



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MIERCUREA-CIUC
CSÍKSZEREDA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

HOTĂRÂREA Nr. 57/2025

privind aprobarea studiului de oportunitate în vederea închirierii unor spații, situate în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Mihai Eminescu nr.3A

Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, întrunit în ședința extraordinară din data de 21 martie 2025;

Analizând Referatul de aprobare al viceprimarului Bors Béla cu nr. 12829/19.03.2025 și Raportul de specialitate nr. 12832/19.03.2025, întocmit de Serviciul patrimoniu și comercial din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc, prin care se propune adoptarea hotărârii pentru aprobarea studiului de oportunitate în vederea închirierii unor spații, situate în municipiul Miercurea-Ciuc;

Pe baza rapoartelor comisiei:

- juridice;
- economice, servicii publice și comerț;
- urbanism;

Ținând cont de adresa nr. 7882/24.02.2025 și adresa nr. 12743/19.03.2025 al Serviciului proiecte cu finanțare nerambursabilă și de Nota de informare cu privire la situația imobilelor disponibile/libere al Serviciului patrimoniu și comercial nr. 8378/25.02.2025;

Luând în considerare proiectul de hotărâre nr. 8413/25.02.2025 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al municipiului Miercurea Ciuc pe anul 2025 și estimări pentru anii 2026-2028;

Având în vedere Contractul de finanțare nr. 2430/09.01.2023 încheiat între MDLPA și Municipiul Miercurea-Ciuc în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență, Componenta C5 – Valul Renovării, Operațiunea Renovare energetică moderată sau aprofundată a clădirilor publice, titlu apel PNRR/2022/C5/2/B2.1/1, runda 1;

Luând în considerare Hotărârea nr. 380/2023 a Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc privind aprobarea Documentației de avizare a lucrărilor de intervenție și a indicatorilor tehnico-economici pentru investiția "Reabilitarea exterioară a clădirii Primăriei";

Având în vedere Acordul contractual nr.1722/19.12.2024 încheiat între Municipiul Miercurea Ciuc și Asocieria IMPEX AURORA S.R.L. cu sediul în Miercurea-Ciuc, TECTUM COMPANY S.A. cu sediul în Miercurea-Ciuc, ARC STUDIO S.R.L. cu sediul în Miercurea-Ciuc, pentru contractul de proiectare și execuție lucrări Servicii de proiectare faza PT+DE+DTAC și execuție lucrări privind investiția „REABILITAREA EXTERIOARĂ A CLĂDIRII PRIMĂRIEI”, din Municipiul Miercurea-Ciuc;

În conformitate cu prevederile art. 1777 și următorii din Codul civil și ale art. 10 alin. (4) și art. 11 alin. (1) din Regulamentul pentru închirierea de terenuri, clădiri existente și alte bunuri imobile aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 118/2021;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. a), lit. c) și lit. d), respectiv alin. (7) lit. k) și lit. s), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. i) art. 196 alin.(1) lit. a), precum art. 627 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Studiul de oportunitate în vederea închirierii a unor spații, situate în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Mihai Eminescu nr. 3A, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se împuternicește domnul Bors Béla, viceprimarul municipiului, cu semnarea cererii de ofertă în vederea închirierii unor spații cu suprafață totală de 1.289,11 mp, situate în incinta imobilului din str. Mihai Eminescu nr. 3A, înscris în Cartea funciară nr. 61888 - Miercurea-Ciuc, identificat prin număr cadastral 61888.

Art. 3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează viceprimarul municipiului, domnul Bors Béla și administratorul public Dósa Szilárd, prin Serviciul patrimoniu și comercial din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Miercurea-Ciuc, respectiv membrii comisiei de evaluare și negociere.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică:

- a) Instituției Prefectului-Județul Harghita;
- b) Primarului municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Korodi Attila;
- c) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Bors Béla;
- d) Viceprimarului municipiului Miercurea-Ciuc, doamna Sógor Enikő;
- e) Administratorului public al municipiului Miercurea-Ciuc, domnul Dósa Szilárd;
- f) Serviciului patrimoniu și comercial;
- g) Membrilor comisiei de evaluare și negociere, prin grija Serviciului patrimoniu și comercial.

