orașului Oradea - Complex Cultural,

Având în vedere structura corpurilor de clădiri din Cetatea Oradea, în speța corpul D – denumit centrul de excelență, situat în curtea interioară, care deservește conform proiectului ca spații de cazare cu toate dotările necesare acestei funcțiuni,

Luând în considerare aspectul prin care Municipiul Oradea a încheiat protocolul de colaborare nr. 789/11.08.2020 cu FUNDAȚIA DIDACTICA în vederea funcționării Școlii Hoteliere din Lausanne (Ecole Hôtelière de Lausanne), ce funcționează la Colegiul economic „Partenie Cosma” Oradea,

Ținând cont de importanța dezvoltării și consolidării ca pol de excelență educațională în turism a orașului Oradea, este necesar a se crea cadrul ca participanții înscriși la cursurile Școlii Hoteliere din Lausanne să poată avea experiența practică într-un spațiu de tip hotel școală,

Deoarece activitatea Fundației Didactica este mai amplă sunt necesare pentru funcționare și alocarea altor spații, adică cele dedicate organizării unor cursuri sau alt gen de întâlniri organizate între reprezentanții școli și cursanți. În acest sens se propune ca spațiile situate în corpul E etajul 1 și C etajul 2 - sali de conferințe să completeze spațiile din corpul D – hotel școală care să fie date în folosință gratuită Fundației Didactica,

Ținând cont de faptul că prin înființarea structurii subordonată Consiliului Local din anul 2018, Muzeul Orașului Oradea - Complex Cultural s-a dat în administrare domeniul public teren și spații aferente corpurilor de clădiri din Cetatea Oradea, în baza Contractului de administrare nr. 306189 din 01-08-2018;

Având în vedere următoarele aspecte:

- Spațiile situate în corpurile C, D și E sunt libere de contract, au asigurate independent utilitățile, fiind absolut necesar a fi utilizate în scopul refuncționalizării adaptate la cerințele de piață;
- Este obligatoriu să dezvoltăm și să fructificăm spațiile astfel încât serviciile oferite turiștilor să fie cât mai complexe.
- Se va ține cont de caracterul de monument istoric de importanță națională a Cetății Oradea și se vor respecta prevederile Legii 422/2001 cu modificările și completările ulterioare, pentru orice intervenții ce vor fi făcute la spațiile date în folosință gratuită.

Potrivit prevederilor art. 349, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ - SECȚIUNEA a 5-a - Darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică se realizează prin Hotărârea a consiliului local al municipiului.

Văzând proiectul de hotărâre și avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. „c”, alin. (6) lit. „a”, art. 139 alin. (3) lit. „g”, art. 196, alin. (1), lit. „a”, art. 362 alin. (1), art. 349 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ,

Consiliul Local al Municipiului Oradea
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă darea în folosință gratuită a bunurilor situate în Cetatea Oradea, Piața Emanuil Gojdu nr. 39-41, corp D și corp C și E - parțial – săli de conferință, de către Muzeul Orașului Oradea - Complex Cultural, prin încheierea unui contract de comodat cu FUNDAȚIA DIDACTICA conform anexei la prezenta Hotărâre.

Art. 2. Se aprobă darea în folosință de către Muzeul Orașului Oradea – Complex Cultural în baza Contractului de administrare nr. 306189 din 01-08-2018, astfel:

a) datele de identificare a bunului și valoarea de inventar a acestuia;

- Corp C – parțial – sala de conferință etajul 2 – identificat prin CF nr. 195413, Nr. Cadastrel 195413-C5, proprietatea Municipiului Oradea, spațiu destinat desfășurării de activități culturale, având valoarea de inventar de 5.586.108,30 lei, conform fișei mijlocului fix nr. 008223/2.
- Corp D – identificat prin CF nr. 195413, 1080,95 mp., Nr. Cadastrel 195413-C1, proprietatea Municipiului Oradea, centru de excelență, având valoarea de inventar de 4.514.954,41 lei, conform fișei mijlocului fix nr. 008223/3.
- Corp E - parțial – sala de conferință etajul 1 – identificat prin CF nr. 195413, Nr. Cadastrel 195413-C2, proprietatea Municipiului Oradea, spațiu destinat desfășurării de activități culturale, având valoarea de inventar de 8.039.512,53 lei, conform fișei mijlocului fix nr. 008223/4.

