

Instrucțiuni pentru organizarea și desfășurarea licitațiilor publice, pentru atribuirea contractelor de închiriere și contractul-cadru de închiriere, pentru reglementarea modului de închiriere a bunurilor imobile, temporar disponibile, aflate în proprietatea publică a statului și în administrarea Ministerului Educației Naționale, precum și a bunurilor imobile, temporar disponibile, aflate în proprietatea publică a statului și în administrarea unităților și/sau instituțiilor publice din subordinea/coordonarea Ministerului Educației Naționale

CAPITOLUL I

Domeniul de aplicare

Art. 1

Prezentele instrucțiuni reglementează modul de închiriere a bunurilor aflate în proprietatea publică a statului și în administrarea Ministerului Educației Naționale, precum și a bunurilor imobile, temporar disponibile, aflate în proprietatea publică a statului și în administrarea unităților și/sau instituțiilor publice din subordinea/coordonarea Ministerului Educației Naționale.

Art. 2

(1) După publicarea în Monitorul Oficial al României a hotărârii de Guvern și după emiterea ordinului ministrului educației naționale prin care se aprobă închirierea, instituțiile/unitățile din subordinea/coordonarea Ministerului Educației Naționale vor organiza procedura de licitație publică, în condițiile legii, fiecare instituție din subordinea/coordonarea Ministerului Educației Naționale își va aproba o procedură de închiriere, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 3

- (1) Contractul de închiriere se poate încheia, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română ori străină, pe o perioadă de maxim 5 ani, cu revizuire anuală, în condițiile legii.
- (2) Închirierea bunurilor imobile se realizează prin licitație publică organizată de titularii dreptului de administrare.
- (3) Este interzisă subînchirierea sau cedarea de către chiriași a spațiilor sau mijloacelor închiriate.

Art. 4

- (1) Persoanele juridice sau persoanele fizice pot realiza lucrări de modernizare, extindere și construcții strict necesare pentru desfășurarea activității, pe terenurile și/sau construcțiile aparținând domeniului public al statului, aflate în administrarea Ministerului Educației Naționale și a instituțiilor publice din subordinea/coordonarea acestuia, numai cu aprobarea acestora și cu respectarea prevederilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a reglementărilor privind documentațiile urbanistice aprobate, cu acordul prealabil scris al Ministerului Educației Naționale.
- (2) Orice investiție, modernizare sau construcție efectuată de către locatar asupra bunului imobil închiriat, cu acordul locatorului, se va realiza cu resursele financiare și materiale ale locatorului, iar la expirarea contractului, investiția va trece, în condițiile legii, în proprietatea publică a statului român, respectiv în administrarea Ministerului Educației Naționale, fără nicio pretenție din partea locatorului.
- (3) Durata maximă pentru realizarea investiției este de 1/4 ani din durata contractului de închiriere.

(4) În situația în care contractul se reziliază din vina locatarului sau din alte cauze neimputabile locatorului, nu i se pot cere acestuia despăgubiri pentru investiția realizată și nici nu se poate aduce atingere integrității bunurilor realizate.

Art. 5

(1) Bunurile imobile, temporar disponibile, aflate în proprietatea publică a statului și în administrarea Ministerului Educației Naționale, precum și bunurile imobile, temporar disponibile, aflate în proprietatea publică a statului și în administrarea unităților și/sau instituțiilor publice din subordinea/coordonarea Ministerului Educației Naționale, pot fi închiriate cu prioritate pentru realizarea activităților de învățământ, educaționale, sportive, culturale și activităților complementare acestora, precum și pentru realizarea altor activități care nu vor afecta organizarea și funcționarea entității respective.

(2) Spațiile temporar disponibile nu pot fi închiriate unor persoane fizice sau juridice pentru activități care prin conținutul lor împiedică și contravin obiectivelor procesului instructiv educativ, sportiv, cultural și bunelor moravuri și dăunează sănătății și securității vieții elevilor/studentilor/cadrelor didactice și al celorlalți angajați.