Președintele ședinței
SZIKSZAI TAMÁS



Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF



STUDIU DE OPORTUNITATE

în vederea închirierii unor spații, situate în municipiul Miercurea-Ciuc,
str. Mihai Eminescu nr. 3A

1. Cadrul legal:

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. a), c) și d), alin. (7) lit. k) și s) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local Miercurea-Ciuc are printre altele

- atribuții privind unitatea administrativ-teritorială, organizarea proprie, precum și organizarea și funcționarea aparatului de specialitate al primarului;
- atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;
- atribuții privind gestionarea serviciilor de interes local;
- furnizarea serviciilor publice de interes local privind dezvoltarea urbană și alte servicii publice de interes local stabilite prin lege.

În privința procedurii de închiriere sunt incidente prevederile Regulamentului pentru închirierea de terenuri, clădiri existente și alte bunuri imobile, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc nr. 118/2021, cu modificările și completările ulterioare.

Pe parcursul întregului proces de închiriere, la adoptarea oricărei decizii, trebuie avute în vedere următoarele principii:

- a) nediscriminarea;
- b) tratamentul egal;
- c) recunoașterea reciprocă;
- d) transparența;
- e) proporționalitatea;
- f) eficiența utilizării fondurilor publice;
- g) asumarea răspunderii.

Pe parcursul aplicării procedurii Autoritatea contractantă va lua toate măsurile necesare pentru evitarea apariției unor situații de natură să determine existența unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. În cazul în care se constată apariția unor astfel de situații, se va proceda la eliminarea efectelor rezultate dintr-o astfel de împrejurare, adoptându-se potrivit competențelor, după caz, măsuri corective de modificare, încetare, revocare, anulare și altele asemenea ale actelor care au afectat aplicarea corectă a procedurii de atribuire sau ale activităților care au legătură cu acestea.

2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Obiectul prezentului Studiu de oportunitate îl constituie fundamentarea unei posibile hotărâri a Consiliului Local Miercurea Ciuc în vederea închirierii unor spații cu destinație de birou, în vederea mutării compartimentelor/serviciilor din cadrul aparatului de specialitate a primarului municipiului Miercurea-Ciuc, care își desfășoară activitatea în sediul principal situat în P-ța Cetății nr. 1.

Imobilul, construcție P+3 etaje+M și teren, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Mihai Eminescu nr. 3A, este înscris în Cartea funciară nr. 61888 Miercurea-Ciuc, identificat prin nr. cadastral 61888, este proprietatea tabulară a Parohiei Romano- Catolice Miercurea-Ciuc. Spațiile în suprafață totală de 1.289,11 mp. fac parte din construcția cu destinația de centru cultural, iar compartimentarea spațiilor se prezintă conform planurilor de situație atașate, după cum urmează:

1. la parter există 3 spații de birou, cu grup sanitar propriu, având suprafața utilă totală de 265,36 mp. Suprafețele ce pot fi utilizate ca birou însumează 189,50 mp., spațiile de depozitare 26,89 mp., grupurile sanitare 14,42 mp., antreu și casa scării 34,55 mp.
2. la etajul I se află casa scării, cu o suprafață utilă de 20,93 mp.
3. la etajul II există spații cu o suprafață utilă totală de 333,81 mp., din care suprafețele ce pot fi utilizate ca birou însumează 218,37 mp., spațiile de depozitare 10,87 mp., grupurile sanitare 30,49 mp., holuri 53,15 mp., casa scării 20,93 mp.
4. la etajul III există spații cu o suprafață utilă totală de 333,84 mp., din care suprafețele ce pot fi utilizate ca birou însumează 218,40 mp., spațiile de depozitare 10,87 mp., grupurile sanitare 30,49 mp., holuri 53,15 mp., casa scării 20,93 mp.
5. la mansardă există spații cu o suprafață utilă totală de 335,17 mp., din care suprafețele ce pot fi utilizate ca birou însumează 210,55 mp., spațiile de depozitare 17,22 mp., grupurile sanitare 28,57 mp., holuri 57,90 mp., casa scării 20,93 mp.

