

**ACORD DE COLABORARE**  
Încheiat azi 13.08.2019.

între Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor, pe de o parte și Episcopia Romano – Catholică Oradea, pe de altă parte, în scopul executării lucrărilor de reabilitare la fațada principală, tâmplăria aferentă și parțial acoperișul clădirii C1, etapa I-a, din imobilul situat în mun. Oradea, str. Moscovei nr. 5, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 185827 Oradea

**Preambul**

Imobilul situat în Mun. Oradea, str. Moscovei nr. 5, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 185827 Oradea și care constituie obiectul prezentului acord, face obiectul Dosarului de retrocedare nr. 37/19.12.2002 aflat în curs de soluționare la Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri care au aparținut cultelor religioase din România.

Având în vedere faptul că pe aceleași numere topografice se aflau clădiri cu vechime diferită raportat la data naționalizării (clădiri noi și clădiri vechi), în cauză s-a efectuat expertiza topografică prin care s-a propus lotizarea terenului, astfel:

- Lotul 1 format din clădiri noi (C3 -206 mp reprezentând clădire nouă nefolosită și C4- 152 mp reprezentând atelier de lucru al Teatrului Regina Maria) clădiri aflate pe parcelele 789/1 și 790/1;
- Lotul 2- teren în suprafață de 68 mp., aflat pe top. 790/2, afectat de servitute de trecere în favoarea Lotului 1 dinspre Lotul 3;
- Lotul 3 – cu suprafață totală de 2667 mp. format din top. 790/3 în suprafață de 1665 mp și top. 789/2 în suprafață de 1002 mp., format din clădirile vechi;

În corpul de clădire C1, în suprafață construită de 843 mp., își desfășoară activitatea instituții publice de cultură aflate în subordinea Consiliului Județean Bihor, respectiv Teatrul "Regina Maria", Teatrul "Szigligeti Szinhaz", Școala de Arte "Francisc Hubic" – săli de clasă și Filarmonica de Stat Oradea.

În corpul de clădire C2, în suprafață construită de 875 mp., își desfășoară activitatea Filarmonica de Stat Oradea – săli de concerte.

Corpul de clădire C5, în suprafață de 67 mp., este în fapt pasarela ce face legătura între clădirea C1 și clădirea C2.

Dosarul de retrocedare nr. 37/19.12.2002 a fost soluționat parțial prin Decizia nr. 3055/25.11.2014 a Comisiei Speciale de Retrocedare, care a constatat calitatea de persoană îndreptățită a Episcopiei Romano-Catolice Oradea și a dispus acordarea de măsuri compensatorii pentru suprafața de 466 mp. și care nu mai putea fi restituită în natură, pe acest teren fiind construite clădiri noi, respectiv corpurile C3 și C4, identificate în expertiza topografică ce face corp comun cu expertiza, prin Lotul 1 (format din nr. Top. 789/1 în suprafață de 283 mp și top. 790/1 în suprafață de 183 mp.).

Pentru partea de imobil necuprinsă în decizia Comisiei Speciale nr. 3055/2014, respectiv Lotul 2 și Lotul 3 din expertiză, urmează a se pronunța o altă decizie de către Comisia Specială de Retrocedare.

**Partea de imobil (clădiri și teren- Lotul 2 și Lotul 3) nesoluționată încă în cadrul dosarului de retrocedare nr. 37/2002**, este proprietatea U.A.T. Județul Bihor, conform poziției nr. 712 din Anexa nr.1 la Hotărârea de Guvern nr. 970/2002, privind atestarea bunurilor care aparțin domeniului public al județului Bihor, având următoarele elemente de identificare:

- Suprafață contruită = 1785 mp;
- Suprafață teren = 2735 mp;
- Nr. topo 789/2, 790/2, 790/3
- CF nr. 185827 Oradea, provenit din CF vechi nr. 1731 Oradea;
- Anul terminării construcției: 1910;
- Regim înălțime: D+Sp+P+2E;
- Vecinătăți: Liceul Ady Endre, magazine, locuințe particulare.

Corpurile de clădire C1 și C2 din imobilul ce face obiectul prezentului acord sunt destinate în întregime desfășurării activităților de interes public de o importanță vitală pentru funcționarea celor patru instituții de cultură de utilitate publică subordonate Consiliului Județean Bihor, după cum urmează:

1. Filarmonica de Stat Oradea - cod fiscal 4253790,
2. Teatrul "Regina Maria" - cod fiscal 28570729,
3. Teatrul "Szigligeti Szinhaz" - cod fiscal 28570745,
4. Școala de Arte "Francisc Hubic" - cod fiscal 4208323.

#### Cap. I. PĂRȚILE ACORDULUI DE COLABORARE:

1. JUDEȚUL BIHOR - Consiliul Județean Bihor, cu sediul în Mun. Oradea, Parcul Traian nr.5, Județ Bihor, cod fiscal 4244997, reprezentat legal prin Președinte – Pásztor Sándor,  
și
2. EPISCOPIA ROMANO – CATOLICĂ ORADEA, cu sediul în Mun. Oradea, str. Șirul Canonicilor nr.2, CUI 4390283, Județ Bihor, reprezentată prin Episcop Ț Böcskei László.

