

**Regulamentul pentru închirierea spațiilor excedentare și a celor  
disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat aflate în proprietatea publică a  
Municipiului Baia Mare**

**CAP.I Cadrul general de aplicabilitate:**

Prezentul Regulament va respecta următoarele principii:

I.1. Autoritatea administrației publice locale gestionează, administrează sau deleagă administrarea bunurilor proprietate publică, cu respectarea prevederilor Legii nr. 215/2001, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare, privind administrația publică locală, coroborat cu prevederile Legii nr.213/1998.

I.2. Unitățile de învățământ de stat dețin în administrare bunuri proprietate publică. Terenurile și clădirile unităților de învățământ preșcolar, școlilor primare, gimnaziale și liceale, inclusiv ale celorlalte niveluri de învățământ din cadrul acestora, fac parte din domeniul public local și sunt administrate prin delegarea dreptului de administrare de către consiliile de administrație din unitățile de învățământ respective. Exerțarea prerogativelor dreptului de administrare se poate face doar în condițiile legii. Singura formă admisă prin care titularul dreptului de proprietate publică acordă posibilitatea unităților de învățământ, în virtutea dreptului de administrare, în scopul valorificării bunurilor imobile temporar disponibile este aceea a închirierii în condițiile prezentului Regulament.

I.3. Condițiile în care se poate face închirierea bunurilor proprietate publică a Municipiului Baia Mare, inclusiv cuantumul minime ale chiriei se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, iar contractul de închiriere va cuprinde clauze de natură să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia, în condițiile prezentului Regulament, conf art.14 din Leg.213/1998.

Contractul de închiriere se poate încheia, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, de către titularul dreptului de administrare, pe o perioadă de cel mult 5 ani.

Sumele încasate din închirierea bunurilor proprietate a Municipiului Baia Mare se fac, după caz, venit la bugetul local și la bugetele unităților de învățământ preuniversitar de stat.

În cazul închirierilor spațiilor proprietate publică temporar disponibile, aflate în administrarea consiliilor de administrație ale unităților de învățământ din Municipiul Baia Mare, titularul dreptului de administrare are dreptul să rețină din chirie o cotă-parte de 50%, diferența de 50% urmând a fi virată în bugetul Municipiului Baia Mare.

I.4. Titularul dreptului de administrare poate folosi și dispune de bunul dat în administrare în condițiile stabilite de lege și de actul de constituire.

Astfel, titularul dreptului de administrare are folosința și posesia bunului asupra căruia poartă acest drept. În ceea ce privește dispoziția, titularul dreptului de administrare, în speță unitățile de învățământ nu dețin în deplinătatea ei, respectiv nu pot înstrăina bunul, acesta fiind inalienabil, deci nu are dispoziție juridică.

I.5. Orice închiriere a spațiilor temporar disponibile sau excedentare din unitățile de învățământ preuniversitar de stat de pe raza administrativ-teritorială a municipiului Baia Mare fără îndeplinirea reglementărilor prezentului Regulament este interzisă.

## **CAP.II. PROCEDURA DE ÎNCHIRIERE**

### **II.1. Dispoziții generale :**

În accepțiunea prezentului Regulament, prin spații disponibile excedentare ale unităților de învățământ preuniversitar de stat se înțelege: clădiri sau părți ale acestora, săli de clasă, ateliere, laboratoare, inclusiv dotările aferente, săli de servire a mesei, cantine școlare, construcțiile demontabile (garaje, tonete), săli de sport, terenuri de sport și alte suprafețe de teren, care în anumite perioade din timpul unui an, a unei luni, săptămâni sau zile, nu sunt folosite în procesul instructiv-educativ, precum și spațiile stabilite pentru amplasarea unor chioscuri pentru vânzare de produse alimentare în incinta unităților de învățământ sau alte spații/terenuri care nu sunt necesare pentru desfășurarea procesului educațional pentru perioade de timp mai mari de un an, conform estimărilor privind numărul elevilor și a necesităților pentru spații utilizate în cadrul procesului educațional.

La sfârșitul fiecărui an școlar, precum și periodic funcție de disponibilizare, unitățile de învățământ preuniversitar vor inventaria spațiile excedentare și/sau pretabile închirierii, ca fiind temporar disponibile, și vor solicita aprobarea Consiliului de administrație pentru închirierea spațiilor respective.