CAPITOLUL II

Definiții

Art. 6

În sensul prezentei, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) *contract de închiriere* – contractul prin care o persoană, numită *locator*, se obligă să asigure unei alte persoane, numită *locatar*, folosința temporară, totală sau parțială a unui bun imobil, în schimbul unei sume de bani, numită *chirie*;

b) *bunuri imobile* – terenuri și/sau clădiri și/sau construcții sau orice alte bunuri imobile aflate în proprietatea publică a statului și în administrarea Ministerului Educației Naționale, precum și terenurile și/sau clădirile și/sau construcțiile sau orice alte bunuri imobile aflate în proprietatea publică a statului și în administrarea unităților/instituțiilor publice din subordinea/coordonarea Ministerului Educației Naționale;

c) *activități complementare* – orice activități de creație, comercializare, cazare, servire a mesei, depozitare și servicii, cu excepția celor care pot afecta buna desfășurare a activității în cadrul entității respective;

d) *titularul dreptului de administrare* – Ministerul Educației Naționale, unitățile/instituțiilor publice din subordinea/coordonarea Ministerului Educației Naționale;

e) *inițierea procedurii de închiriere* – prima etapă în cadrul procedurii de închiriere, în care titularul dreptului de administrare elaborează referatul de oportunitate și caietul de sarcini;

f) *avizarea documentației de închiriere* – etapă în cadrul procedurii de închiriere prin care se avizează, respectiv se aprobă de către ordonatorul de credite al entității, referatul de oportunitate și caietul de sarcini;

g) *licitația publică* – etapă din cadrul procedurii de închiriere în care persoanele desemnate la nivelul fiecărei entități analizează și evaluează ofertele depuse și stabilesc oferta câștigătoare;

h) *atribuirea contractului de închiriere* – etapa din cadrul procedurii de închiriere în care se încheie contractul de închiriere cu ofertantul câștigător.

CAPITOLUL III

Etapele procedurii

SECȚIUNEA A

Inițierea procedurii de aprobare a închirierii

Art. 7

Instituțiile/unitățile publice din subordinea/coordonarea Ministerului Educației Naționale inițiază procedura de închiriere prin întocmirea referatului de oportunitate și a documentației care stă la baza aprobării închirierii de către ordonatorul principal de credite.

Art. 8

Referatul de oportunitate cuprinde în mod obligatoriu următoarele date:

- a) descrierea bunului imobil/spațiului care urmează a fi închiriat (caracteristici tehnice), inclusiv situația juridică a acestuia (sarcini, privilegii, nr. MFP, etc.);
- b) motivele, bine argumentate, de ordin economic și social, după caz, care justifică închirierea bunului respectiv;
- c) analiza gradului de ocupare a spațiilor aflate în administrare și menționarea că închirierea nu va afecta activitatea specifică;
- d) precizarea expresă a activității pentru care se solicită încheierea contractului de închiriere (activitate care trebuie să nu fie de aceeași natură cu activitatea instituției care face propunerea de închiriere) și nevoia studenților/elevilor/copiilor și/sau cadrelor didactice pentru tipul de activitate propus;
- e) durata închirierii, care este de maximum 5 ani, cu revizuire anuală;
- f) alte considerații care fundamentează oportunitatea încheierii contractului de închiriere;
- g) cota parte din chirie care revine instituției care face propunerea de închiriere (cf. art. 16 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 *privind bunurile proprietate publică*, cu modificările și completările ulterioare).

Art. 9

Documentația care stă la baza aprobării închirierii conține în mod obligatoriu următoarele:

- a) Adresă de înaintare semnată de conducerea instituției/unității de învățământ, compartimentul/ departamentul economic, compartimentul/ departamentul tehnic-administrativ;
- b) Acordul Consiliului de Administrație al instituției/unității de învățământ care solicită aprobare de închiriere și în cazul unităților din subordinea inspectoratului școlar județean și Acordul Consiliului de Administrație al inspectoratului școlar județean;
- c) Referatul de oportunitate însoțit de planul de situație din care să reiasă amplasamentul, căile de acces și alte elemente necesare pentru identificarea spațiului propus pentru închiriere;
- d) Anexa în care sunt prezentate bunurile temporar disponibile, propuse de către instituția/unitatea din subordinea/coordonarea ministerului, formular tip, anexă la prezentul ordin;
- e) Alte documente care să susțină propunerea de închiriere.

Art. 10

Referatul de oportunitate și documentația care stă la baza aprobării închirierii, întocmite de instituțiile/unitățile publice din subordinea/coordonarea Ministerului Educației Naționale, în două exemplare, se înaintează și se înregistrează la direcția de specialitate din cadrul ministerului, în vederea convocării comisiei de verificare și analizare a acestora.