b) în cazul bunurilor cu regim special, indicarea reglementărilor legale specifice privind paza și protecția;

- Se va ține cont de caracterul de monument istoric de importanță națională a Cetății Oradea și se vor respecta prevederile Legii 422/2001 cu modificările și completările ulterioare, pentru orice intervenții ce vor fi făcute la spațiile date în folosință gratuită.
- Fundația Didactica va investi pe durata contractului de comodat, 50% din venituri în dotări și îmbunătățiri aduse spațiilor cu destinația de hotel – școală.

c) destinația bunului;

- Corp D - Hotel - școală
- Corp C și E - săli de conferință

d) durata pentru care se acordă folosință gratuită;

- Darea în folosință gratuită se face pentru o perioadă de 3 ani

e) termenul la care se va realiza predarea-primirea materială a bunului;

- Predarea bunului se va face în termen de 10 zile de aprobarea Hotărârii de Consiliu Local al Municipiului Oradea, pe baza de proces verbal de predare primire și inventar al bunurilor și dotărilor, document anexă la contractul de comodat.

f) obligățiile instituției de utilitate publică beneficiară;

- Clauzele prevăzute în contractul de comodat vor respecta prevederile legale stabilite în art. 350-353, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ - SECȚIUNEA a 5-a Darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică.

g) entitatea care suportă cheltuielile de întreținere a bunului, potrivit destinației sale;

- Cheltuielile de întreținere a bunului dat în folosință gratuită vor fi suportate de către Fundația Didactica.

h) modalități de angajare a răspunderii și sancțiuni.

- Fundația Didactica va răspunde potrivit legii pentru folosința bunului conform destinației sale și va fi obligată să ia toate măsurile pentru conservarea și protejarea bunului ca monument istoric de importanță națională.

Art. 3. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Muzeul Orașului Oradea – Complex Cultural.

Art. 4. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Economică prin girja Direcției Juridice;
- Direcția Juridică;
- Muzeul Orașului Oradea – Complex Cultural prin grija Direcției Juridice;
- Fundația Didactica prin grija Direcției Juridice.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin-Iulian

Oradea, 29 aprilie 2021
Nr. 377

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

Hotărârea a fost adoptată cu 22 de voturi „pentru” și 3 voturi „abținere”.



www.oradea.ro

CONTRACT DE COMODAT

Încheiat astăzi,2021, între:

- I. **MUZEUL ORAȘULUI ORADEA - COMPLEX CULTURAL**, cu sediul în P-ța Emanuil Gojdu nr. 39-41, Oradea, jud. Bihor, România, telefon – 0770-570-372, fax 0359/191.096, mail: office@muzeulmoo.ro, având cod fiscal RO39170892, reprezentat prin director Angela Lupșea, în calitate de administrator al bunului public, numit în cele ce urmează **ADMINISTRATOR**, pe de o parte,
- și
- II. **FUNDAȚIA DIDACTICA**, cu sediul în Sibiu, str. Papiu Ilarian nr. 14, CIF 12272289, cont bancar RO30BTRLRONCRT0463701603 deschis la Banca Transilvania, tel. 0725 526 764, e-mail elena.lotrean@winsed.swiss, reprezentată legal prin Elena Lotrean, având funcția de Director Executiv în calitate de titular al dreptului de folosință gratuită, numit în cele ce urmează **COMODATAR**, pe de altă parte,

1. Scopul contractului

1.1. Scopul prezentului contract îl constituie darea în folosință gratuită a spațiilor din Cetatea Oradea corp D + hotel scoala și operarea acestuia ca hotel la rang de 3 stele și corp C și E săli de conferințe, cu scopul de a efectua practica și de a organiza finalizarea studiilor de calificare profesională în domeniul ospitalității cu licența Școlii Hoteliere din Lausanne (Ecole Hôtelière de Lausanne).

1.2. Acțiunile desfășurate în baza prezentului contract completează activitățile specifice dezvoltării și consolidării ca pol de excelență educațională în turism a orașului Oradea, inițiată prin protocolul de colaborare nr 789/11.08.2020, încheiat între Colegiul economic „Partenie Cosma” Oradea și Fundația Didactica.

1.3. Folosința cu titlu gratuit dobândită în baza prezentului contract nu poate fi transmisă, nici oneros și nici cu titlu gratuit, unei alte persoane.