#### Cap. II. SITUAȚIA JURIDICĂ A IMOBILULUI ȘI MOTIVAREA ÎN DREPT A ACORDULUI DE COLABORARE:

- În prezent, situația juridică a imobilului este următoarea:
- clădirile C1, C2, pasarela C5 și terenul aferent se află în prezent în proprietatea U.A.T. Județul Bihor și în domeniul public al U.A.T. Județul Bihor, fiind date în administrarea instituțiilor publice de cultură din subordinea C.J. Bihor, astfel:
    - Filarmonica de Stat Oradea
    - Școala de Artă „Francisc Hubic” Oradea,
    - Teatrul Regina Maria
    - Teatrul Szigligeti Szinhaz.
  - clădirile C1, C2, pasarela C5 și terenul aferent fac obiectul Dosarului de retrocedare nr. 37/19.12.2002, aflat în curs de soluționare la Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri care au aparținut cultelor religioase din România.

În baza Ordonanței de urgență nr. 94 din 29 iunie 2000 (\*\*\*) Republicată) privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, Episcopia Romano-Catolică Oradea a depus la Comisia specială de retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, cererea de retrocedare nr. 37/19.12.2002, având ca obiect imobilul situat în municipiul Oradea, str. Moscovei nr. 5, județul Bihor, înscris în CF nr. 1731 Oradea, nr. topo 789 și 790, format din construcții în suprafață construită la sol de 2.126 mp și teren în suprafață totală de 3.188 mp. Această cerere a stat la baza formării Dosarului de retrocedare nr. 37/19.12.2002.

Dosarul a fost soluționat parțial prin Decizia nr. 3055/25.11.2014. La art. 1 din decizie se prevede că: *"Se respinge cererea de retrocedare depusă de către Episcopia Romano-Catolică Oradea cu privire la restituirea în natură a imobilului, teren în suprafață de 466 mp, parte din imobilul situat în municipiul Oradea, str. Moscovei nr. 5... acest teren nu poate fi restituit în natură, întrucât este ocupat de construcții edificate ulterior momentului preluării abuzive a imobilului. La art. 2 din decizie se prevede că: Se constată calitatea de persoană îndreptățită a Episcopiei Romano-Catolice Oradea ... și se propune acordarea de măsuri compensatorii."*

Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural – ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, instituie o serie de obligații în sarcina deținătorilor de orice fel ai clădirilor care, prin nivelul de degradare a sistemului de închidere perimetrală pun în pericol sănătatea, viața, integritatea fizică și siguranța populației și/sau afectează calitatea mediului înconjurător, a cadrului urban construit și a spațiilor publice urbane, în temeiul și cu respectarea legislației în vigoare privind calitatea în construcții și a prezentei legi, sunt obligați ca, din proprie inițiativă, să ia măsuri de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor.

Potrivit actului normativ menționat, autoritățile administrației publice locale au obligația de a elabora, organiza, monitoriza și controla realizarea programelor multianuale privind creșterea calității arhitectural-ambientale a clădirilor prin reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei acestora, în concordanță cu planurile de urbanism și regulamentele locale aferente, aprobate în condițiile legii.

În situația în care deținătorii clădirilor prevăzute anterior nu iau din proprie inițiativă măsurile de realizare a lucrărilor de intervenție pentru reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei clădirilor, autoritățile administrației publice locale notifică acestora obligațiile care le revin în condițiile prezentei legi.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 649/2014 s-a aprobat Programul multianual pentru realizarea lucrărilor de protejare și intervenție asupra clădirilor cu valoare culturală arhitecturală situate în "Ansamblul Urban – Centrul Istoric Oradea", care prevede:

- Inventarierea clădirilor monument istoric și a clădirilor cu valoare istorică, culturală sau arhitecturală situate în perimetrul ce delimitează Ansamblul urban "Centrul Istoric Oradea", capitolul VI, lit. B;
- Identificarea lucrărilor de protejare și intervenție ce trebuie executate pentru reabilitarea structural – arhitecturală a clădirilor inventariate;
- Selecția și ierarhizarea clădirilor propuse pentru protejare și intervenție.

Odată cu inventarierea clădirilor monument istoric și a clădirilor cu valoare istorică, culturală sau arhitecturală situate în perimetrul ce delimitează Ansamblul urban "Centrul Istoric Oradea", cod monument BH-II-a-A-01037, s-a identificat imobilul situat pe strada Moscovei nr. 5 în care își desfășoară activitatea Filarmonica de Stat Oradea, Școala de Arte „Francisc Hubic” și instituțiile de cultură Teatrul "Regina Maria", respectiv Teatrul "Szigligeti Szinhaz".

Prin amplasamentul ultracentral al clădirii, precum și datorită calităților sale arhitecturale incontestabile, aceasta este reprezentativă pentru arhitectura eclectic orădeană precum și pentru conturarea identității culturale locale.