Astfel suprafața totală ce poate fi utilizată ca birou este de 836,82 mp. și suprafața totală de depozitare este de 65,85 mp.

Dotările și utilitățile spațiilor sunt următoarele:

- Sistem de supraveghere video (camere externe la nivelul parterului);
- Lift;
- 5 locuri de parcare, într-o parcare controlată cu barieră;
- Internet;
- Sistem de alarmă;

În afară de cele menționate spațiile beneficiază de electricitate, încălzire în sistem centralizat, apă potabilă și canalizare.

3. Motivația închirierii

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social sunt cele expuse mai jos:

a). Baza legală:

- prevederile art. 1777 și urm. din Codul civil;
- prevederile OUG nr. 57/2019 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 118/2021 privind aprobarea Regulamentului pentru închirierea de terenuri, clădiri existente și alte bunuri imobile, cu modificările și completările ulterioare;

- Contractul de finanțare nr. 2430/09.01.2023 încheiat între MDLPA și Municipiul Miercurea-Ciuc în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență, Componenta C5 – Valul Renovării, Operațiunea Renovare energetică moderată sau aprofundată a clădirilor publice, titlu apel PNRR/2022/C5/2/B2.1/1, runda 1;

- Acordul contractual nr. 1722/19.12.2024 încheiat între Municipiul Miercurea Ciuc și Asocieria IMPEX AURORA S.R.L. cu sediul în Miercurea-Ciuc, TECTUM COMPANY S.A. cu sediul în Miercurea-Ciuc, ARC STUDIO S.R.L. cu sediul în Miercurea-Ciuc, pentru contractul de proiectare și execuție lucrări Servicii de proiectare faza PT+DE+DTAC și execuție lucrări privind investiția „REABILITAREA EXTERIOARĂ A CLĂDIRII PRIMĂRIEI”, din Municipiul Miercurea-Ciuc.

b). În fapt, sediul Primăriei Municipiului Miercurea-Ciuc a fost construit între 1884-1888 și extins între 1912-1913. Imobilul se află în P-ța Cetății nr. 1, fiind monument istoric cu cod HR-II-m-B-12725 Primăria/Fosta Prefectură, și figurează în domeniul public la municipiului Miercurea-Ciuc, intabulat în CF. nr. 64517 Miercurea-Ciuc, identificat prin nr. cadastral 64517. Construcția are regim de înălțime S+P+1, cu suprafața construită de 3.270 mp, aria utilă de 6.242 mp, iar suprafața desfășurată este de 8.228 mp.

În aripa sudică și aripa centrală a imobilului funcționează sediul Primăriei Municipiului Miercurea-Ciuc în birouri cu o suprafață totală de 2.835,44 mp. (această suprafață nu include holurile, grupurile sanitare, spațiile de depozitare, spațiile destinate arhivării, sălile de ședință și spațiile situate la demisol), precum alte instituții după cum urmează:

