ROMÂNIA
JUDEŢUL CLUJ
COMUNA FLOREȘTI
CONSILIUL LOCAL
Nr. înreg. 122/13.09.2024

Avizat secretar general,
Orza Alin Răzvan
Orza Alin-Razvan
Semnat digital de Orza Alin-Razvan
Data: 2024.09.20 14:49:42 +03'00'

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Regulamentului-cadru de închiriere a spațiilor disponibile excedentare din unitățile de învățământ preuniversitar de stat de pe raza teritorial- administrativă a comunei Florești

Consiliul Local al comunei Florești întrunit în şedinţă ordinară, în data de septembrie 2024,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului-cadru de închiriere a spațiilor disponibile excedentare din unitățile de învățământ preuniversitar de stat de pe raza teritorial- administrativă a comunei Florești – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 65544/12.09.2024 al primarului comunei Florești, în calitate de iniţiator;

Având în vedere prevederile Legii nr. 198/2023 privind învățământul preuniversitar, ale OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit dispoziţiilor art. 129, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art. 1. Se aprobă Regulamentul-cadru de închiriere a spațiilor disponibile excedentare din unitățile de învățământ preuniversitar de stat de pe raza teritorial- administrativă a comunei Florești, conform Anexei, care face parte din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu ducerea la îndeplinie a dispozițiilor prezentei hotărâri se încredințează Direcția Economică din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Florești și unitățile de învățământ preuniversitar de pe raza administrativ-teritoriala a Comunei Florești.

Art. 3. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Florești, în termen de maximum 10 zile lucrătoare de la adoptare, Primarului Comunei Florești, Prefectului Județului Cluj și se aduce la cunoștință publică, în termen de 5 zile de la data comunicarii oficiale către prefect, prin afișare la sediul Primăriei, respectiv pe pagina de internet aferentă www.floresticluj.ro.

INIȚIATOR,

PRIMAR PIVARIU BOGDAN NICOLAE

PIVARIU BOGDAN-NICOLAE
Digitally signed by PIVARIU BOGDAN-NICOLAE
Date: 2024.09.20 15:04:55 +03'00'

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREŞTI
Floreşti, Str. Avram Iancu, Nr. 170, jud. Cluj
Tel./Fax: 0364 994
Web: www.florestiCluj.ro

Nr. înreg. 65544

Data: 13.09.2024

CĂTRE
CONSILIUL LOCAL FLOREŞTI

Subsemnatul, Pivariu Bogdan Nicolae, în calitate de primar al Comunei Florești,

În temeiul prevederilor art. 136, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului-cadru de închiriere a spațiilor disponibile excedentare din unitățile de învățământ preuniversitar de stat de pe raza teritorial- administrativă a comunei Florești, proiect în susținerea căruia înaintez următorul:

REFERAT DE APROBARE

Întrucât exista spații excedentare la nivelul untiăților de învățământ preuniversitar de pe raza administrativ-teritorială a comunei Florești, în special cu timp fracționat pe săptămâni, zile, luni, existând o multitudine de cereri pentru închirierea spațiilor respective în vederea prestării de activități extra curiculare, se impune aprobarea unui Regulament pentru închierea spațiilor, cu scopul întrunirii tuturor rigorilor legale raportat la bunurile proprietate publică.

Astfel, pentru ca elevii școlarizați în unitățile de învățământ de pe raza Comunei Florești să poată beneficia de facilități privind educația ulterioară orelor de curs din programa școlară, iar pentru ca prestatorii să asigure aceste servicii în condiții legale, este necesară aprobarea prezentului regulament.

Analizând considerentele menționate și având în vedere rolul autorități deliberative de a asigura, potrivit competenţei sale şi în condiţiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor sociale, apreciez oportun și legal prezentul proiect de hotărâre și solicit Consiliului Local Florești aprobarea acestuia.