- Totodată, potrivit art. 45 din Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare, "(1) Imobilele prevăzute în anexa nr. 2 lit. a) pct. 1, 2 și 4 la Legea nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, la art. 1 alin. (10) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 94/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și la art. 1 alin. (5) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 83/1999, republicată, se restituie foștilor proprietari sau, după caz, moștenitorilor acestora, cu condiția menținerii afectățiunii de interes public pentru o perioadă de 10 ani.
- (2) Dispozițiile alin. (1) se aplică în mod corespunzător și imobilelor ocupate de instituții publice de cultură solicitate potrivit Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 94/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și potrivit Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 83/1999, republicată.
- (3) Dispozițiile referitoare la menținerea afectățiunii de interes public pentru o perioadă de 10 ani se aplică și terenurilor aferente imobilelor prevăzute la alin. (1) și (2), necesare desfășurării în condiții optime a activităților de interes public.
- (4) Menținerea afectățiunii de interes public se stabilește de către entitatea investită de lege, prin decizia de restituire în natură, la propunerea motivată a deținătorului actual al imobilului.
- (6) În perioada menținerii afectățiunii de interes public, obligația privind plata cheltuielilor de întreținere aferente imobilului revine deținătorului actual al acestuia.
- (61) În perioada menținerii afectățiunii de interes public, noul proprietar beneficiază de plata unei chirii, care se stabilește în funcție de valoarea imobilului prin raportare la grila notarială valabilă la data încheierii sau prelungirii contractului de închiriere. În cazul construcțiilor cu o suprafață de până la 300 mp, la calculul valorii se aplică grila notarială aferentă construcțiilor cu destinația de locuință. Pentru suprafața care excedează limitei de 300 mp se aplică grila notarială aferentă construcțiilor cu destinație de spațiu industrial.
- (62) Cuantumul anual al chiriei nu poate depăși 6% din valoarea construcției, respectiv 4% din valoarea terenului, stabilită conform alin. (61).
- (63) Noul proprietar și deținătorul actual al imobilului vor încheia un contract de închiriere, în formă scrisă, în termen de 60 de zile de la data emiterii deciziei privind restituirea în natură.
- (64) Plata obligațiilor care decurg din contractele de închiriere se asigură din fondurile prevăzute cu această destinație în bugetele de venituri și cheltuieli aprobate, în condițiile legii.
- (7) În situația în care pentru activitățile de interes public nu este necesară întreaga suprafață a imobilului, aceasta poate fi restrânsă, chiria recalculându-se în mod corespunzător.
- (8) În situația în care, în perioada prevăzută la alin. (1), imobilul nu mai este necesar activităților de interes public, obligația menținerii afectățiunii încetează de drept."

În conformitate cu prevederile art. 1380 Cod Civil "Proprietarul unui edificiu sau al unei construcții de orice fel este obligat să repare prejudiciul cauzat prin ruina lor ori prin desprinderea unor părți din ele, dacă aceasta este urmarea lipsei de întreținere sau a unui viciu de construcție."

### Cap. III. SCOPUL ACORDULUI DE COLABORARE:

- **Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor are în vedere necesitatea executării lucrărilor de reabilitare la fațada principală, tâmplăria aferentă și parțial acoperișul clădirii C1, etapa I-a, din imobilul situat în mun. Oradea, str. Moscovei nr. 5, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 185827 Oradea, și asigurarea unui cadru adecvat desfășurării activității instituțiilor de cultură care funcționează în incintă: Filarmonica de Stat Oradea, Școala de Arte „Francisc Hubic”, Teatrul “Regina Maria” și Teatrul “Szigligeti Szinhaz”.**
- **Episcopia Romano – Catholică Oradea susține conservarea fondului construit și asigurarea cadrului adecvat continuării activității instituțiilor de cultură în imobilul folosit de acestea.**
- **În scopul executării lucrărilor de reabilitare la fațada principală, tâmplăria aferentă și parțial acoperișul clădirii C1, etapa I-a, din imobilul situat în mun. Oradea, str. Moscovei nr. 5, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 185827 Oradea, pentru atingerea scopului și obiectivelor prezentate, părțile convin asupra următoarelor angajamente, drepturi și obligații:**

### **OBIECTIVE:**

Asigurarea cadrului juridic pentru realizarea cât mai grabnică, prin grija Județului Bihor – Consiliul Județean Bihor, a lucrărilor de reabilitare la fațada principală, tâmplăria aferentă și parțial acoperișul clădirii C1, etapa I-a din imobilul situat în mun. Oradea, str. Moscovei nr. 5, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 185827 Oradea, și stabilirea măsurilor pentru recuperarea acestor cheltuieli în cazul în care Comisia specială privind retrocedarea bunurilor imobile care au aparținut cultelor religioase din România dispune restituirea în natură a imobilului către solicitant Episcopia Romano-Catholică Oradea.

La clădirea C1 s-a constatat necesitatea realizării în etapa I, a lucrărilor de reabilitare propuse prin proiectul tehnic de execuție nr. 65/2018 întocmit de proiectant SC Atamora SRL, astfel: **reabilitare la fațada principală, tâmplăria aferentă și parțial acoperișul clădirii C1, semnalistica și organizare de șantier a imobilului situat în Oradea, str. Moscovei nr.5, Filarmonica de Stat Oradea, din care prezentăm pe scurt câteva aspecte generale, după cum urmează:**

#### **CORP PRINCIPAL LA STRADĂ – C1.**

Fațada principală, situată în partea sudică prezintă elemente parazitare și elemente neconforme care parazitează arhitectura clădirii. Elementele parazitare cuprind tije metalice, cabluri electrice, telefonice și de utilități.

Șarpanta și învelitoarea reprezintă un sistem complex cu foarte multe elemente degradate datorită infiltrațiilor apelor pluviale.

#### **DEGRADĂRI – Imobilul prezintă următoarele tipuri de degradări:**

- Învelitoarea din țiglă și tablă prezintă un grad avansat de degradare;
- Elemente de șarpantă deteriorate și degradate;
- Jgheaburile și burlanele au tronsoane colmatate, în unele locuri fiind perforate datorită ruginii;
- Streașina înfundată are elemente lipsă, altele sunt deteriorate;
- Tâmplăriile sunt de diverse tipuri. Doar o parte dintre acestea mai sunt cele originale.
- Calitatea materialelor folosite la reparațiile anterioare, în special cele folosite la finisarea fațadei principale în partea dreaptă a accesului, a determinat o degradare rapidă a acesteia, prezentând deteriorări și o imagine îndoielnică, nu doar cromatic dar și volumetric. Tencuielile exterioare și elementele decorative sunt degradate/deteriorate într-un procent de 65–75% sau lipsesc de pe fațade, îndeosebi în zona burlanelor;

- Șarpanta a suferit multe degradări ale elementelor componente, datorită distrugerii învelitorii și, pe cale de consecință, a infiltrațiilor apelor pluviale în interiorul acoperișului, fiind atacate de mușegai.