- Asociația Nevăzătorilor din România – Filiala Interjudețeană Harghita - Covasna cu Contractul de închiriere nr. 7/2003, având ca obiect închirierea unui spațiu cu destinație de birou, cu o suprafață de 37,95 mp., la parter;
- Asociația Națională a Surzilor din România – Filiala Harghita cu Contractul de închiriere nr. 8/2003, având ca obiect închirierea unui spațiu cu destinație de birou, cu o suprafață de 29,76 mp., la parter;
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita cu Contractul de comodat nr. 55/2013, având ca obiect folosirea unor spații, cu destinație de birou, cu o suprafață de 220 mp., la parter;
- Creșe Miercurea-Ciuc, cu Contractul de comodat nr. C285/2022, având ca obiect folosirea unui spațiu cu destinație de birou, cu o suprafață de 21,66 mp., la parter,
- Direcția de Asistență Socială Miercurea-Ciuc, cu Contractul de comodat nr. C1369/2023, având ca obiect folosirea unor spații cu destinație de birou, cu o suprafață de 176,76 mp., la parter,
- Poliția Locală a Municipiului Miercurea-Ciuc, cu Contractul de comodat nr. C122/2022, având ca obiect folosirea unor spații cu destinație de birou, cu o suprafață de 223,35 mp., la parter,
- Asociația de Dezvoltare Intercomunitară „Hargita Víz” Egyesület cu folosirea unui spațiu cu destinație de birou, cu o suprafață de 20,44 mp., la parter,
- Gal Urban Ciuc, cu folosirea unui spațiu cu destinație de birou, cu o suprafață de 17,27 mp., la parter,
- Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Zonă Metropolitană Ciuc cu folosirea unui spațiu cu destinație de birou, cu o suprafață de 26,78 mp., la etaj.

În aripa nordică a imobilului, la parter și la etaj funcționează Centrul Militar Județean Harghita în baza Contractului de comodat nr. 6181/2021, pe o suprafață de 765 mp.

Având în vedere starea imobilului s-a propus reabilitarea acestuia în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență, Componenta C5 – Valul Renovării, Operațiunea Renovare energetică moderată sau aprofundată a clădirilor publice, obiective preconizate a fi atinse sunt următoarele:

- stoparea fenomenului de degradare a clădirii și prelungirea duratei normale de serviciu;
- creșterea eficienței energetice a construcției în contextul calității de monument istoric, care limitează intervențiile admisibile;
- executarea lucrărilor de reparații necesare pentru reabilitarea fațadelor/aspectelor exterior;
- lucrări exterioare pentru amenajarea incintelor.

Având în vedere intervențiile propuse în interiorul clădirii, respectiv:

- înlocuire totală instalații electrice existente (tubulatură de protecție, cabluri, corpuri de iluminat, aparate, tablouri de distribuție);
- realizare instalații de curent slabi (sistem de detectare, semnalizare și avertizare incendiu, instalații de supraveghere video, rețea de fibră optică);
- înlocuire totală instalații de încălzire (înlocuire coloane de distribuție și radiatoare);
- realizare de instalații de stingere incendii (realizare rețea de distribuție și montare hidranți interiori);
- intervenții la tâmplării exterioare prin reparații/înlocuire/ înlocuire parte interioară sau dublare ferestre simple;
- lucrări de reparații după realizarea instalațiilor și revopsirea încăperilor;
- desfacerea și refacerea parțială a tavanelor false și a pardoselilor existente,

prin adresa nr. 153/18.03.2025, înregistrată la Mun. Miercurea-Ciuc sub nr. 12546/18.03.2025, executantul Impex Aurora S.R.L. arată că asigurarea siguranței în execuție, presupune eliberarea completă a aripii centrale și sudice. Având în vedere numărul redus de personal și specificul activității Centrului Militar Județean, lucrările aripi nordică se vor efectua după consultarea acestei instituții, astfel încât să fie stânjenită cât mai puțin activitatea, dar să fie asigurat un front de lucru corespunzător. În susținerea solicitării invocă dispozițiile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora frontul de lucru (partea/părțile din clădire supuse reparațiilor) trebuie să fie liberă de obstacole și riscuri, pregătită pentru execuția lucrărilor, astfel încât să nu fie pusă în pericol siguranța utilizatorilor și a muncitorilor.