SECȚIUNEA B

Avizarea documentației de închiriere

Art. 11

Referatul de oportunitate și documentația care stau la baza aprobării închirierii se verifică și se analizează de către comisia constituită în acest scop prin ordin al ministrului educației naționale. Propunerile comisiei se înaintează ordonatorului principal de credite, în vederea avizării documentației de închiriere. În situația în care documentația este avizată, direcția de specialitate va face demersurile în vederea inițierii proiectului de Ordin de ministru.

Art. 12

(1) Termenul de analizare și avizare a documentației de închiriere este de 60 de zile de la data înregistrării acesteia la direcția de specialitate.

(2) În situația în care comisia de analiză și avizare a documentației de închiriere consideră că este necesară completarea documentației de către instituțiile din subordinea/coordonarea Ministerului Educației Naționale, se va acorda un termen de maximum 30 zile în vederea completării cu datele/actele solicitate. În cazul în care nu se respectă termenul pentru completarea documentației de închiriere, se va restitui emitentului documentația transmisă inițial.

SECȚIUNEA C

Inițierea procedurii de închiriere

Art. 13

Titularul dreptului de administrare inițiază procedura de închiriere după aprobarea prin ordin de ministru a listei cuprinzând bunurile imobile, temporar disponibile, prin întocmirea documentației de închiriere care va cuprinde referatul de oportunitate și caietul de sarcini.

Art.14

Caietul de sarcini conține în mod obligatoriu următoarele:

- a) datele de identificare ale instituției care inițiază licitația;
- b) descrierea bunului imobil închiriat care face obiectul închirierii;
- c) condițiile de închiriere și regimul de exploatare a spațiului;
- d) obiectivele de ordin economic și social, după caz, urmărite de titularul dreptului de administrare;
- e) criteriul de selecție utilizat, respectiv prețul;
- f) cerințele privind calificarea ofertanților (cerințele se vor adapta în funcție de calitatea persoanei fizică sau juridică). Cu titlu de exemplu pentru persoane juridice:
 - informații generale despre ofertant;
 - dovada înregistrării la oficiul registrului comerțului/ număr de înscriere în registrul asociațiilor și fundațiilor (copie);
 - certificat fiscal (original);
 - statut și act constitutiv (copie);
 - certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului (original sau copie legalizată)/extras din Registrul Asociațiilor și Fundațiilor;
 - ofertantul trebuie să aibă cuprinse în obiectul de activitate și să desfășoare efectiv activitățile solicitate prin caietul de sarcini. Activitățile trebuie să fie autorizate, în conformitate cu prevederile legale.
 - declarație pe propria răspundere că nu se află în litigiu cu titularul dreptului de administrare;

- cifra de afaceri minimă pe care ofertantul trebuie să o înregistreze în anul anterior celui în care se inițiază procedura;
- cazierul fiscal/cazier de atestare fiscală;
- g) destinația bunurilor imobile care fac obiectul închirierii;
- h) interdicția subînchirierii sau cesionării bunului imobil și/sau a contractului de închiriere;
- i) durata închirierii, stabilită conform celor prevăzute în referatul de oportunitate;
- j) imposibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional;
- k) chiria minimă, stabilită conform celor prevăzute în referatul de oportunitate;
- l) clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere;
- m) cuantumul garanției de participare la licitație, respectiv minimum 3 chirii minime lunare, și condițiile pentru restituirea sau executarea acesteia;
- n) facilități suplimentare;
- o) perioada de valabilitate a ofertei;
- q) garanția de bună execuție a contractului, constituită în conformitate cu prevederile legale.

Art. 15

Referatul de oportunitate și caietul de sarcini întocmite de către serviciile de specialitate de la nivelul fiecărei entități, se înaintează ordonatorului de credite al entității respective în vederea aprobării.

SECȚIUNEA D

Licitația publică

Art. 16

(1) Entitatea are obligația de a publica în cel puțin un ziar de circulație națională și locală, inclusiv pe website-ul propriu, cu cel puțin 14 zile înainte de data fixată pentru organizarea licitației, un anunț de participare, care cuprinde următoarele date:

- a) denumirea instituției care organizează licitația;
- b) condițiile de participare;
- c) cuantumul și forma garanției de participare;
- d) descrierea succintă a bunului care urmează a fi închiriat;
- e) data, adresa și ora-limită a depunerii ofertelor, data și locul deschiderii acestora;
- f) modul de obținere a documentelor licitației, prețul și modalitățile de plată a acestora.