Recomandări și intervenții principale propuse prin proiectul tehnic:

- Reparații învelitoare
- Reparații șarpantă
- Refacerea tencuielilor parietale;
- Restaurarea integrală și unitară, refacerea elementelor decorative cu cele originale și recondiționarea acelor care necesită acest lucru;
- Desfacerea elementelor parazitare pe fațade, a cablurilor de instalații electrice, internet și telecomunicații nefuncționale și a reclamelor/semnalisticelor neconforme;
- Desfacerea și refacerea tencuielilor degradate, exfoliate și cele într-o stare rea de conservare;
- Refacerea tencuielilor căzute;
- Refacerea soclului unde este degradat sau lipsește;
- Reparații și înlocuire tâmplărie din lemn prezente pe fațada principală, parter și etaj 1;
- Desfacerea și înlocuirea sistemului de colectare a apelor pluviale.

Semnalistica:

În baza Hotărârii Consiliului Local a Municipiului Oradea nr. 975/2013, propunerea vizează o semnalistică minimală în estetica fațadei, cu respectarea dimensiunilor din planșele de arhitectură.

Cerințele de calitate sunt stabilite prin Legea nr. 10/1995 privind calitate în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**DEVIZUL GENERAL** al obiectivului de investiții "Reabilitare fațade, schimbare acoperiș, reparații tâmplărie, Oradea, str. Moscovei nr.5, etapa I-a", este de 1.888.212,56 lei fără TVA inclusă, respectiv 2.243.486,82 lei cu TVA.

#### Concluzii:

- În urma investigațiilor realizate și pe baza documentației întocmite, intervențiile de restaurare și reabilitare a fațadei principale, tâmplăriei aferente și parțial a acoperișului clădirii principale C1, etapa I-a, din imobilul situat în mun. Oradea, str. Moscovei nr. 5, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 185827 Oradea, apar ca fiind necesare și oportune.
- Pe de o parte, este vorba despre procesul de igienizare și cristalizare a imaginii fațadelor, iar pe de altă parte, se impune implementarea unor soluții care să aducă imobilul la o imagine cât mai unitară, în respect față de istoricul și valoarea arhitectural-estetică a acesteia. Nu în ultimul rând, măsurile propuse urmăresc înscrierea armonioasă a clădirii în contextul urbanistic general.
- În plan urbanistic, reabilitarea imobilului înseamnă atât recâștigarea acestuia pentru comunitate dar și o contribuție la întregirea imaginii edilitare generale a zonei centrale a municipiului Oradea, a cărui importanță în istoria arhitecturii locale rezidă din semnificația istorică.
- Prin lucrările de construcție propuse, urmărim recâștigarea unui imobil emblematic pentru istoria și identitatea culturală a municipiului Oradea.

#### **Cap. IV. DURATA ACORDULUI:**

Date fiind reparațiile care se impun cu necesitate la această clădire principală C1, condiționate de recuperarea contravalorii acestora de la Episcopia Romano – Catholică Oradea în cazul restituirii în natură a

imobilului, se impune încheierea unui ACORD între Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor și Episcopia Romano – Catholică Oradea pentru imobilul situat în Oradea, str. Moscovei nr. 5, având următoarele clauze:

- Acordul de colaborare intră în vigoare la data semnării lui de către ambele părți ale acordului, în formă autentică în fața notarului: Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor prin Președintele C.J. Bihor, mandatat prin Hotărâre Consiliului Județean Bihor nr. 113 din 30.07.2019 și Episcopia Romano – Catholică Oradea, prin Episcop;
- În situația în care decizia pronunțată de către Comisia specială privind retrocedarea bunurilor imobile care au aparținut cultelor religioase din România privind cererea de retrocedare nr. 37/19.12.2002 din dosar nr. 37/19.12.2002 al cărui obiect este imobilul situat în municipiul Oradea, str. Moscovei nr. 5, județul Bihor, înscris în CF nr. 1731 Oradea, nr. topo 789 și 790, format din construcții în suprafață construită la sol de 2.126 mp și teren în suprafață totală de 3.188 mp, va fi în favoarea Episcopiei Romano – Catholică Oradea, aceasta se obligă să achite contravaloarea tuturor cheltuielilor aferente investiției "Reabilitare fațade, schimbare acoperiș, reparații tâmplărie, Oradea, str. Moscovei nr.5, etapa I-a", efectuate de către Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor la imobilul mai sus menționat, potrivit prezentului Acord, din care se va scădea prețul de uzură;
- În situația în care prin decizia Comisiei speciale privind retrocedarea bunurilor imobile care au aparținut cultelor religioase din România se respinge cererea de retrocedare nr. 37/19.12.2002 din dosar nr. 37/19.12.2002, având ca obiect imobilul situat în municipiul Oradea, str. Moscovei nr. 5, județul Bihor, înscris în CF nr. 1731 Oradea, nr. topo 789 și 790, format din construcții în suprafață construită la sol de 2.126 mp și teren în suprafață totală de 3.188 mp, iar Județul Bihor rămâne proprietarul imobilului în speță, Episcopia Romano – Catholică Oradea nu are nici un fel de obligații financiare față de Județul Bihor - C.J. Bihor, izvorâte din prezentul Acord.