Solicitarea de eliberare a aripilor unde se va lucra este întemeiată și prin prisma dispozițiilor art. 21 al Normei specifice de securitate a muncii pentru lucrările de zidărie, montaj prefabricate și finisaje în construcții (NSSM 27), potrivit căreia *"Șantierul va fi împrejmuț pentru a se evita accesul persoanelor străine. [...]"*

De asemenea, având în vedere natura lucrărilor de execuție propuse, Serviciul proiecte cu finanțare nerambursabilă prin Adresa nr. 7882/24.02.2025 prezintă situația investiției la clădirea Primăriei și propune luarea măsurilor necesare pentru eliberarea imobilului. În calitate de responsabil de proiect, informează Serviciul patrimoniu și comercial, că potrivit graficului estimativ privind execuția lucrărilor, predat de către executantul IMPEX AURORA S.R.L, lucrările de reabilitare a clădirii sunt programate să înceapă în luna aprilie 2025. Deși lucrările vor începe în aripi sudică, intervențiile la acoperiș vor afecta întreaga clădire. Prin urmare, se poate să apară disconfort cauzat de praf și zgomot pe durata execuției. De asemenea, se menționează că procesul de mutare trebuie să se desfășoare fără întreruperi, întrucât constructorul nu își poate suspenda activitatea pe perioada relocării dintre aripi.

Prin adresa nr. 12743/19.03.2025 Serviciul proiecte cu finanțare nerambursabilă revine la Adresa precedentă cu nr. 7882/24.02.2025 și arată că prin adresa precedentă au făcut referire la partea sudică și centrală a clădirii, unde se desfășoară activitatea Primăriei Municipiului Miercurea-

Ciuc. De asemenea, invocă prevederile art. 27 lit. h) din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora proprietarii construcțiilor pot permite utilizarea construcției numai după admiterea recepției la terminarea lucrărilor și preluarea construcției. După o inventariere detaliată a tipurilor de lucrări ce se vor executa la clădirea principală a Primăriei, concluzionează că: *"Având în vedere amploarea lucrărilor și impactul acestora asupra funcționalității clădirii, desfășurarea activității în interiorul încăperilor devine imposibilă. Riscurile de siguranță, întreruperea utilităților, nivelul ridicat de praf, zgomot și restricțiile de acces impun evacuarea temporară a zonelor în care cor fi demarate lucrările până la finalizarea lucrărilor."*

De asemenea, subliniază faptul că proiectul este finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență, iar potrivit contractului de finanțare nr. 2430/09.01.2023, perioada de implementare a proiectului este de 40 luni, calculat de la data semnării acestuia de către ultima parte contractantă, respectiv 26.01.2023. Astfel, contractul de finanțare expiră la data de 26.05.2026, fiind posibilă prelungirea contractului până la data de 30.06.2026. Conform sub-clauzei 19.3 din Acordul contractual nr. 1722/19.12.2024, termenul de elaborare a DTAC, DTAD și a documentațiilor pentru obținerea avizelor specifice este de 40 de zile, iar termenul de elaborare a proiectului tehnic, a detaliilor de execuție și a planului SSM este de 20 de zile. Conform clauzei 1 lit. q) din același contract, durata de execuție este de 16 luni. Astfel, în condițiile în care nu se va putea asigura un front de lucru corespunzător, se riscă depășirea duratei contractului de finanțare și implicit neeligibilitatea cheltuielilor efectuate.

Se mai arată că aproximativ începând din toamnă, va începe reabilitarea imobilului Primăriei Municipiului Miercurea-Ciuc situat pe str. Mihail Sadoveanu nr. 4, unde va trebui de asemenea să asigurăm front de lucru echipei de execuție.

Menționăm că, instituțiile care își desfășoară activitatea în imobilul din P-ța Cetății nr. 1 (cu excepția Centrului Militar Județean) au fost înștiințați în scris de începerea executării lucrărilor de reabilitare, respectiv de necesitatea mutării lor din spațiile folosite.