PRIMAR,
PIVARIU BOGDAN NICOLAE

PIVARIU BOGDAN-NICOLAE
Digitally signed by PIVARIU BOGDAN-NICOLAE
Date: 2024.09.20 15:05:11 +03'00'

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI FLOREŞTI
Floreşti, Str. Avram Iancu, Nr. 170, jud. Cluj
Tel./Fax: 0364 994
Web: www.florestiCluj.ro

Nr. 65554/13.09.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

În urma analizei proiectului de hotărâre nr. 122/13.09.2024 *privind aprobarea Regulamentului-cadru de închiriere a spațiilor disponibile excedentare din unitățile de învățământ preuniversitar de stat de pe raza teritorial- administrativă a comunei Floreşti*, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (3) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, constatăm următoarele:

Consiliul Local are atribuția de a crea cadrul legislativ pentru exploatarea corespunzătoare a bunurile proprietate publică. Ținând cont de faptul că, unitățile de învățământ preuniversitar de pe raza comunei Florești, au primit clădirile și terenurile în care își desfășoară activitatea în folosință gratuită, acestea nu dețin dreptul de dispoziție asupra bunurilor imobile primite.

Astfel, datorită faptului că în prezent, există o multitudine de cereri pentru închirierea, în special pe timp fracționat, a salilor de clasă, după finalizarea programei școlare obligatorii, se impune crearea cadrului legislativ pentru asigurarea gestionării responsabile a bunurilor proprietate publică.

Având în vedere și numeroasele cazuri în care aceste spații au fost ocupate/folosite fără contract de închiriere, se impune implementarea unor reglementări care sa vizeze aceste aspect. Aceste reglementări vor asigura o gestionare responsabilă a patrimoniului comunei FLorești, asigurânt respectarea drepturilor și obligațiilor ce decurg în urma închirierii, se vor asigura condițiile necesare bunei desfășurări a actului educational, a celui civic, a activităților extracurriculare și nu în ultimul rând se va asigura o sursă de venit la bugetul local.

Prin Regulamentul supus aprobării, autorităţile publice locale acționează în numele și interesul comunităţii locale pe care o reprezintă, în vederea satisfacerii unor nevoi ale comunităţii, contribuind la ridicarea gradului de civilizaţie și confort ale acesteia.

Ținând cont de toate cele prezentate mai sus și având în vedere faptul că proiectul de hotărâre îndeplinește toate cerințele din punct de vedere juridic și economic, apreciem că proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului-cadru de închiriere a spațiilor disponibile excedentare din unitățile de învățământ preuniversitar de stat de pe raza teritorial- administrativă a comunei Florești, îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii plenului Consiliului Local.

Compartiment Juridic,
Consilier juridic,
Șereș Ioana Mihaela

Semnatar: Seres Ioana-Mihaela
Data si ora semnarii: 20-09-2024 11:46:00

Regulamentul-cadru de închiriere a spațiilor disponibile excedentare din unitățile de învățământ preuniversitar de stat de pe raza teritorial- administrativă a comunei Florești

CAP.I Cadrul general de aplicabilitate:

1.1. Autoritatea administrației publice locale are dreptul și capacitatea efectivă a autorităților administrației publice locale de a soluționa și de a gestiona, în numele și în interesul colectivităților locale pe care le reprezintă, treburile publice, în condițiile OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

1.2. Unitățile de învatamant de stat pot detine în administrare ori în folosință gratuită bunuri proprietate publică, cele de învatamant particular au drept fundament proprietatea privată, iar cele de invatamant confesional aparțin, în functie de entitatea care le-a înființat, uneia dintre cele doua forme de proprietate. Terenurile și cladirile unitatilor de educatie timpurie, de invatamant preșcolar, școlilor primare, gimnaziale și liceale, inclusiv ale celorlalte niveluri de invatamant din cadrul acestora, infiintate de stat, fac parte din domeniul public local și sunt administrate de catre consiliile locale. Celelalte componente ale bazei materiale sunt de drept proprietatea acestora și sunt administrate de către consiliile de administratie, conform legislatiei in vigoare.

1.3. Închirierea bunurilor proprietate publică a comunei Florești se aproba prin hotarare a consiliului local și/sau hotarare a consiliului de administratie a unității de învatamant, iar contractul de inchiriere va cuprinde clauze de natură să asigure exploatarea bunului inchiriat, potrivit specificului acestuia, in condițiile prezentului Regulament.