## Cap. V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### V. 1. Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor se obligă:

- a. Să efectueze lucrările de reparații conform dispozițiilor art.1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții – Republicată, care precizează: "(1) Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desfășurare, emisă în condițiile prezentei legi, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții - identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel."
- b. Să comunice documentația de atribuire pentru lucrări Episcopiei Romano-Catolice Oradea, solicitând acordul acestuia asupra documentației;
- c. Să evidențieze distinct în contabilitatea instituției și să suporte din bugetul județului cheltuielile legate de proiectarea, avizarea autorizarea și realizarea documentațiilor și lucrărilor menționate în prezentul ACORD și a altor lucrări stabilite prin expertizele întocmite de verificali;
- d. Să contracteze toate lucrările care fac obiectul prezentului acord cu respectarea întocmai a prevederilor Legii achizițiilor publice nr. 98/2016, cu modificările și completările ulterioare;
- e. Să comunice un exemplar al contractului de execuție către Episcopia Romano-Catholică Oradea;
- f. Să comunice graficul de lucrări și datele de contact ale dirigintei de șantier către Episcopia Romano-Catholică Oradea;
- g. Să invite un reprezentant al Episcopiei Romano – Catolice Oradea care va studia expertizele, proiectate și autorizațiile și va participa la executarea lucrărilor de intervenție la imobil, urmărirea și recepția lucrărilor;

- h. La predarea imobilului către Episcopia Romano-Catolică Oradea, în cazul restituirii în natură a acestuia, se obligă să înmâneze noului proprietar cartea tehnică a imobilului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- i. Să încheie cu Episcopia Romano-Catolică contractul de locațiune prevăzut în *Anexa* la prezentul Acord.

## V. 2. Episcopia Romano – Catolică Oradea se obligă:

- a. Pe toată durata Acordului să nu tulbure Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor în procesul de administrare și reabilitare a imobilului din strada Moscovei nr. 5, înscris în CF nr. 185827 Oradea, provenit din CF vechi nr. 1731 Oradea, în vederea asigurării cadrului adecvat desfășurării activității desfășurate de instituțiile de cultură;
- b. Să achite contravaloarea lucrărilor și investițiilor efectuate de Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor în baza prezentului Acord, privitor la imobilul situat administrativ pe str. Moscovei nr.5, reprezentând Filarmonica de Stat Oradea, în cazul restituirii în natură a imobilului, începând ca data rămânerii definitive a deciziei de restituire în natură, în următoarele condiții:
  - b.1. Întrucât prezentul acord de colaborare se încheie sub o condiție fără termen precis determinat (corpul de clădire C1 ar putea fi retrocedat în natură Episcopiei Romano-Catolice Oradea, fără ca părțile să poată estima o dată la care decizia de retrocedare va fi definitivă) lucrările efectuate la clădirea C1 vor fi afectate în timp de uzura fizică normală, motiv pentru care, în situația în care se va dispune restituirea în natură a clădirii C1 către solicitant, acestuia îi revine obligația de a restitui Județului Bihor – C.J. Bihor costurile investiției scăzând din valoarea de nou a lucrării procentul de uzură.
  - b.2. Procentul de uzură se va deduce din quantumul investiției inițiale (quantumul investiției inițiale este cel stabilit în Procesul – verbal de recepție la terminarea lucrării) și până la data rămânerii definitive a deciziei de retrocedare, astfel:
    - Raportat la durata normală a lucrărilor la șarpantă și învelitoare, de 50 de ani, se va scădea din costul de nou al lucrării un procent de 2% din sumă/an, respectiv 0,16%/ lună.
    - Raportat la durata normală a lucrărilor efectuate la fațade, de 20 de ani, se va scădea din costul de nou al lucrărilor un procent de 5% din sumă/an, respectiv 0,41%/lună.
- c. În scopul compensării sumei menționată la punctul b, părțile se obligă să încheie promisiunea de a contracta în vederea încheierii contractului de locațiune, prevăzut în *Anexa* la prezentul acord, privitor la imobilul C1;
- d. Contractul de locațiune se va încheia între părți în cazul în care se va dispune restituirea în natură a imobilului către Episcopia Romano – Catolică, și va produce efecte juridice începând cu data semnării contractului de locațiune și până la compensarea integrală a sumei de restituit (suma de restituit = costurile investiției la valoarea de nou a lucrării - procentul de uzură) cu chiria lunară pentru folosința imobilului, dar nu mai puțin de 10 ani. În situația în care compensarea se realizează integral înaintea împlinirii termenului de 10 ani, chiriașul va efectua plata chiriei către proprietarul imobilului, la prețul convenit de acestea prin contractul de locațiune.
- e. Prețul contractului de locațiune este cel stabilit de părți prin negociere. La stabilirea prețului chiriei, părțile se obligă să ia în considerare calculul estimativ al valorii chiriei, determinat printr-un Raport de evaluare întocmit de către un expert în domeniu. La determinarea valorii estimative a chiriei expertul va lua în considerare valoarea imobilului prin raportare la grila notarială valabilă la data la

care contractul va începe a produce efecte juridice, astfel: pentru suprafața de până la 300 mp. se va aplica grila notarială aferentă construcțiilor cu destinație de locuință, iar pentru cea care excedează limitei de 300 mp se va aplica grila notarială aferentă construcțiilor cu destinație de spațiu industrial. Cuantumul anual al chiriei nu poate depăși 6% din valoarea construcției, respectiv 4% din valoarea terenului.

- f. În cazul în care Comisia specială privind retrocedarea bunurilor imobile care au aparținut cultelor religioase din România va emite decizia de restituire a imobilului din Oradea, str. Moscovei nr.5 în favoarea Episcopiei Romano – Catolice Oradea, anterior finalizării lucrărilor de reabilitare, aceasta va fi obligată să permită finalizarea și recepția lucrărilor conform contractului/contractelor de lucrări încheiat/încheiate de Județul Bihor.