Din Nota de informare cu privire la situația imobilelor disponibile/libere nr. 8378/25.02.2025 al Serviciului patrimoniu și comercial rezultă că în patrimoniul Municipiului Miercurea-Ciuc există două părți de imobile disponibile și corespunzătoare, care ar putea fi utilizate pentru relocarea activităților din imobilul din P-ța Cetății nr. 1, respectiv:

- a) Suprafața de 138 mp din Imobilul Jigodin Băi: fostul Centru de vaccinare Jigodin, întrucât acesta dispune de apă potabilă, energie electrică, internet, încălzire electrică.
- b) Suprafața de 44,68 mp. de la parterul imobilul din str. Salcâm nr. 1 – fostul sediu Goscom, care dispune de apă potabilă, energie electrică, internet, încălzire electrică.

Prin adresa nr. RE/629/11.03.2025, înregistrată la Mun. Miercurea-Ciuc sub nr. 11176/12.03.2025, Poliția Locală a Municipiului Miercurea-Ciuc a solicitat punerea la dispoziție a spațiului liber din Jigodin Băi pe perioada efectuării lucrărilor de reabilitare a imobilului din P-ța Cetății nr. 1, în acest sens fiind pregătit proiectul de hotărâre nr. 12450/18.03.2025, referitor la transmiterea dreptului de administrare a acestei părți de imobil.

Având în vedere adresa nr. 115446/27.02.2025 a SPCLEP Miercurea-Ciuc, prin care solicită alocarea unui spațiu pentru arhivarea documentelor de stare civilă, respectiv faptul că se preconizează și începerea lucrărilor de reabilitare a Centrului de relații cu publicul din str. Mihail Sadoveanu nr. 4, prin adresa nr. 9840/05.03.2025 s-a propus alocarea spațiului de la parterul imobilul din Str. Salcâm nr. 1 pentru a fi amenajat ca arhivă pentru SPCLEP Miercurea-Ciuc.

În patrimoniul Mun. Miercurea-Ciuc în localitatea Miercurea-Ciuc mai există 6 (șase) spații comerciale închiriate unor operatori economici, 3 (trei) spații de birou închiriate PNL, UDMR, respectiv Filialei Harghita a Patronatului Român, 4 (patru) cămine culturale, un număr de 33 (treizecișitri) spații cu destinație de locuință de serviciu, un număr de 5 (cinci) imobile destinate

culturii (Cetatea Mikó, Galeria de artă și casa Memorială Zsögödi Nagy Imre, Cinematograful Csíki Mozi, fosta Casă de cultură a sindicatelor, Teatrul Municipal Miercurea-Ciuc), Biroul Coworking, recent amenajat de pe Str. Kossuth Lajos nr. 12 și un număr de 4 (patru) clădiri destinate sportului (piscina Csíki Csobbanó, Arena Erőss Zsolt Aréna, sala de sport din Str. Kós Károly nr. 1, imobil str. Jigodin nr. 58). Având în vedere destinația acestor spații, respectiv faptul că la data prezentei există contract de delegare gestiunii, contracte de închiriere, contracte de comodat sau contracte de administrare valabile, aceste imobile nu pot fi utilizate pentru relocarea activității din clădirea Primăriei din P-ța Cetății nr. 1. De asemenea, relocarea în spații diferite, fragmentate ar avea consecințe negative asupra productivității muncii și asupra calității serviciilor publice oferite cetățenilor.

Prin Raportul de specialitate cu privire la instituirea unor măsuri referitoare la desfășurarea activității de telemuncă/muncă la domiciliu pentru salariații Municipiului Miercurea-Ciuc, Serviciul resurse umane și monitorizare propune prezența fizică a tuturor angajaților municipiului Miercurea-Ciuc și după demararea lucrărilor ce fac obiectul Contractului de finanțare nr. 2430/09.01.2023, încheiat între MDLPA și Municipiul Miercurea-Ciuc finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență, Componenta C5 – Valul Renovării, Operațiunea Renovare energetică moderată sau aprofundată a clădirilor publice, titlu apel PNRR/2022/C5/2/B2.1/1, runda 1, invocând strânsa interdependență a activității birourilor, ce presupune prezența fizică a salariaților, Dispoziția nr. 1525/04.11.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru circuitul documentelor la nivelul Municipiului Miercurea-Ciuc, art. 9 din Contractului colectiv de muncă, necesitatea asigurării unor servicii publice de calitate, ce presupune contact direct cu solicitanții, soluționarea problemelor ce presupune discuții aprofundate continue între diferitele Compartimente și Direcții, respectiv înlăturarea deficiențelor de comunicare.