Contractul de inchiriere poate fi incheiat, dupa caz, cu orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, de către titularul dreptului de administrare/folosință gratuită. Închirierea bunurilor proprietate publică a comunei Florești se face prin licitatie publica, în conditiile legii.

Sumele încasate din inchirierea bunurilor proprietate a comunei Florești devin, dupa caz, venit la bugetul local și la bugetul unitatilor de invatamant preuniversitar de stat.

În cazul inchirierilor spatiilor proprietate publica a comunei Florești, sumele incasate din inchirieri de catre titularul dreptului de administrare/folosință gratuită devin venit al bugetului local în proporție de 100%.

1.4. Titularul dreptului de administrare/folosință gratuită poate folosi și dispune de bunul dat in administrare in conditiile stabilite de lege și de actul de constituire.

Astfel, titularul dreptului de administrare are folosinta, posesia și dispozitia materiala a bunului asupra caruia poarta acest drept. Titularul dreptului de administrare/folosință gratuită, în speta unitatile de invatamant, nu au dispozitia juridica asupra bunului, proprietatea publica a comunei Florești.

Exercitarea prerogativelor dreptului de administrare/folosiță gratuită se poate face doar in conditiile legii și, daca este cazul, potrivit celor stabilite în actul de constituire a dreptului.

I.5. Titularul dreptului de proprietate publica acorda titularului dreptului de administrare/folosință gratuită, in speta unitatilor de invatamant, posibilitatea de a inchiria doar in conditiile prezentului Regulament.

I.6. Inchirierea spatiilor disponibile excedentare din unitatile de invatamant preuniversitar de stat de pe raza adrninistrativ-teritoriala a comunei Florești, fara indeplinirea reglementarilor prezentului Regulament, este interzisa, actele astfel incheiate fiind lovite de nulitate.

CAP.II. PROCEDURA DE INCHIRIERE

II.1. Dispoziții generale aplicabile procedurilor de inchiriere:

În acceptiunea prezentului Regulament, prin spatii disponibile excedentare ale unitatilor de invatamant preuniversitar de stat se intelege: cladiri sau spații ale acestora, sali de clasa, ateliere, laboratoare, inclusiv dotarile aferente, constructiile demontabile (garaje, tonete), sali de sport, terenuri de sport și alte suprafete de teren, care in anumite perioade din timpul unui an, a unei luni, a unei saptamani sau a unei zile nu sunt folosite în procesul instructiv-educativ, conform curriculei școlare, respectiv ore de curs propriu-zise.

Pentru a putea fi inchiriate prin licitatie/încredințare directa, consiliile de administrație al unitatilor de invatamant preuniversitar, avand in vedere planul de școlarizare pentru anul viitor și prognoza pentru urmatorul ciclu de școlarizare, au obligatia ca pana la data de 31 ianuarie a fiecarui an sa inventarieze și sa transmita spre aprobare Consiliului local al comunei Florești situatia spatiilor excedentare.

Pentru spatiile care necesita aprobarea Consiliului local al comunei Florești, in vederea inchirierii prin licitatie publica/încredintare directa, solicitarea va fi insotita de avizul consultativ al Inspectoratului Școlar Judetean Cluj.

Ulterior aprobarii, in baza prezentului Regulament, vor proceda la scoaterea la licitatie a acestora.

Inchirierea se poate face numai in scopul desfașurarii unor activitati care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

a) activitatile desfășurate in acestea sa nu impiedice și sa nu contravina obiectivelor procesului instructiv-educativ și bunelor moravuri, sa nu promoveze idei antisociale;
b) activitatile desfășurate in acestea sa nu dauneze sanatatii și securitatii elevilor sau cadrelor didactice;
c) activitatilor desfășurate in acestea nu serveasca unor interese politice de partid;
d) in cazul in care se comercializeaza produse alimentare, acestea trebuie sa respecte principiile și dispozitiile legale privind alimentatia sănătoasă;
e) să aduca venituri.