#### Cap. VI. Alte clauze:

Pe toată durata valabilității prezentului acord, orice comunicare între părți se face prin scrisoare recomandată cu conținut declarat și confirmare de primire.

Prezentul acord reprezintă voința părților și după împlinirea unui termen de 15 zile de la data punerii în întârziere constituie titlu executoriu, fără a mai fi necesară îndeplinirea altor formalități sau intervenția instanței de judecată.

Părțile au convenit ca orice modificare la prezentul acord se va face numai prin acordul părților.

În cazul în care nu este posibilă rezolvarea neînțelegerilor prin acordul părților, acestea se vor adresa instanțelor judecătorești competente din România.

Prezentul Acord de colaborare s-a întocmit în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**JUDEȚUL BIHOR  
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR**

**EPISCOPIA ROMANO – CATOLICĂ**

**PREȘEDINTE  
PÁSZTOR SÁNDOR**



**EPIS COP  
† BÖCSKEI LÁSZLÓ**

+ Ad. 10



Anexă la  
Acordul de colaborare  
Nr. 145 din 06.08.2019

EPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ ORADEA  
Nr. 1602 din 13.08.2019.

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR  
Nr. 146 din 06. AUG 2019

**PROMISIUNEA DE A CONTRACTA  
ÎN VEDEREA ÎNCHEIERII  
CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE**

**I. PĂRȚILE**

Prezenta promisiune de a contracta în scopul încheierii acordului de locațiune se încheie între:

1. EPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ ORADEA, cu sediul în Oradea, str. Șirul Canonicilor nr.2, reprezentată de episcop Böcskei László, *în calitate de Promitent*,
2. CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR, cu sediul în Oradea, Parcul Traian nr.5, cod fiscal 4244997, reprezentat de către președinte, Pásztor Sándor, *în calitate de Beneficiar al promisiunii*,

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 1.**

- 1.1. Obiectul contractului îl reprezintă promisiunea părților de a încheia acordul de locațiune în vederea închirierii unui spațiu în beneficiul Filarmonicii de Stat Oradea în imobilul proprietatea locatorului cunoscut sub denumirea Filarmonica de Stat Oradea, situat în mun. Oradea, str. Moscovei, nr. 5, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 185827 Oradea, corp clădire C1, în suprafață totală construită de 843 mp, conform schiței care constituie anexă la prezentul contract.
- 1.2. Prezentul contract asigură stabilirea cadrului legal pentru desfășurarea activității Filarmonicii de Stat Oradea, Teatrul "Regina Maria", Teatrul "Szigligeti Szinhaz" și Școala de Arte "Francisc Hubic", în imobilul anterior menționat și ulterior rămânerii definitive a deciziei de retrocedare dispusă de către Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri care au aparținut cultelor religioase din România în favoarea Episcopiei Romano – Catolice Oradea.

**III. TERMEN**

**Art. 2.** Părțile convin că acordul de locațiune se va încheia doar în situația în care prin decizie definitivă a Comisiei Speciale de Retrocedare a unor bunuri care au aparținut cultelor religioase din România se va dispune restituirea în natură a imobilului în favoarea Episcopiei Romano – Catolice Oradea.

**Art. 3.** Părțile se obligă să încheie acordul de locațiune în termen de maxim de 30 de zile de la data rămânerii definitive a deciziei de retrocedare dispusă de către Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri care au aparținut cultelor religioase din România în favoarea Episcopiei Romano – Catolice Oradea.

#### **IV. CLAUZE PRIVIND ACORDUL DE LOCAȚIUNE**

Acordul de locațiune care urmează a se încheia între părți va conține următoarele clauze:

##### **Art. 4.**

2.1. Locatarul este îndreptățit să folosească spațiul închiriat ca un bun proprietar.

2.2. Schimbarea destinației spațiului, ori folosirea imobilului pentru alte activități decât cele prevăzute la punctul anterior, atrage sancțiunea imperativă a rezilierii prezentului contract de locațiune.

##### **Art. 5.**

5.1. Termenul de închiriere a imobilului este de 10 ani, începând cu data semnării acordului de locațiune de către ambele părți contractante, în formă autentică în fața notarului.

3.2. Tacita relocațiune nu operează în raporturile dintre părțile prezentului acord, acestea putând prelungi durata de valabilitate a acordului de locațiune prin act adițional.

##### **Art. 6.**

6.1. Prețul contractului de locațiune este cel stabilit de părți prin negociere. La stabilirea prețului chiriei, părțile se obligă să ia în considerare calculul estimativ al valorii chiriei, determinat printr-un Raport de evaluare întocmit de către un expert în domeniu. La determinarea valorii estimative a chiriei expertul va lua în considerare valoarea imobilului prin raportare la grila notarială valabilă la data la care contractul va începe a produce efecte juridice, astfel: pentru suprafața de până la 300 mp. se va aplica grila notarială aferentă construcțiilor cu destinație de locuință, iar pentru cea care excedează limitei de 300 mp se va aplica grila notarială aferentă construcțiilor cu destinație de spațiu industrial. Cuantumul anual al chiriei nu poate depăși 6% din valoarea construcției, respectiv 4% din valoarea terenului.

6.2. Plata chiriei se va face lunar, până cel târziu în ultima zi a lunii pentru luna în curs, prin virarea de către Consiliul Județean Bihor a sumei (calculat în RON la cursul BNR din prima zi a lunii) datorate în contul Episcopiei Romano – Catolice \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_, sucursala \_\_\_\_\_.

6.3. Părțile convin compensarea sumei datorate de către C.J. Bihor cu titlu de chiriei pentru folosința imobilului, în baza contractului de locațiune, cu suma pe care Episcopia Romano – Catholică o datorează Județului Bihor – C.J. Bihor în baza acordului de colaborare nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, autenticat notarial \_\_\_\_\_ până la compensarea integrală a acestora.