În cazul în care prin lege este prevăzut expres, funcție de situație se va solicita acordul Inspectoratului Școlar Județean Maramureș. În situația în care spațiile excedentare disponibile vor fi închiriate pentru alte activități decât cele educaționale, respectiv pentru perioade de timp mai mari (locațiune permanentă pe perioadă de până la 5 ani, contractată fără timpi fracționați), schimbându-se destinația spațiului, se va solicita avizul conform al ministrului educației, conform art.112 alin.6 din Legea 1/2011, pentru schimbarea destinației bazei materiale a unității de învățământ ce va fi închiriată.

Închirierea se poate face numai în scopul desfășurării unor activități care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) oferă servicii ce nu contravin intereselor elevilor și cadrelor didactice;
- b) sunt aducătoare de venituri;
- c) nu împiedică și nu contravin obiectivelor procesului instructiv-educativ și bunelor moravuri, nu promovează idei antisociale;
- d) nu daunează sănătății și securității elevilor sau cadrelor didactice;
- e) nu servesc unor interese extremiste, xenofobe, sau contrare bunelor moravuri și ordini de drept;
- f) în cazul în care se comercializează produse alimentare, acestea vor respecta principiile și dispozițiile legale privind alimentația sănătoasă.

g) nu se desfășoară activități care ar prejudicia prin zgomot, noxe, trafic procesul educațional din instituția de învățământ.

Închirierea spațiilor excedentare și a celor temporar disponibile din unitățile de învățământ din Municipiul Baia Mare se face ca regulă prin licitație publică.

Procedura de închiriere este demarată și organizată de către unitățile de învățământ prin consiliile de administrație ale acestora, în baza prezentului Regulament.

Sumele încasate din închirieri se fac venit al unităților de învățământ în proporție de 50% și al bugetului local în proporție de 50%.

Contractele de închiriere se încheie între unitatea școlară și persoana care a fost desemnată câștigătoare în urma organizării licitației .

Locatarii sunt obligați la plata utilităților consumate, ce se vor stabili în sistem pausal de către unitățile școlare sau prin contorizare separată, unde este posibil.

Valoarea minimă a chiriei de pornire pentru licitație închiriere spații pentru activități comerciale, producție și servicii este cea stabilită prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare pentru închirierea de spații pentru activități comerciale și servicii.

Valoarea minimă de închiriere pentru săli de sport este cea stabilită prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare pentru închirierea sălilor de sport.

Tariful pentru închirierea sălilor de clasă, în afara programului educațional de bază, către personalul didactic din cadrul instituției de învățământ respective, pentru activitățile de învățământ în cadrul Programului "Școală după școală" desfășurate în conformitate cu Ordinul MECS nr.5339/2011, cu modificările ulterioare, se va stabili de către Consiliul de administrație al unității de învățământ, astfel încât să asigure recuperarea costurilor cu utilitățile consumate, precum și un venit din închiriere funcție de mărimea și dotarea sălii, spațiul fiind atribuit prin încredințare directă.

### **Restricții aplicabile:**

a) Nu pot face obiectul închirierii sălile de clasă și cabinetele unităților de învățământ al căror proces instructiv-educativ este organizat în două sau peste două schimburi, sălile de clasă temporar disponibile care sunt solicitate de către alte unități de învățământ pentru desfășurarea procesului instructiv-educativ, atelierele, cabinetele și laboratoarele, sălile de sport și terenurile sportive, precum și baza materială aferentă acestora, pe perioada în care se desfășoară activitatea didactică în interiorul programului propriu al unităților de învățământ, excepție obiectivele care nu sunt necesare procesului instructiv-educativ pe o perioadă mai mare de 1 an.

b) este interzisă subînchirierea sau cedarea de către chiriași a spațiilor sau mijloacelor închiriate de la unitățile de învățământ, exceptând situația în care chiriașul este parte a unei asocieri în desfășurarea activității din respectivul spațiu.

### **II.2. Procedura aplicabilă în cazul în care închirierea vizează spații disponibile excedentare pentru a face obiectul închirierii pentru perioade de timp fracționat în interiorul unei zile/săptămâni/luni**

Pentru aceste cazuri, Consiliul Local al Municipiului Baia Mare mandatează consiliile de administrație ale unităților de învățământ preuniversitar de stat să organizeze licitații sau să atribuie fără licitație, după caz, cu respectarea principiilor transparenței și a tratamentului nediscriminatoriu, spațiile spre închiriere, nefiind necesar acordul Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

II.2.1. Perioada de închiriere în această situație nu va fi mai mare de 9 luni de la data încheierii contractului, cu acordul prealabil al Consiliului de administrație a unității de învățământ.