1.4. Se va ține cont de caracterul de monument istoric de importanță națională a Cetății Oradea și se vor respecta prevederile Legii 422/2001 cu modificările și completările ulterioare, pentru orice intervenții ce vor fi făcute la spațiile date în folosință gratuită.

2. Obiectul contractului

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie darea în folosință gratuită a spațiilor din Cetatea Oradea situate în Piața Emanuil Gojdu nr. 39-41, corp D și corp C și E - parțial – săli de conferință, și administrate de către Muzeul Orașului Oradea - Complex Cultural pentru a îndeplini acțiunile definite la scopul contractului, după cum urmează:

a) datele de identificare a bunului și valoarea de inventar a acestuia;

- Corp C – parțial – sala de conferință etajul 2 – identificat prin CF nr. 195413, Nr. Cadarstral 195413-C5, proprietatea Municipiului Oradea, spațiu destinat desfășurării de activități culturale și specifice Comodatarului.

- Corp D – identificat prin CF nr. 195413, Nr. Cadarstral 195413-C1, 1080,95 mp. proprietatea Municipiului Oradea, centru de excelență, spațiu destinat funcțiunii de hotel – școală.
- Corp E - partial – sala de conferință etajul 1– identificat prin CF nr. 195413, Nr. Cadarstral 195413-C2, proprietatea Municipiului Oradea, spațiu destinat desfășurării de activități culturale, și specifice Comodatarului.
- Spațiile situate în Cetatea Oradea, corpurile C, D și E sunt libere de contract, nu sunt afectate de sarcini sau litigii privind dreptul de proprietate, au asigurate independent utilitățile;

3. Durata contractului

3.1. Spațiile menționate la obiectul contractului sunt date în folosință gratuită pentru o perioadă de 3 ani cu posibilitate de prelungire cu acordul părților.

3.2. Predarea - primirea spațiilor se va realiza în termen de de 10 zile de aprobarea Hotărârii de Consiliu Local al Municipiului Oradea, pe baza de proces verbal de predare primire și inventar al bunurilor și dotărilor, document anexă la contractual de comodat.

4. Obligațiile și drepturile părților

4.1. Muzeul Orașului Oradea – Complex Cultural - Administrator

1. Va verifica modul în care sunt respectate condițiile de folosință stabilite prin prezentul contract de comodat;
2. Va solicita încetarea folosinței gratuite și restituirea bunului, atunci când interesul public legitim o impune.
3. Va preda bunul în termen de 10 zile de aprobarea Hotărârii de Consiliu Local al Municipiului Oradea, pe baza de proces verbal de predare - primire și inventar al bunurilor și dotărilor, în stare tehnică în care acesta se găsește, comodatarului după semnarea contractului;
4. Va conferi comodatarului dreptul de folosință gratuită asupra bunului fără a face acte de natură să-i îngreșască aceste drept;
5. Va notifica comodatarul privind obligația de plata a taxei pe clădire și teren conform preveerilor din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal;
6. Va pune în vedere comodatarului că lucrările interioare pentru îmbunătățirea condițiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calității serviciilor (placare de gresie, faianță, marmură, tapete, lambriuri, tavane false, zugrăveli, vopsitorii, modernizarea iluminatului, modernizarea grupurilor sociale, microclimat) se efectuează pe cheltuiala comodatarului cu respectarea legislației în vigoare privind calitatea de monumentul istoric.
7. Va face demersurile privind emiterea documentului pentru lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai cu acordul proprietarului, acestea vor fi executate numai după prealabila obținere a acordului comunicat în scris, respectiv, numai în condițiile prevăzute de acesta.
8. Va emite facturi privind obligația de plată pentru consumul de utilități aferente spațiilor ce fac obiectul prezentului contract.
9. Va avea acces la toate înregistrările financiar-contabile care demonstrează utilizarea a 50 (cincizeci)% din profitul realizat din activitatea de operare a hotelului pentru aducerea de îmbunătățiri interiorului hotelului;
10. Va comunica, la sfârșitul fiecărei luni, necesarul de nopți de cazare pentru luna următoare.