6.4. În situația în care compensarea se realizează integral înaintea împlinirii termenului de 10 ani, chiriașul va efectua plata chiriei către proprietarul imobilului, la prețul convenit de acestea prin contractul de locațiune.

6.5. În situația în care compensarea nu se realizează integral înaintea împlinirii termenului de 10 ani, termenul contractului, părțile se obligă să încheie act adițional la contractul de locațiune pentru prelungirea termenului de valabilitate a acestuia, până la compensarea integrală a sumelor prevăzute la punctul 6.3.

6.6 După compensarea integrală a sumelor prevăzute la punctul 6.3., pentru neplata chiriei la termen, chiriașul se obligă să plătească o majorare de 0,15 % asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia când suma a devenit exigibilă. Prin semnarea contractului chiriașul este de acord ca valoarea majorărilor să poată depăși valoarea sumei restante.

6.7. Prin semnarea prezentului contract părțile sunt de acord ca neplata chiriei în termen de 60 (șaizeci) de zile de la data scadenței (data emiterii documentului justificativ) și în cuantumul fixat

cu majorările aferente neplății la termen, duce la rezilierea unilaterală de către proprietar a contractului de închiriere, de drept, fără somație și punere în întârziere, doar prin prezentarea scrisorii care comunică rezilierea, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat în termen de 5 zile de la data primirii acestei scrisori și să achite toate obligațiile de plată rezultate din acest contract, prezenta clauză fiind executorie.

#### **Art. 7.**

**Locatorul se obligă:**

7.1. Să pună la dispoziția locatarului obiectul închirierii din prezentul contract.

7.2. Să asigure buna folosire a căilor de acces.

7.3. Să asigure folosința spațiului pe toată durata contractului.

7.4. Să nu împiedice activitățile specifice locatarului, conform art. 1, pct. 1.2.

7.5. Să emită factura reprezentând valoarea chiriei, cu minim 15 zile înainte de termenul de plată prevăzut pentru chiriaș în prezentul contract.

7.6. Să controleze modul cum este folosit și întreținut de către chiriaș imobilul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea unei mai bune întrețineri și folosiri judicioase, potrivit destinației.

#### **Art. 8.**

**Locatarul se obligă:**

8.1. Să achite chiria la termenul și condițiile stabilite prin contract din bugetul alocat Consiliului Județean Bihor.

8.2. Să folosească imobilul ca un bun chiriaș și conform destinației contractuale, sub sancțiunea rezilierii contractului.

8.3. Să execute la timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații, curente inclusiv pentru degradările produse din culpa sa.

8.4. Să se abțină de la orice activitate care tulbură sau limitează buna folosire a spațiilor comune sau învecinate, precum și să nu întrețină activități ce contravin destinației de bază a imobilului. –

8.5. Să nu depoziteze mărfuri toxice sau inflamabile în spații comune sau ușor accesibile și să ia toate măsurile necesare pentru exploatarea în siguranță a spațiilor închiriate, inclusiv de protecție PSI și norme de prevenire a toxicității.

8.6. Să-l anunțe pe proprietar de acțiunea intentată de un terț care privește proprietatea sau posesia spațiului închiriat.

8.7. Să nu efectueze amenajări sau modificări ale spațiului fără acordul scris și prealabil al proprietarului.

8.8. Să permită inspecțiile reprezentanților locatarului pentru verificarea imobilului închiriat.

8.9. Să suporte toate costurile legate de curățenia și igienizarea spațiilor folosite (dezinfecție, dezinsecție, deratizare și orice alte cheltuieli colaterale), precum și cele de natură a conserva imobilul (zugrăveli, tencuieli, reparații instalații sanitare, termice, electrice și de orice altă natură).

8.10. Să răspundă de pagubele pricinuite bunurilor de eventuale incendii, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit, forță majoră sau prin comunicarea focului de la o casă vecină.

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

8.12. Să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege și normele în vigoare, pentru desfășurarea în bune condiții a activității proprii.

8.13. Să predea spațiul închiriat la data încetării contractului, pe bază de proces-verbal, în care vor fi consemnate starea spațiului și eventualele deteriorări ce pot constitui daune pentru locatar.

8.14. Să notifice în scris cu 60 de zile înainte de expirarea contractului, intenția de a prelungi contractul de închiriere sau intenția de a părăsi spațiul.

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

**8.16.** Să achite cheltuielile ce-i revin pentru consumul propriu de utilități: apă, canal, energie electrică, telefon, evacuarea deșeurilor menajere, întreținerea curățeniei, paza, cheltuieli colaterale, dezinsecție, deratizare, etc. (sens în care se obligă să încheie contracte de furnizare a utilităților în numele său), cele de natură a conserva starea imobilului de la data încheierii, precum și suportarea cheltuielilor eventualelor altor utilități de care va beneficia.

**8.17.** Locatarul este pe deplin răspunzător de securitatea și integritatea bunurilor care îi aparțin deposite în spațiul închiriat.

**8.18.** Locatarul va putea organiza în spațiul închiriat doar activitățile proprii specifice nefiind permisă organizarea unor activități mondene de către terți.

**8.19.** Locatarul va asigura paza întregului imobil închiriat atât pe timp de zi cât și pe timp de noapte.

#### **Art. 9.**

**9.1.** Pe toată durata contractului, locatarului îi este interzisă subînchirierea sau orice altă formă de transmitere către terți a bunului închiriat și a drepturilor locatarului.