(2) Ofertele se depun în plic sigilat la sediul entității, indicat în anunțul de participare, până la data-limită de depunere menționată în anunț.

(3) Plicul exterior trebuie să fie marcat cu denumirea și adresa entității și cu inscripția „A nu se deschide înainte de data de, ora, locul“; un plic interior sigilat trebuie să cuprindă înscrisuri reprezentând documentația de calificare, fiind marcat în mod vizibil în acest sens, iar alt plic interior sigilat, pe care se va inscripționa numele ofertantului, va include oferta financiară.

(4) Toate documentele care alcătuiesc oferta trebuie să fie semnate și să conțină numele în clar al reprezentantului legal sau al împuternicitului special autorizat să angajeze ofertantul în contractul de închiriere și să aibă trecută data la care s-a redactat respectivul document. Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide numai dacă sunt vizate de către persoana autorizată să semneze oferta. Nu sunt admise completări ulterioare ale documentației de calificare.

Art. 17

Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de administrare față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere.

Garanția de participare este obligatorie și se constituie prin scrisoare de garanție bancară.

Valoarea garanției de participare la licitația de închiriere va reprezenta echivalentul a 3 chirii lunare.

Art. 18

(1) Ofertele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie numită în acest scop, denumită în continuare *comisia de evaluare*.

(2) Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri, cu drept de vot, și un președinte, care stabilește modalitatea de lucru a comisiei. Pentru fiecare membru al comisiei de evaluare se va desemna cel puțin un membru supleant, care va înlocui membrul comisiei de evaluare care nu poate fi prezent din motive obiective.

(3) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) deschiderea ofertelor;

b) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care ofertele au fost depuse;

c) verificarea ofertei în corelație cu cerințele caietului de sarcini;

d) stabilirea ofertelor neeligibile sau neconforme și a motivelor care stau la baza respingerii acestora;

e) întocmirea hotărârii de evaluare prin care se stabilește oferta câștigătoare;

f) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

(4) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau cu votul majorității membrilor.

(5) Membrii comisiei de evaluare care nu sunt de acord cu decizia adoptată au dreptul de a-și prezenta punctul de vedere separat, printr-o notă scrisă, atașată hotărârii de evaluare.

(6) Deciziile comisiei de evaluare se aprobă de ordonatorul de credite al entității respective.

(7) Calificarea/Descalificarea ofertanților se comunică în ședință și se încheie proces-verbal. Oferta financiară a ofertantului descalificat nu se mai deschide, plicul rămânând sigilat. Lipsa oricărui document de calificare sau depunerea unui document care în ziua deschiderii nu era în interiorul perioadei de valabilitate atrage descalificarea ofertantului aflat într-o astfel de situație.

(8) Pentru ofertanții calificați se citește oferta financiară, după care se întocmește un proces-verbal.

(9) În cel mult 10 zile lucrătoare comisia de evaluare va desemna oferta câștigătoare.

Art. 19

Dacă până la expirarea termenului-limită de depunere a ofertelor nu se depune cel puțin o ofertă, entitatea reia procedura de atribuire a contractului de închiriere de la etapa publicării anunțului de participare.

Art. 20

În situația în care, după deschiderea ofertelor, nu este cel puțin o ofertă care îndeplinește cerințele din caietul de sarcini, procedura de licitație se reia de la etapa publicării anunțului de participare.

Art. 21

În situația în care, după repetarea procedurii de licitație, se prezintă doar o singură ofertă care îndeplinește cerințele caietului de sarcini, contractul se atribuie titularului acestei oferte.

Art. 22

Rezultatul licitației se comunică tuturor participanților, în termen de 7 zile de la data desemnării ofertei câștigătoare.

Art. 23

(1) Contestațiile se formulează în termen de 3 zile lucrătoare, calculate de la data comunicării rezultatului licitației, și se depun în același loc unde s-au depus ofertele.

(2) Soluționarea contestațiilor se face în termen de 7 zile lucrătoare de la data înregistrării, de către o comisie constituită în acest scop, iar rezultatul se comunică celor în cauză în cel mult două zile. Comisia analizează contestația formulată și decide admiterea sau respingerea acesteia, întocmind în acest scop un proces-verbal. În situația în care contestația este fondată, comisia anulează sau modifică hotărârea adoptată inițial. Rezultatul soluționării contestației va fi comunicat contestatarului în termen de două zile lucrătoare de la soluționare.