Procedura de inchiriere este demarata și organizata de către unitatile de invatamant prin Consiliile de Administratie ale acestora, in baza prezentului Regulament.

După incheierea contractelor, acestea vor fi transmise in copie Inspectoratului Școlar Judetean Cluj

care va transmite lunar autoritatii locale situatia privind contractele de inchiriere avand ca obiect spatiile inchiriate.

Sumele incasate din inchirieri se fac venit al bugetului local in proportie de 100 %.

Locatarii au obligatia de a se conforma tuturor sarcinilor in materie fiscală (de declarare, de plata).

În vederea obtinerii acordului Consiliului local al comunei Florești, acolo unde acesta se impune, unitatile școlare vor depune următoarele documente:

a) hotărarea Consiliului de Administratie al unitatii școlare cu mentiunea expresă ca activitatea ce urmează a fi desfășurată intrunește conditiile prezentate la punctul II.1, respectiv mentiunea că aceasta nu afectează programul de invățământ al unitatii școlare.
b) memoriu privind utilitatea activității.

Contractele de inchiriere se incheie intre unitatile școlare și persoana care a fost desemnată căștigătoare in urma organizării licitatiei și vor fi avizate de către Inspectoratul Școlar Judetean Cluj.

Locatarii sunt obligati la plata utilitatilor consumate, ce se vor stabili prin contorizare separată sau in sistem paușal de către unitatile școlare.

Valoarea minima ce poate fi ofertată in licitatie este de 200 lei.

În cazurile contractelor de inchiriere, incheiate anterior prezentului regulament, și pentru care a operat tacita relocatiune, acestea vor fi denuntate de către unitatile școlare, astfel încât să se asigure, incepand cu data de 31 ianuarie 2025, cadrul necesar aplicabilitatii prezentului Regulament.

Restricți aplicabile:

a) Nu pot face obiectul inchirierii:

- spatiile in care procesul instructiv-educativ este organizat in două sau peste două schimburi;
- spatiile temporar disponibile care sunt solicitate de către alte unitati de invătamant pentru desfășurarea procesului instructiv-educativ;
- spatiile destinate cabinetelor medicale școlare.

b) Este interzisă reamenajarea spatiilor in vederea inchirierii dacă, prin modificările efectuate, se obturează căile de acces și defluire.

c) Este interzisa subinchirierea/asocierea/cedarea/concesiunea, precum și orice alta forma contractuala/protocol prin care chiriașii spațiilor sau mijloacelor inchiriate de la unitațile de invațamant transmit folosinta acestora in favoarea unor terți.

II.2. Procedura aplicabila in cazul in care inchirierea vizeaza spatii disponibile excedentare pentru a face obiectul inchirierii pentru perioade de timp fractionat in interiorul unei zile/saptamani/luni

Pentru aceste cazuri, Consiliul local al comunei Florești mandateaza Consiliile de administație ale unitatilor de invatamant preuniversitar de stat sa organizeze licitatii/să atribuie direct, nefiind necesar acordul Consiliului local al comunei Florești.

Cuantumul chiriei se stabilește la suma de 10 lei/ora/lună, iar chiriașul este obligat și la plata utilităților.

II.2.1. Perioada de inchiriere nu va fi mai mare de un an de la data hotararii adjudecarii licitației, cu posibilitatea prelungirii acesteia cu o perioada egala cu perioada initiala, o singura data, cu acordul prealabil al Consiliului de administrație a unitatii de invatamant.

II.2.2. Cluburile sportive școlare, cluburile sportive subordonate Ministerului Educatiei Nationale sau unitatile de invatamant privat pentru orele de sport prevazute in programa șolara, beneficiaza de un drept de preemtiune, conform prezentului Regulament.

II.3. Procedura aplicabila in cazul in care inchirierea vizeaza spatii disponibile excedentare, si care nu sunt afectate de procesul de invățământ (locatiune fara timpi fractionati).

În aceste cazuri este necesar acordul Consiliului local al comunei Florești.