4.2. FUNDAȚIA DIDACTICĂ - Comodatarul

- I. Să preia bunul de la Administrator în termen de de 10 zile de aprobarea Hotărârii de Consiliu Local al Municipiului Oradea, pe baza de proces verbal de predare primire și inventar al bunurilor și dotărilor, în stare tehnică în care acesta se găsește.
- II. Să efectueze lucrările de întreținere și reparații, pe cheltuiala sa, ori de câte ori este necesar, cu respectarea tuturor reglementarilor legale în vigoare privind spațiile ce fac obiectul prezentului contract.
- III. Să efectueze investițiile și să aducă amenajări bunul (spațiilor) conform propunerilor de activități ce sunt descrise la scopul contractului. Investițiile pe durata contractului de comodat, vor fi de 50 % din venituri, în dotări și îmbunătățiri aduse spațiilor cu destinația de hotel – școală.
- IV. Să folosească bunul conform destinațiilor și profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris și acceptate de administrator;
- V. Să achite lunar cheltuielile la utilități (energie electrică, energie termică, apă curentă, canalizare, resturi menajere/gunoi), pentru care va încheia convenția cu Muzeul Orașului Oradea Complex Cultural, conform normativelor legale în vigoare;
- VI. Să efectueze, potrivit legii, toate lucrările de întreținere și reparații necesare bunului, pentru folosința în scopul pentru care a fost dat în folosință gratuită, prin obținerea tuturor autorizațiilor și avizelor necesare impuse de caracterul bunului ca monument istoric de importanță națională;
- VII. Să asigure bunul ce face obiectul prezentului contract, potrivit legii;
- VIII. Să folosească bunul ce face obiectul prezentului contract cu buna credință.
- IX. La încetarea contractului, să predea administratorului bunul în starea în care l-a primit, în afară de ceea ce a pierit sau s-a deteriorat din cauza vechimii, și liber de orice sarcini.
- X. Să constituie garanția pentru neplata utilităților, echivalentă cu valoarea utilităților datorată pe două luni.
- XI. Să nu schimbe destinația imobilului, fără acordul prealabil al administratorului/proprietarului.
- XII. Să nu aducă modificări de construcție bunului (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență, etc.), să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil al administratorului/proprietarului;
- XIII. Să permită accesul administratorului în spațiu, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc;

- XIV. Să permită accesul administratorului/proprietarului în spațiu, pentru a controla modul în care este folosit și întreținut bunul, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului/proprietarului;
- XV. Să respecte prevederile privind protejarea, conservarea și intervențiile la spațiile din Cetatea Oradea în conformitate cu Legea 422/2001 privind monumentele istorice, cu modificările și completările ulterioare, fiind obligat să obțină în acest sens toate avizele necesare.
- XVI. Să prezinte, anual, administratorului/proprietarului, rapoarte privind activitatea de utilitate publică desfășurată, gradul de implementare la nivelul colectivității, precum și prognoze și strategii pentru perioada următoare;
- XVII. Să aducă la cunoștința administratorului/proprietarului orice acțiune cu privire la tulburarea adusă dreptului de proprietate publică, precum și la existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului.
- XVIII. Să își stabilească, în bunul ce face obiectul prezetului contract, sediul social sau sediul secundar (punct de lucru) pe toată durata contractului.
- XIX. Să răspundă cu privire la dreptul de folosință a bunului pentru toate activitățile ce le va desfășura cu alte entități în vederea atingerii scopului prezentului contract.
- XX. Să faciliteze proprietarului sau celorlate entități partenere, în condițiile în care programul educațional în care sunt înscriși le va permite acest lucru, fără ca prezența la cursuri și/sau rezultatele să le fie afectate și în condițiile în care aceștia sunt de acord cu participarea, accesul la participanții înscriși la cursurile organizate în cadrul OHMA Oradea sub licența VET by EHL în vederea participării ca voluntari la evenimentele organizate în cadrul agendei culturale stabilite de către APTOR.
- XXI. Va acorda un număr lunar de 40 de nopți de cazare/ lună (inclusiv mic-dejun din momentul în care acest serviciu va fi disponibil) pentru Primăria Municipiului Oradea, APTOR, și alte entități partenere în cadrul diferitelor proiecte ale proprietarului de drept al bunului.
- XXII. Să predea proprietarului, lunar, o comunicare oficială, privind bugetele de venituri și cheltuieli, pentru verificarea de către acesta a respectării obligațiilor asumate prin prezentul contract.
- XXIII. Să permită accesul proprietarului la toate înregistrările contabile care demonstrează utilizarea a 50 (cincizeci)% din profitul realizat din activitatea de operare a hotelului pentru aducerea de îmbunătățiri interiorului hotelului;
- XXIV. Să propună proprietarului un calendar cu activități cultural-artistice care pot fi organizate în interiorul Cetății Oradea cu scopul atragerii unui număr crescut de vizitatori în interiorul Cetății.
- XXV. În conformitate cu prevederile art. 9 din Legea 307/2006 :
- să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor

- să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea incendiilor
- să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară
- să aducă la cunoștința proprietarului/administratorului orice defecțiune tehnică ori altă situație care să constituie pericol de incendiu.