(3) Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte persoanele care au analizat și au evaluat ofertele.

SECȚIUNEA E

Atribuirea contractului de închiriere

Art. 24

În termen de 15 zile de la împlinirea termenului de contestare sau de la soluționarea contestației, dacă o asemenea cale de atac a fost formulată, entitatea are obligația de a încheia contractul de închiriere, în formă scrisă, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Art. 25

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 15 zile atrage reținerea garanției de participare la licitație.

Art. 26

În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, entitatea poate încheia contractul de închiriere cu ofertantul clasat pe locul următor.

CAPITOLUL IV

Dispoziții finale

Art. 27

(1) Contractul de închiriere va cuprinde în mod obligatoriu prevederile din contractul-cadru, clauzele din caietul de sarcini și alte clauze convenite de părți în funcție de specificul bunului închiriat, fără ca acesta să contravină obiectivelor închirierii.

(2) Contractele de închiriere și actele adiționale ulterioare încheiate cu nerespectarea prevederilor din caietul de sarcini referitoare la preț, durată și destinație sunt lovite de nulitate și nu produc efecte.

Art. 28

Ministerul Educației Naționale, precum și unitățile/instituțiile publice din subordinea/coordonarea Ministerului Educației Naționale au obligația de a asigura păstrarea documentelor care stau la baza încheierii contractului de închiriere pe toată durata contractului și cel puțin 3 ani de la data încetării acestuia și, conform legii, au obligația de a înregistra în cartea funciară a imobilului orice contract de închiriere cu o durată mai mare de 4 ani (costurile înregistrării pot fi stabilite în sarcina locatarului).

CONTRACT- CADRU DE ÎNCHIRIERE

a bunurilor imobile din domeniul public al statului, aflate în administrarea

.....

CAP. 1: PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între:

....., instituție/autoritate publică, cu sediul, str. nr....., Judet/sector....., Cod fiscal:, telefon:, fax....., cont în lei nr. deschis la Trezoreria, reprezentată legal prin, în calitate de **LOCATOR**,

Și

....., cu sediul social în București, nr., sc., et., ap., sector, telefon:, fax:....., e-mail:, cont bancar, deschis la nr. de înregistrare la Registrul Comerțului, cod unic de înregistrare, reprezentată legal de -....., în calitate de **LOCATAR**.

Preambul: Având în vedere prevederile:

- Hotărârii de Guvern nr. din data de
- Legii nr. 213/1998 *privind bunurile proprietate publică*, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 1.777 - 1.835 din Legea nr. 287/2009 *privind Codul civil*,

Părțile au convenit încheierea prezentului Contract - cadru, având următoarele clauze:

Dacă nu se prevede altfel în cuprinsul prezentului contract, următoarele noțiuni sunt înțelese de către ambele părți astfel:

- a) **contract** – reprezintă prezentul contract și toate Anexele sale.
- b) **locator** – persoana care dă în folosință bunul ce face obiectul locațiunii;
- c) **locatar** – chiriaș; persoană fizică sau juridică sau instituție, organizație etc. care primește folosința bunului;
- d) **locațiune** – operațiunea juridică prin care o persoană fizică/juridică, numită locator, pune la dispoziția altei persoane fizice/juridice, numită locatar, folosința unui bun individual determinat, pe o perioadă determinată de timp, în schimbul unei sume de bani numită chirie;
- e) **bunul imobil închiriat** –
- f) **parte** – persoana fizică/juridică care a participat la încheierea prezentului contract, personal sau prin reprezentant legal și față de care se produc efectele actului juridic;
- g) **zi** - zi calendaristică; **an** - 365 de zile.
- h) **forța majoră** - un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerată forța majoră un eveniment asemenea celor

de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți.

CAP. 2: OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1. Locatorul se obligă să asigure locatarului folosința bunului imobil închiriat, respectiv a spațiului în suprafață totală de mp (format din:), situat, conform schiței, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 2. 2. (1) Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat la data de

(2) Predarea - primirea bunului imobil închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare - primire care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a spațiului închiriat, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării - primirii.

(3) După primirea în folosință a bunului imobil închiriat, locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea acestuia.

(4) Predarea-primirea bunului imobil se va efectua după constituirea garanției de buna execuție de către locatar, conform art. 13.

