

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 10675 din 01.04.2019

Nesecret, ex. 1

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea Regulamentului pentru închirierea spațiilor excedentare și a celor disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat aflate în proprietatea publică a municipiului Câmpia Turzii
pentru ședința Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii
din luna ... 2019

Primarul Municipiului Câmpia Turzii,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Câmpia Turzii înregistrată sub nr. 10673 din 01.04.2019;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare și dispozițiile art. 858 - 875 din Noul Cod civil;

În temeiul dispozițiilor art. 36, alin. (2) lit. c) și art. 45 alin. (6) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

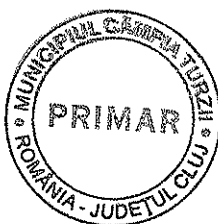
PROPUN:

Art. 1 Se aprobă Regulamentul pentru închirierea spațiilor excedentare și a celor disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat aflate în proprietatea publică a municipiului Câmpia Turzii, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Câmpia Turzii prin Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului din cadrul aparatului de specialitate al primarului și unitățile de învățământ preuniversitar de stat din municipiul Câmpia Turzii.

Art. 3 Comunicarea prezentei hotărâri se face prin grija Serviciului Juridic.

INIȚIATOR,
PRIMAR
Dorin Nicolae LOJIGAN



AVIZAT,
SECRETAR
Nicolae ȘTEFAN

Regulamentul pentru închirierea spațiilor excedentare și a celor disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat aflate în proprietatea publică a municipiului Câmpia Turzii

CAPITOLUL I - LEGISLATIE APLICABILĂ

1.1. Legislația care stă la baza prezentului regulament este:

- Legea administrației publice locale nr.215/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Dispozițiile art.858 - 875 din Noul Cod civil;
- O.U.G. nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

CAPITOLUL II - SENSUL UNOR TERMENI

Drept de administrare: este dreptul real corespunzător dreptului de proprietate publică;

Contract de închiriere: este contractul încheiat între beneficiarul dreptului de administrare și o terță persoană fizică sau juridică, română sau străină având ca obiect un bun ce formează obiectul dreptului de administrare;

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

Spații temporar disponibile: spații care nu sunt folosite în procesul de învățământ pentru perioade de timp fracționat în interiorul unei zile/săptămâni/lună.

Utilizare temporară: folosința ocazională, pentru perioade scurte de timp;

CAPITOLUL III - DISPOZIȚII GENERALE

3.1. Prezentul Regulament stabilește procedurile obligatorii de urmat în vederea valorificării prin închiriere și utilizare temporară a bunurilor imobile ce fac parte din baza materială a unităților de învățământ preuniversitar de stat.

3.2. Terenurile și clădirile unităților de învățământ preșcolar, școlilor primare, gimnaziale și liceale, imobile ale celorlalte niveluri de învățământ din cadrul acestora, fac parte din domeniul public local și sunt administrate prin delegarea dreptului de administrare către consiliile de administrație din unitățile de învățământ respective.

Transmiterea dreptului de administrare către consiliile de administrație ale unităților de învățământ se face prin hotărâre de consiliu local.

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

Astfel, titularul dreptului de administrare are folosința și posesia bunului asupra căruia poartă acest drept. În ceea ce privește dispoziția, titularul dreptului de administrare nu poate

înstrăina bunul, acesta fiind inalienabil, deci nu are dispoziție juridică.

Exercitarea prerogativelor dreptului de administrare se poate face doar în condițiile legii.

Singura formă admisă prin care titularul dreptului de proprietate acordă posibilitatea unităților de învățământ, în virtutea dreptului de administrare, de a valorifica bunurile imobile temporar disponibile și excedentare este aceea a închirierii în condițiile prezentului Regulament.

3.3. Condițiile în care se poate face închirierea bunurilor proprietate publică a municipiului Câmpia Turzii, inclusiv cuantumul minime ale chiriei se aprobă prin hotărâre a Consiliului local iar contractul de închiriere va cuprinde clauze de natură să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia, în condițiile prezentului Regulament și conform legislației aplicabile.

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

Sumele încasate din închirierea bunurilor proprietate publică a municipiului Câmpia Turzii se fac venit la bugetul local și la bugetele unităților de învățământ preuniversitar de stat în cota prevăzută de lege.

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

3.4. Este interzisă orice închiriere a spațiilor temporar disponibile sau excedentare din unitățile de învățământ preuniversitar de stat de pe raza administrativ-teritorială a municipiului Câmpia Turzii fără respectarea prevederilor prezentului Regulament.

CAPITOLUL IV - PROCEDURA DE ÎNCHIRIERE

4.1. Dispoziții generale

4.1.1. La sfârșitul fiecărui an școlar, precum și periodic în funcție de disponibilitate, unitățile de învățământ preuniversitar vor inventaria spațiile excedentare și temporar disponibile și vor solicita aprobarea consiliului de administrație pentru închirierea spațiilor respective, pentru activități educaționale, modelele de contract fiind cele aprobate de Consiliul local.

4.1.2. În cazul în care prin lege este prevăzut expres, în funcție de situație se va solicita acordul Inspectoratului Școlar Județean Cluj.