II.3.1. Perioada de inchiriere nu va fi mai mare de un an, cu posibilitatea prelungirii acesteia cu o perioada egala cu perioada initiala, o singura data, cu acordul prealabil al Consiliului de administratie a unitatii de invatamant.

În cazul spatiilor in care se impune efectuarea de lucrari de modernizare, consolidare, reabilitare, iar chiriașul își asuma efectuarea acestora fara deducere din chirie și care devin proprietatea comunei Florești in temeiul accesiunii imobiliare, perioada de inchiriere poate fi pana la perioada unui ciclu școlar, cu posibilitate de prelungire, fiind necesar acordul Consiliului local al comunei Florești și avizul consultativ al Inspectoratului Școlar Judetean Cluj.

Pentru efectuarea lucrarilor de modernizare, consolidare, reabilitare este necesar acordul Consiliului local al comunei Florești, care va fi solicitat de catre titularul dreptului de administrare/folostință gratuită in baza unei cereri prin care va indica tipul lucrarii și estimarea contravalorii acesteia. La cerere, va fi anexat un Certificat de urbanism informativ.

Orice investitie pe care locatarul o executa in imobilul inchiriat se face pe cheltuiala proprie, neputand sa ceara compensarea contravalorii lucrarilor cu chiria. În cazul in care, prin investia locatarului se aduce un plus de valoare imobilului inchiriat, la momentul predarii bunului de catre locatar locatorului, ca urmare a rezilierii contractului/incetarii perioadei contractuale, aceasta va intra in proprietatea comunei Florești in temeiul accesiunii imobiliare artificiale, așa cum este reglementata de Codul civil.

Tot plusul de valoare care rezulta din lucrarile de modernizare, consolidare, reabilitare a spatiilor revine proprietarului.

II.4. Procedura inchirierii prin încredintare directă

II.4.1 Unitatile școlare de învatamant privat, acreditate in conditiile legii, sunt exceptate de la procedura inchirierii prin licitatie și beneficiaza de posibilitatea inchirierii prin incredintare directa, conform hotararii Consiliului de Administratie, pe perioada unui ciclu școlar.

Prelungirea perioadei de inchiriere se face doar cu acordul Consiliului local al comunei Florești.

În vederea prelungirii perioadei de locatiune, titularul contractului de inchiriere va depune o solicitare in acest sens cel tarziu cu un an anterior expirarii perioadei contractuale.

II.4.2. Persoanele juridice înfiintate in temeiul OUG nr. 26/2000, actualizata, privind asociatiile și fundatiile care deruleaza programe de meditatii și pregatire suplimentara dupa orele de școala sau alte programe care privesc procesul de invatamant sunt exceptate de la procedura inchirierii prin licitatie și se acorda posibilitatea inchirierii prin încredintare directa, in conditiile prevazute la punctul II.2. din prezentul Regulament.

II.4.3 Cluburile sportive școlare sau cluburile sportive subordonate Ministerului Educatiei au acces gratuit la bazele sportive care aparțin unitatilor școlare de invatamant preuniversitar de stat in baza unui acord dat de catre titularul dreptului de administrare/folosință gratuită, pentru activitati sportive specifice fiecarui club in parte și pentru competitii sportive.

Unitatile școlare de invatamant preuniversitar de stat care detin baze sportive/terenuri/sali de sport, nu vor proceda la inchirierea acestora decat in conditiile in care nu sunt solicitari ale altor unitati de invatamant de stat, cluburi sportive școlare sau subordonate Ministerului Educatiei neonorate.

In cazul in care, fata de o baza sportiva/terenuri/sali de sport exista solicitari din partea unor unitati de invatamant de stat simultan cu solicitari ale cluburilor sportive școlare sau cluburilor subordonate Ministerului Educatiei, vor avea prioritate unitatile invatamantului de stat.

Aceste cluburi/unitati ale invatamantului de stat sunt obligate sa suporte contravaloarea utilitatilor pentru perioada in care au acces la bazele sportive/terenurile/salile de sport ale unitatilor școlare de invatamant preuniversitar de stat.