Este interzisă încheierea repetată a unor contracte atribuite fără licitație publică, cu același chiriaș, cu excepția activităților de învățământ desfășurate în conformitate cu Ordinul MECTS nr.5339/2011, cu modificările ulterioare, de personalul didactic din cadrul acelei unități de învățământ, în cadrul Programului “Școală după școală”.

II.2.2. Închirierea sălilor de sport este posibilă doar pentru intervalul de timp excedentar activităților educative sau a activităților desfășurate de cluburile sportive aparținând Consiliului Local al Municipiului Baia Mare și cluburile sportive școlare de drept public.

### **II.3. Procedura aplicabilă în cazul în care închirierea vizează spații disponibile excedentare și care nu sunt afectate de procesul de învățământ (locațiune permanenta pe perioada contractata fără timpi fracționați)**

În aceste situații este necesar acordul prealabil al Consiliului Local al Municipiului Baia Mare și avizul conform al Ministrului Educației conform art.112 alin.6 din Legea 1/2011, pentru schimbarea destinației bazei materiale a unității de învățământ, pentru structura ce va fi închiriată în cazul în care spațiul închiriat sau terenul va fi utilizat exclusiv pentru alte activități decât cele educaționale desfășurate de către unitățile de învățământ.

II.3.1. Perioada de închiriere nu va fi mai mare de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii acesteia pentru o perioada de cel mult jumătate din perioada inițială și se poate aplica doar cu acordul prealabil al Consiliului de administrație al unității de învățământ, precum și al Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

În cazul spațiilor în care chiriașul solicită efectuarea de lucrări de modernizare, consolidare, reabilitare și își asumă suportarea cheltuielilor cu realizarea acestor lucrări fără deducere din chirie și care devin proprietatea Municipiului Baia Mare în temeiul accesiunii imobiliare, perioada de închiriere poate fi până la 5 ani cu posibilitate de prelungire cu acordul prealabil al Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, pentru o perioadă cel mult egală cu perioada inițială dacă valoarea lucrărilor efectuate depășește cuantumul chiriei pentru perioada inițială.

Pentru efectuarea lucrărilor de modernizare, consolidare, reabilitare este necesar acordul Consiliului local al Municipiului Baia Mare, care va fi solicitat de către chiriaș în baza unei cereri prin care va indica tipul lucrării

și estimarea contravalorii acesteia, în baza unui deviz întocmit de o persoană autorizată. La cerere se va anexa un Certificat de urbanism având ca obiect lucrările ce se doresc a se realiza.

Autorizația de construire dacă este necesară se va emite pentru proprietar/administrator, iar lucrările vor deveni proprietate publică a municipiului Baia Mare, lucru ce se va stabili prin contractul de închiriere, conform Codului civil.

Tot plusul de valoare care rezultă din lucrările efectuate în spațiul închiriat revine proprietarului, în acest sens se vor specifica condiții în contract, cu respectarea prevederilor Codului civil.

#### **II.4. Procedura închirierii prin încredințare directă**

**II.4.1.** Unitățile de învățământ preuniversitar de stat, cu aprobarea Consiliului de administrație, pot închiria ocazional contra unor tarife minime, stabilite prin HCL, cu respectarea condițiilor de la punctul II.1 a prezentului regulament, spațiile temporar disponibile situate în incinta acestora, pe o perioadă limitată de timp pentru activități de scurtă durată, activități recreative și educative, seminarii, conferințe, cursuri, evenimente: terenuri de sport, săli de clase, cantine școlare și alte spații, în afara programului propriu al unităților de învățământ.

**II.4.2.** Utilizarea acestor spații este posibilă doar pentru perioade de timp fracționat, respectiv ore/zile, care nu pot depăși 9 luni, în baza aceluiași contract.

**II.4.3.** (1) Contractele de utilizare temporară a spațiilor / terenurilor excedentare disponibile se încheie la cererea persoanelor fizice sau juridice interesate ce și-au manifestat intenția printr-o cerere adresată unității de învățământ în care expun scopul și durata pentru care doresc să utilizeze spațiul.

(2) Cererile vor fi însoțite de documentele de identificare a firmei, (act constitutiv, certificat de înmatriculare, etc.), unde este cazul, sau copie după cartea de identitate a solicitantului – persoană fizică.

**II.4.4.** Unitățile de învățământ evaluează cererea persoanelor interesate și încheie contracte de utilizare temporară, conform modelului aprobat prin hotărârea Consiliului Local.

**II.4.5.** (1) Tariful de utilizare se plătește anticipat până la data de 25 a lunii anterioare celei pentru care se achită tariful, conform programului de utilizare stabilit de părți și raportat la tariful stabilit prin hotărârea Consiliului local pe oră / zile, în funcție de specificul spațiului închiriat. În cazul închirierii pe oră tariful se va achita anterior desfășurării activității.