Aspectele invocate în susținerea prezenței fizice a funcționarilor publici și a salariaților Primăriei Mun. Miercurea-Ciuc sunt valabile și în susținerea relocării activității într-un număr cât mai redus de imobile.

Municipiul Miercurea-Ciuc a achiziționat mobilier școlar în cadrul proiectului „Dotarea cu mobilier, materiale didactice și echipamente digitale a unităților de învățământ preuniversitar și a unităților conexe din Miercurea Ciuc”, cod F-PNRR Dotări-2023-5850 – Lot 2: Mobilier săli de clasă și laboratoare informatică, ca urmare în vederea depozitării în condiții de siguranță a mobilierului utilizat în 20 școli din municipiul Miercurea-Ciuc a demarat procedura de închiriere a unui spațiu de depozitare în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc nr. 118/2021 privind aprobarea Regulamentului pentru închirierea de terenuri, clădiri existente și alte bunuri imobile, cu modificările și completările ulterioare. Ținem să menționăm că în cadrul procedurii de studiu de piață au fost solicitate 7 oferte cu propunere de închiriere spații de depozitare, respectiv spații pentru birouri, utilizate, pe o perioadă de 2 ani. Prin Studiul de piață nr. 52070/27.11.2024 s-a concluzionat că imobilele str. Zorilor nr. 26 și 2 imobile diferite din str. Lelicieni nr. 68 corespund necesităților de depozitare a Municipiului Miercurea-Ciuc, cu mențiunea că potrivit ofertei, unul din spațiile din str. Lelicieni nr. 68 ar putea fi predat doar în termen de 30 zile de la semnarea contractului, iar spațiul din str. Zorilor nr. 26 se închiriază doar în întregime (depozit și birouri), depășind necesarul de spațiu de depozitare. Precizăm că la imobilele vizitate spațiile de birouri erau în număr limitat și cu suprafețe care nu acoperă necesitățile Primăriei Mun. Miercurea-Ciuc. Singura locație unde existau birouri amenajate corespunzător a fost cea din str. Zorilor nr. 26, dar nici aici spațiile în suprafață de 657,16 mp aflate în zona industrială, nu ar fi fost suficiente, iar cum am arătat anterior, proprietarul era interesat doar de închirierea integrală a imobilului.

Prin adresa nr. 05/10.03.2025, înregistrată la Mun. Miercurea-Ciuc sub nr. 10732/10.03.2025 Intramuros SRL propune spre închiriere un spațiu de 85 mp. la prețul de 9,5 Euro/mp., incluzând contravaloarea utilităților. Astfel cum se desprinde din ofertă cele 2 birouri ar fi potrivite pentru 8-

12 persoane. Această ofertă nu corespunde necesităților Municipiului Miercurea-Ciuc, întrucât spațiul este prea mic, iar biroul mai mare nu dispune de lumină naturală suficientă. De asemenea, prin închirierea de imobile diferite s-ar ajunge la fragmentarea activității, cu consecințe negative asupra productivității muncii și asupra calității serviciilor publice oferite cetățenilor.

În vederea găsirii unei soluții adecvate de birou, prin Adresa cu nr. 5550/10.02.2025 a fost solicitat de la Parohia Romano Catolică Miercurea-Ciuc o ofertă de propunere de închiriere, iar prin Adresa nr. 87-2025, înregistrată la Mun. Miercurea-Ciuc sub nr. 6178/12.02.2025, și prin adresa nr. 131-07.03.2025, înregistrată la Mun. Miercurea-Ciuc sub nr. 10586/10.03.2025, s-a transmis oferta referitor la închirierea parțială a imobilului situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Mihai Eminescu nr. 3A, care corespunde necesităților de birou, iar prețul chiriei lunare a spațiilor în suprafață de 1.289,11 mp., aflate la parter, etajele II - III și mansardă, ce pot fi utilizate pentru birouri se stabilește la 12,5 Euro/mp.