CAP. III: DESTINAȚIA

Art. 3.1. Bunul imobil închiriat este dat în folosință locatarului pentru a desfășura activități de birou și/sau alte activități autorizate care să nu pericliteze misiunea și statutul entității, respectiv

Art. 3.2. Destinația avută în vedere de părți nu va putea fi schimbată, fără consimțământul scris al locatarului.

CAP. IV: DURATA CONTRACTULUI

Art. 4.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de ani, cu începere de la data de și până la data de

CAP. V: PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 5.1. Prețul închirierii este în cuantum de /lună.

Art. 5.2. (1) Plata chiriei se face lunar, în avans, la fiecare 30 a lunii în curs pentru luna care va urma, pe baza unei facturi fiscale emise de către locatar.

(2) Neplata chiriei până la data stabilită constituie o încălcare a prezentului contract, iar locatarul datorează penalități de întârziere în cuantum de% din suma datorată pe fiecare zi de întârziere, calculate începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă, până la data plății efective. Cuantumul penalităților poate depăși valoarea sumei asupra căreia sunt calculate.

(3) Neplata chiriei și a utilităților pentru o perioadă de 3 luni consecutive atrage încetarea de drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens, precum și obligarea locatarului la plata de accesorilor. Locatorul poate renunța la efectele celor prevăzute în alin. anterior, informându-l în acest sens pe locatar, care rămâne obligat în continuare la achitarea chiriei restante.

(4) Plata se va face prin transfer bancar (ordin de plată), în contul bancar al locatarului.

Art. 5.3. (1) Prețul chiriei va fi revizuit anual.

(2) Valoarea de la care se începe renegocierea va fi valoarea lunară a chiriei percepută până în acel moment, indexată cu cel puțin rata inflației calculată în ultimele 12 luni afișate de la

data negocierii de Institutul Național de Statistică (<http://www.insse.ro>, Indicele prețurilor de consum).

(3) Valoarea finală negociată nu poate fi mai mică decât valoarea licitată inițial.

Art. 5.4. Chiria nu include costurile pentru furnizarea de utilități aferente bunului imobil închiriat, acestea fiind achitate separat de către locatar în termen de 15 zile calendaristice de la data primirii facturii emise de către locator, după caz, în caz contrar se vor percepe accesorii pe zi de întârziere în cuantumul prevăzut de către furnizorii de utilități.

CAP. VI: DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

VI.1. Drepturile locatorului

Art. 6.1. – Locatorul are dreptul:

- a) să primească chiria în condițiile și la termenele stipulate în prezentul contract;
- b) să controleze executarea obligațiilor locatorului și să respecte condițiile închirierii, având dreptul să constate, lunar sau ori de câte ori este nevoie și fără a stânjeni folosința bunului imobil închiriat de către locatar, starea integrității bunului care face obiectul contractului și dacă acesta este folosit potrivit destinației stabilite;
- c) să preia ca activ în proprietatea publică a statului investiția efectuată asupra bunului imobil închiriat care face obiectul prezentului contract, la sfârșitul perioadei de închiriere.

VI.2. Obligațiile locatorului

Art. 6.2. – Locatorul se obligă:

- a) să predea bunul imobil închiriat (împreună cu toate accesoriile sale , dacă este cazul), pe bază de proces-verbal de predare – primire, care face parte integrantă din prezentul contract;
- b) să asigure locatorului liniștită și utila folosință a bunului imobil pe tot timpul închirierii, fiind răspunzător față de locatar pentru evicțiune și viciile ascunse ale bunului;
- c) să verifice periodic modalitatea de respectare a obligațiilor locatorului și dacă bunul imobil închiriat este folosit, conform destinației pentru care a fost încheiat contractul de închiriere;
- d) să depună toate diligențele pentru rezolvarea oricăror probleme apărute în derularea prezentului contract ;
- e) să asigure locatorului accesul în bunul imobil închiriat.

VI.3. Drepturile locatarului

Art. 6.3. – Locatarul are dreptul :

- a) să primească bunul imobil închiriat spre a fi utilizat, conform destinației stabilite potrivit prezentului contract;
- b) de a avea acces la bunul imobil închiriat.