În acest sens, evidența utilizărilor efective a spațiului se va ține într-un registru în care responsabilul desemnat de directorul unității școlare, prin fișa postului sau decizie, va înscrie utilizatorul, titlul cu care utilizează sala, intervalul orar și tariful perceput pentru închirierea respectivă, semnătura utilizatorului, confirmarea prin semnătură de către responsabil. Acest Registru va fi pus la dispoziția reprezentanților Primăriei ori de câte ori este solicitat.

**II.4.6.** Nerespectarea clauzelor contractuale de către utilizatori, neplata sumelor datorate sau nerespectarea programului de utilizare la care s-au angajat, dă dreptul unităților de învățământ de a refuza încheierea unor contracte viitoare cu acești utilizatori.

**II.4.7.** Unitățile de învățământ sunt obligate să asigure utilizarea acestor spații în condiții normale de funcționare și să supravegheze utilizarea acestora conform specificului, nefiind permise modificări sau intervenții ale utilizatorilor acestor spații.

**II.4.8.** Pot fi exceptate de la procedura închirierii prin licitație și se acordă posibilitatea închirierii prin încredințare directă a spațiilor destinate unităților școlare de învățământ privat, acreditate în condițiile legii, pe o perioadă de 4 ani școlari cu posibilitate de prelungire cu acordul Consiliului Local al Municipiului Baia Mare. În cazul în care există două sau mai multe solicitări pentru același spațiu de la unități de învățământ privat, se va organiza licitație în condițiile prezentului regulament.

**II.4.9 .** (1) Cluburile sportive școlare de drept public sau cluburile sportive ale Consiliului Local al Municipiului Baia Mare au acces gratuit la bazele sportive care aparțin unităților școlare de învățământ preuniversitar de stat, cu respectarea condițiilor de utilizare precum și a perioadelor de desfășurare fără să afecteze desfășurarea orelor de sport ale unității de învățământ, cu acordul Consiliului de administrație al unității de învățământ

(2) În cazul în care, pentru o sală de sport/teren de sport vor exista solicitări din partea unor unități de unității de stat simultan cu solicitarile cluburilor sau asociațiilor sportive, vor avea prioritate, în următoarea ordine:

- a) unități de învățământ de stat;
- b) cluburile sportive școlare de drept public;
- c) cluburile sportive ale Consiliului Local al Municipiului Baia Mare;
- d) cluburile sau asociațiile sportive de copii și juniori;
- e) cluburile sau asociațiile sportive de performanță de seniori;
- f) alte solicitări.

(3) Cluburile sportive care au acces și organizează activități de pregătire (antrenamente) sau competiții sportive în sălile de sport ale unităților de învățământ sunt răspunzătoare de întreținerea tuturor spațiilor în care au acces, pe perioada activităților sportive și au obligația să suporte costurile tuturor daunelor pe care le produc.

(4) Dacă se constată că, prin activitatea unui club sportiv sau a unui alt chiriaș, persoană fizică sau juridică, se produc în mod repetat daune bazei sportive a unității de învățământ, Consiliul de administrație al acesteia poate hotărî unilateral rezilierea contractului de închiriere și interzicerea accesului în sala de sport respectivului club sau contractant.

**II.5. Prevederile prezentului regulament se completează în mod corespunzător cu regulamentele proprii ale unităților de învățământ, respectiv se va adapta corespunzător pe perioada de implementare cu modificările legislative incidente.**

**II.5.1. Formularele model prezentate în anexa prezentului regulament se vor adapta de către locatori funcție de specificul fiecărei locații cu respectarea prevederilor legale și a regulamentului.**

## **II.6. Comisia de licitație**

**II.6.1.** Comisia de licitație va fi formată din cel puțin 3 membri și un supleant, va avea un număr impar de membri, va funcționa în prezența tuturor membrilor și va lua decizii cu votul a jumătate plus unu din membrii săi. Comisia de licitație se va desemna de către Consiliul de administrație al unității școlare. Membrii comisiilor de licitație vor trebui să respecte regulile privind conflictul de interese și cele privind concurența neloială, situație în care aceștia pot fi înlocuiți de către un supleant.

**II.6.2.** Procedura de licitație poate fi anulată de către organizator oricând pe durata desfășurării acesteia, dar nu mai târziu de data încheierii contractului, situație în care toate sumele achitate de participanți le vor fi returnate la cererea acestora.

Anularea procedurii se poate face doar justificat dacă au fost încălcate procedurile legale și prezentul regulament.