Imobilul, construcție P+3 etaje+M și teren, situat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Mihai Eminescu nr. 3A, este înscris în Cartea funciară nr. 61888 Miercurea-Ciuc, identificat prin nr. cadastral 61888, poate fi utilizat pentru relocarea activității Primăriei Mun. Miercurea-Ciuc, se află în centrul Mun. Miercurea-Ciuc, în imediata vecinătate a sediului secundar al Primăriei Mun. Miercurea-Ciuc – Centrul de relații cu publicul situat în str. Mihail Sadoveanu nr. 4, dispunând de un avantaj evident, incontestabil, astfel încât sunt incidente dispozițiile art. 11 alin. (1) al Regulamentului pentru închirierea de terenuri, clădiri existente și alte bunuri imobile, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc nr. 118/2021, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora *"În situația în care obiectul închirierii îl reprezintă un imobil concret determinat, având la bază motive ale căror realizare invocă existența unui imobil concret, determinat, unic prin caracteristici și/sau modul, locul amplasării acestuia, autoritatea administrației publice locale va putea să transmită direct cerere de ofertă către proprietarul respectiv."*

4. Nivelul chiriei și durata

Din cuprinsul Ofertei nr. 131/07.03.2025, înregistrată la instituția noastră sub nr. 10586/10.03.2025, cuantumul chiriei stabilit de ofertant este de 12,5 Euro/mp/lună, ce nu include contravaloarea utilităților.

Contractul de închiriere se va încheia pe o durată de 16 luni, cu posibilitatea de prelungire.

Prețul final al închirierii va fi negociat de către comisia de evaluare și negociere ulterior întocmirii unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR.

Se propune negocierea unui contract de închiriere cu clauze flexibile, care să permită ocuparea, respectiv eliberarea treptată a spațiilor închiriate, în funcție de necesitățile efective ale municipiului Miercurea-Ciuc, cu plata corespunzătoare a chiriei.

5. Procedura utilizată pentru închirierea imobilului (spațiu) și justificarea alegerii procedurii

În baza art. 10 alin. (4) și art. 11 din Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr. 118/2021 privind aprobarea Regulamentului pentru închirierea de terenuri, clădiri existente și alte bunuri imobile, Municipiul Miercurea-Ciuc are calitatea de beneficiar, astfel poate închiria direct spațiile situate în incinta imobilului aflat în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Mihai Eminescu nr. 3A.

Imobilul va fi închiriat după ce comisia de evaluare și negociere numită de consiliul local prin HCL nr. 118/2021, va negocia chiria lunară/ anuală aferentă închirierii.

Modalitatea de achiziționare va fi prin închiriere directă prin negocierea chiriei cu încheierea unui contract de închiriere.

Luând în considerare cele expuse considerăm că este oportună închirierea spațiilor în suprafață de 1.289,11 mp, situate în incinta clădirii aflate în municipiul Miercurea-Ciuc, str. Mihai

Eminescu nr. 3A, de la Parohia Romano Catolică Miercurea-Ciuc, în vederea asigurării continuității și buna desfășurare a activității a compartimentelor/serviciilor din cadrul aparatului de specialitate a primarului municipiului Miercurea-Ciuc aflate în sediul principal din P-ța Cetății nr. 1, cu negocierea unui contract de închiriere cu clauze flexibile, care să permită ocuparea, respectiv eliberarea treptată a spațiilor închiriate, în funcție de necesitățile efective ale municipiului Miercurea-Ciuc, cu plata corespunzătoare a chiriei.

Președintele ședinței
SZIKSZAI TAMÁS



Contrasemnează pentru legalitate –
Secretar general
WOHLFART RUDOLF