VI.4. Obligațiile locatarului

Art. 6.4. – Locatarul se obligă:

- a) să întrebuințeze pe toată durata închirierii bunul imobil închiriat ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- b) să plătească impozitele și taxele locale aferente bunului imobil închiriat;
- c) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparațiile normale (locative) care îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat cel puțin în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- d) să plătească chiria la termenul stipulat la art. 5.2. alin.1. din contract, precum și utilitățile aferente bunului imobil închiriat;
- e) să nu tulbure desfășurarea activităților specifice în cadrul entității;

- f) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- g) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, lunar sau ori de câte ori este nevoie;
- h) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat fără acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare;
- i) să restituie bunul imobil închiriat la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului cel puțin în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare - primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură;
- j) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului imobil închiriat de către persoanele aduse de acesta (locatar) în spațiu, precum angajați, colaboratori, parteneri, vizitatorii etc., deteriorări care se datorează culpei sale;
- k) să execute la timp și în condiții optime reparațiile normale (locative) de întreținere a bunului imobil închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia, care permit furnizarea utilităților;
- l) să nu ceseze contractul și să nu subînchirieze, total sau parțial, bunul imobil închiriat care constituie obiectul prezentului contract;
- m) să nu angajeze și/sau să permită desfășurarea unor activități ilegale în bunul imobil închiriat;
- n) să nu schimbe destinația sau specificul bunului imobil închiriat care face obiectul prezentului contract;
- o) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților în cadrul bunului imobil închiriat, cu respectarea legislației în vigoare;
- p) să cunoască și să respecte reglementările de securitate și sănătate în muncă specifice legislației în vigoare și să ia măsurile necesare pentru evitarea accidentelor pe timpul desfășurării activității în bunul imobil închiriat, fiind pe deplin răspunzător.
- r) să răspundă contravențional, civil sau penal pentru nerespectarea dispozițiilor din prezentul contract și pentru eventualele pagube aduse locatorului.

CAP. VII: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ.

Art. 7.1. (1) Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund, potrivit prevederilor legale în vigoare.

(2) Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri care să acopere integral paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

Art. 7.2. În cazul în care locatarul nu își onorează obligația de plată la termen a chiriei și/sau a contravalorii utilităților, se aplică prevederile art. 5.2. alin.2. și ale art. 5.4.

Art. 7.3. Locatarul este obligat să suporte toate amenzile și dobânzile primite de locator, ca urmare a nerespectării de către locatar a obligațiilor contractuale.

Art. 7.4. În cazul în care locatarul folosește bunul imobil închiriat contrar destinației stabilite de părți, prezentul contract se consideră desființat de plin drept, fără nici o altă formalitate prealabilă judiciară sau extrajudiciară. În acest din urmă caz, locatarul datorează locatorului daune interese – interese egale cu valoarea prejudiciului creat.

Art. 7.5. Locatorul nu este responsabil de bunul mers al activității desfășurate de către locatar și nu poate fi tras la răspundere pentru rezultatele obținute de către locatar în bunul imobil închiriat.

Art. 7.6. În cazul în care, din culpa sau la solicitarea locatorului, contractul încetează înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat, locatorul va percepe cu titlu de daune interese o sumă egală cu valoarea chiriei pe 3 (trei) luni.

CAP. VIII: GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI

Art. 8.1. În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locatar prin neîndeplinirea totală și/sau parțială sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, locatarul se obligă să constituie, prin scrisoare de garanție bancară, în termen de 10 zile calendaristice de la încheierea prezentului contract, o garanție de bună execuție.

Art. 8.2. Contractul intră în vigoare la data constituirii garanției de bună execuție.

Art. 8.3. Locatarul poate executa garanția de bună execuție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale total și/sau parțial sau le îndeplinește defectuos.

Art. 8.4. În cazul executării garanției de bună execuție, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 15 zile calendaristice de la data executării, sub sancțiunea încetării de drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

Art. 8.5. Toate comisioanele și spezele bancare, precum și alte cheltuieli necesare executării garanției de bună execuție se suportă de către locatar.

Art. 8.6. Pentru anul calendaristic în curs garanția de bună execuție reprezintă 25% din valoarea în curs a contractului și se pune la dispoziția locatorului în termen de 10 zile calendaristice de la data încheierii contractului de închiriere, sub sancțiunea încetării de drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

Art. 8.7. Pentru fiecare dintre anii următori, garanția este de 25% din chiria aferentă anului precedent și se pune la dispoziția locatorului până la data de 31 ianuarie a anului pentru care se constituie garanția, sub sancțiunea încetării de drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

CAP. IX: ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 9.1. (1) Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți, în mod culpabil și repetat (maxim de 3 ori), dă dreptul părții lezate de a considera contractul de drept reziliat.