5. Încetarea contractului

5.1. Prezentul contract încetează prin:

- a) expirarea duratei sale;
- b) prin denunțare unilaterală din partea unuia dintre parteneri, cu un preaviz de minimum 180 de zile;
- c) prin rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor stipulate mai sus;
- d) prin înțelegerea părților.

5.2. Rezilierea contractului, conform art. 5.1., denunțarea unilaterală ori încetarea prezentului contract din orice altă cauză nu vor avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între parteneri.

5.3. La data rezilierii contractului sau la data la care operează denunțarea unilaterală, ori la data încetării în orice mod a contractului, Comodatarul este obligată să predea proprietarului bunurile, libere de sarcini și bunuri proprii ori ale terților, în starea de întrebuințare normală.

6. Forța majoră. Cazul fortuit

6.1. Exceptând cazurile în care nu este prevăzut în mod expres altfel, nici una din părțile prezentului contractului nu va fi răspunzătoare pentru neexecutarea la termen și/sau în mod corespunzător, total sau parțial, a oricăreia din obligațiile care îi incumbă, dacă neexecutarea obligației respective a fost determinată de un caz de forță majoră imprevizibil la data încheierii contractului și ale cărei consecințe sunt de neînlăturat de către partea care îl invocă, în condițiile legii. Prin caz de forță majoră se înțelege un eveniment imprevizibil și insurmontabil mai presus de controlul părților semnatare, cum ar fi: pandemii, cutremure, inundații, alte calamități naturale, război, tulburări de stradă, sau altele similare în condițiile legii.

6.2. Obligațiile reciproce ale părților se suspendă pe perioada existenței cazului fortuit, prevăzut de art. 1351 alin. 3 și 4 C. civ. În cazul fortuit intră, cu titlu exemplificativ, pandemiile.

7. Notificări

7.1. În interesul prezentului contract orice notificare/comunicare adresată de unul dintre părți va fi considerată valabil îndeplinită dacă va fi transmisă acestuia din urmă la adresa menționată în contract sau la o alta nouă, comunicată în scris pe parcursul derulării contractului. În cazul în care notificarea/comunicarea va fi făcută prin poștă, ea va fi expediată prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire ce se consideră că a fost primită de destinatar în 3 (trei) zile de la data la care a fost predată serviciului poștal.

7.2. În cazul în care comunicarea/notificarea va fi sub formă de e-mail, comunicarea se consideră primită de destinatar în prima zi lucrătoare următoare celei în care a fost expediată.

7.3. Comunicările/notificările verbale nu sunt luate în considerare de niciunul dintre Parteneri, dacă nu sunt confirmate prin una din modalitățile prevăzute în prezentul articol.

8. Litigii

Litigiile se vor soluționa pe cale amiabilă, iar când aceasta nu va fi posibilă, de către instanțele judecătorești competente în raza cărora se află Imobilele.

9. Dispoziții finale

9.1. Părțile, prin reprezentanții lor, garantează că au calitatea de a încheia prezentul Contract, cu clauzele de mai sus.

9.2. Prin semnarea prezentului contract, părțile recunosc că toate clauzele acestuia care au fost negociate și acceptate în această formă.

9.3. Nulitatea sau inaplicabilitatea oricărei prevederi din prezentul contract nu afectează valabilitatea și aplicabilitatea clauzelor valide ale acestuia.

9.4. Orice modificare a contractului este valabilă numai dacă este făcută în scris și semnată de ambele părți.

Prezentul contract a fost întocmit în două exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte semnatară.

ADMINISTRATOR
MUZEUL ORAȘULUI ORADEA –
COMPLEX CULTURAL
prin Angela Lupșea - Manager

COMODATAR
FUNDAȚIA DIDACTICA,
prin Elena Lotrean - Director Executiv