**9.2.** Montarea oricăror plăcuțe comemorative, anunțuri publice sau materiale publicitare se poate face doar cu avizul scris al proprietarului.

**9.3.** Cheltuielile realizate conform art. 8 punct 8.9. nu se vor deduce din plata chiriei și nici nu vor putea fi solicitate de către chiriaș la încetarea prezentului contract de închiriere.

#### **Art. 10.**

Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract, partea în culpă datorează celeilalte părți daune-interese.

#### **Art. 11.**

Pentru neîndeplinirea de către locatar a obligațiilor care îi revin în baza prezentului contract, locatarul va putea să plătească chiria diminuat, proporțional cu prejudiciul care i s-a produs.

#### **Art. 12.**

**12.1.** Dacă locatarul nu își îndeplinește obligațiile pe care și le-a asumat în contract, va plăti locatarului daune corespunzătoare prejudiciului produs.

**12.2.** Pentru neexecutarea obligațiilor contractuale părțile sunt de drept în întârziere.

**12.3.** Forța majoră exonerează de răspundere partea care nu își poate îndeplini obligațiile din această cauză.

#### **Art. 13.**

Rezilierea contractului se poate face prin acordul ambelor părți.

#### **Art. 14.**

**14.1.** Rezilierea unilaterală a contractului se poate face de către locatar, potrivit pactului comisoriu expres, de drept, fără notificare, dacă locatarul a întârziat cu plata chiriei mai mult de 30 de zile.

**14.2.** Rezilierea unilaterală nu va avea loc în situația de mai sus dacă locatarul a solicitat și obținut în scris aprobarea locatarului privind acordarea unui termen de grație.

#### **Art. 15.**

Rezilierea unilaterală la cererea locatarului exonerează locatarul de orice obligație referitoare la plata unor eventuale despăgubiri.

**Art. 16.**

Locatorul este îndreptăţit să rezilieze contractul de închiriere dacă locatarul subînchiriază, în tot sau în parte imobilul închiriat, dacă desfăşoară alte activităţi decât cele prevăzute în prezentul contract, dacă execută transformări neautorizate de către locator la imobilul închiriat sau dacă schimbă destinaţia spaţiului. În urma rezilierii în astfel de condiţii a contractului de închiriere, locatorul este de asemenea absolvit de orice obligaţie referitoare la plata unor eventuale despăgubiri.

**Art. 17.**

Rezilierea unilaterală de către locator se poate face pentru nerespectarea oricărei obligaţii contractuale a locatarului, cu notificare.

**Art. 18.**

Rezilierea unilaterală se poate face şi de către locatar numai dacă a înştiinţat în scris locatorul cu 60 de zile înainte de data de la care rezilierea va produce efecte, eliberând totodată şi imobilul închiriat. În caz contrar va datora daune-interese.

**Art. 19.**

19.1. În cazul în care pe parcursul derulării contractului locatarul eliberează toate spaţiile situate compact într-o aripă a clădirii, după constatare vor putea modifica în mod corespunzător prezentul contract, în sensul diminuării chiriei lunare cu suma aferentă suprafeţei eliberate, începând cu luna ulterioară celei în care s-a eliberat spaţiul respectiv.

19.2. Raporturile de locaţiune dintre părţi încetează:

a. la expirarea duratei contractului de închiriere.

b. în cazul rezilierii contractului prin acordul părţilor sau unilateral în condiţiile pactului comisoriu expres şi a punctelor prevăzute anterior.

c. Contractul de închiriere încetează la expirarea termenului pentru care s-a închiriat, fără nici o somaţie din partea proprietarului. În această situaţie, chiriaşul este obligat a restitui bunul închiriat, să predea cheile proprietarului şi să elibereze spaţiul în termen de 5 zile de la expirarea contractului. Aceste 5 zile sunt pentru mutare, deci este interzisă continuarea activităţii economice pe această perioadă.

d. În cazul în care chiriaşul eliberează în întregime şi fără sarcini spaţiul închiriat în imobil respectând art.8, pct. 8.13.

**Art. 20.**

20.1. Cazurile de forţă majoră exonerează de răspundere părţile, în cazul neexecutării parţiale sau totale a obligaţiilor asumate prin prezentul contract. Prin forţă majoră se înţelege un eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi insurmontabil, apărut după încheierea contractului şi care împiedică părţile să execute total sau parţial obligaţiile asumate.

20.2. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia să o aducă la cunoştinţa celeilalte părţi, în scris, în maximum 10 (zece) zile de la apariţie, iar dovada forţei majore se va comunica în maximum 30 (treizeci) de zile de la apariţie.

20.3. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia să aducă la cunoştinţa celeilalte părţi încetarea cauzei acesteia în maximum 10 (zece) zile de la încetare.

**Art. 21.**

În cazul încălcării de către locatar a obligaţiei de eliberare a imobilului, locatorul este de drept îndreptăţit să elibereze imobilul pe cheltuiala locatarului, riscul deteriorării şi al pierderii bunurilor mobile rămânând în sarcina locatarului.

**Art. 22.**

**22.1.** În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa / sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

**22.2.** În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

**22.3.** Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți.

**V. ALTE CLAUZE**

**Art. 23.**

Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu promisiunea de a contracta vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord, vor fi soluționate de instanțele de judecată competente, în a căror rază teritorială se află bunul închiriat.

Prezentul contract de închiriere a fost redactat azi, \_\_\_\_\_, la sediul Episcopiei Romano – Catolice \_\_\_\_\_, în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**Episcopia Romano – Catholică de Oradea**

**Böcskei László**  
episcop

+ *Böcskei*



**Consiliul Județean Bihor**

**Pásztor Sándor**  
președinte

*Pásztor Sándor*