(2) Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți, în mod culpabil și repetat (maxim de 3 ori) se va aduce la cunoștința părții în culpă prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

Art. 9.2. Contractul încetează prin:

- a) acordul scris al ambelor părți;
- b) expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- c) pierirea bunului din alte cauze care nu țin de modul de exploatare și de întreținere a acestuia;
- d) în cazurile prevăzute art. 5.2. alin. 3, art. 8.6, art. 8.7, art. 9.1, art.12.5;
- e) în cazul falimentului, dizolvării, lichidării, radierii sau încetării activității locatorului;
- f) din orice alte cauze prevăzute de lege sau de prezentul contract.

Art. 9.3. Rezilierea sau încetarea contractului în condițiile convenite de părți nu va avea niciun efect asupra obligațiilor de plată deja scadente între părțile contractante.

Art. 9.4. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează.

Art. 9.5. (1) La data încetării de drept a contractului, locatarul este obligat să elibereze bunul imobil închiriat.

(2) În cazul expirării valabilității contractului, bunul imobil închiriat va fi eliberat în 30 zile calendaristice de la data expirării contractului, în caz contrar, acesta va achita pentru fiecare zi de întârziere, o despăgubire egală cu de trei ori chiria zilnică până la părăsirea bunului imobil închiriat.

CAP. X: ÎMBUNĂTĂȚIRI

Art. 10.1. Orice îmbunătățiri, transformări de construcții sau instalații nu se vor putea face decât cu autorizația scrisă a locatorului și numai în condițiile prevăzute de lege. Totodată, locatorul poate cere și readucerea bunului imobil închiriat în stare inițială.

Art. 10.2. După încetarea contractului, orice investiție sau modernizare adusă bunului imobil închiriat trece în proprietatea publică a statului român, respectiv în administrarea entității, în condițiile legii, doar la solicitarea și cu acceptul locatorului și fără vreo pretenție pecuniară din partea locatarului.

CAP. XI : CEDAREA ȘI SUBÎNCHIRIEREA

Art. 11.1. Locatarul nu își va putea ceda drepturile rezultând din prezentul contract și nici să procedeze la o subînchiriere, totală sau parțială și nici să le folosească în cadrul unui contract de asociere în participație.

CAP. XII: FORȚA MAJORĂ

Art. 12.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

Art. 12.2. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art. 12.3. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile și obligațiile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art. 12.4. Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat, fără însă a depăși un termen de 7 zile, și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Art. 12.5. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 3 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

CAP. XIII: LITIGII

Art. 13.1. Părțile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

Art. 13.2. Dacă, în termen de 25 zile de la începerea acestor tratative, părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil neînțelegerile apărute, acestea vor fi supuse instanțelor judecătorești competente din România. Partea interesată va putea sesiza numai instanța în raza căreia se afla sediul locatorului.

CAP. XIV: LIMBA CARE GUVERNEAZĂ CONTRACTUL

Art. 14.1. Limba care guvernează contractul este limba română.

CAP. XV: COMUNICĂRI

Art. 15.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

Art. 15.2. Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

Art. 15.3. Comunicările între părți se pot face prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, fax și/sau e-mail.

Art. 15.4. În situația în care o parte contractantă își schimbă datele de contact și/sau sediul este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți noile modificări în termen de 3 zile calendaristice de la data modificării.

CAP. XVI: LEGEA APLICABILĂ CONTRACTULUI

Art. 16.1. Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

CAP. XVII: DISPOZIȚII FINALE

Art. 17.1. Răspunderea părților în cadrul prezentului contract este conform dispozițiilor Codului civil, completat de legislația în vigoare.

Art. 17.2. Dacă o dispoziție contractuală se dovedește a fi nulă, dar nu este de natură a afecta contractul în întregul lui, celelalte dispoziții contractuale rămân în vigoare.

Art. 17.3. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional datat, semnat și ștampilat de ambele părți.

Art. 17.4. Schița bunului imobil închiriat, oferta tehnică/financiară, procesele - verbale de predare – primire, precum și toate actele adiționale care se vor încheia fac parte integrantă din prezentul contract.

Art. 17.5. (1) În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul “zi” sau “zile” sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

Părțile au înțeles să încheie astăzi,, prezentul contract în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

LOCATAR,