4.1.3. Spațiile excedentare disponibile vor fi închiriate pentru alte activități decât cele educaționale, respectiv pentru perioade de timp mai mari (locațiune permanentă pe perioadă de până la 5 ani, dar nu mai puțin de o lună, contractată fără timp fractionați), numai prin hotărârea Consiliului local. Dacă prin închiriere se schimbă destinația spațiului, se va solicita și avizul conform al ministrului educației, conform art.112 alin. 6 din Legea educației naționale nr. 1/2011, pentru schimbarea destinației bazei materiale a unității de învățământ ce va fi închiriată.

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

- a) oferă servicii ce nu contravin intereselor elevilor și cadrelor didactice;
- b) sunt aducătoare de venituri;
- c) nu împiedică și nu contravin obiectivelor procesului instructiv-educativ și bunelor moravuri, nu promovează idei antisociale;
- d) nu dăunează sănătății și securității elevilor sau cadrelor didactice;
- e) nu servesc unor interese extremiste, xenofobe, sau contrare bunelor moravuri și ordinii de drept;
- f) în cazul în care se comercializează produse alimentare, acestea vor respecta principiile și dispozițiile legale privind alimentația sănătoasă;
- g) nu se desfășoară activități care ar putea afecta prin zgomot, noxe, procesul educațional din instituția de învățământ.

4.1.5. Închirierea spațiilor excedentare și a celor temporar disponibile din unitățile de

învățământ din municipiul Câmpia Turzii se face de regulă prin licitație publică.

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

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

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

4.1.6. Valoarea minimă de închiriere a spațiilor pentru activități comerciale, producție și servicii este cea stabilită prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii pentru închirierea de spații pentru activități comerciale, producție și servicii.

4.1.7. Valoarea minimă de închiriere pentru săli de sport este cea stabilită prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii pentru închirierea sălilor de sport.

4.2. Restricții aplicabile

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

4.2.2. Este interzisă subînchirierea sau transmiterea folosinței de către chiriaș asupra spațiilor/terenurilor închiriate de la unitățile de învățământ.

4.3. Procedura aplicabilă în cazul în care închirierea vizează spații temporar disponibile pentru a face obiectul închirierii pentru perioade de timp fracționat în interiorul unei zile/săptămâni/lună

4.3.1. Pentru aceste cazuri, Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii mandatează consiliile de administrație ale unităților de învățământ preuniversitar de stat să atribuie fără licitație (prin încredințare directă), cu respectarea principiilor transparenței și a tratamentului nediscriminatoriu, spațiile spre închiriere, nefiind necesară aprobarea Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii.

4.3.2. (1) Perioada de închiriere în această situație nu va fi mai mare de 3 luni de la data încheierii contractului, cu acordul prealabil al Consiliului de administrație a unității de învățământ.

(2) Prin excepție, spațiile temporar disponibile pot fi închiriate pentru perioade de timp fracționat în interiorul unei zile/săptămâni/lună pentru cel mult 12 luni (doisprezece luni), pentru perioade mai mari de 3 luni însă numai cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii.

4.4. Procedura aplicabilă în cazul în care închirierea vizează spații disponibile excedentare și care nu sunt afectate de procesul de învățământ

4.4.1. În aceste situații este necesară aprobarea Consiliului Local al Municipiului și Câmpia Turzii în cazul în care spațiul închiriat sau terenul va fi utilizat exclusiv pentru alte activități decât cele educaționale desfășurate de către unitățile de învățământ.

4.4.2. Perioada de închiriere nu va fi mai mare de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii acesteia doar cu acordul prealabil al Consiliului de administrație al unității de învățământ, precum și aprobarea Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii.

4.4.3. În acest caz închirierea se va face numai prin licitație publică după procedura prevăzută la punctele 4.6., 4.7. și 4.8. din prezentul regulament.

4.5. Procedura închirierii prin încredințare directă

4.5.1. Unitățile de învățământ preuniversitar de stat, cu aprobarea Consiliului de administrație, pot închiria ocazional spațiile temporar disponibile situate în incinta acestora, pe o perioadă limitată de timp pentru activități de scurtă durată, activități recreative și educative,

seminarii, conferinte, cursuri, evenimente, precum și terenuri de sport, săli de clase, cantine școlare și alte spații, în afara programului propriu al unităților de învățământ.

4.5.2. Utilizarea acestor spații este posibilă doar pentru perioade de timp fracționat, respectiv zile/săptămâni/lună, care nu pot depăși 3 luni, în baza aceluiași contract, cu excepția situației prevăzute la pct. 4.3.2. alin.2 din prezentul Regulament.

4.5.3. Contractele de utilizare temporară a spațiilor excedentare disponibile se încheie la cererea persoanelor fizice sau juridice interesate ce și-au manifestat intenția printr-o cerere adresată unității de învățământ în care precizează scopul și durata pentru care doresc să utilizeze aceste spații.

Cererile vor fi însoțite de documentele de identificare a persoanei juridice (act constitutiv, certificat de înregistrare etc.), unde este cazul, sau copie după cartea de identitate a solicitantului persoană fizică.

4.5.4. Unitățile de învățământ evaluează cererea persoanelor interesate, o supun spre aprobare Consiliului de administrație și, după ce aceasta este aprobată, încheie contracte de utilizare temporară.

4.5.5. Tariful de utilizare se plătește anticipat la data încheierii contractului.

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

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

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

4.6. Procedura închirierii prin licitație

4.6.1. Consiliile de administrație ale unităților de învățământ inițiază procedura de închiriere prin întocmirea referatului de oportunitate, completarea caietului de sarcini și a modelului de contract, denumite împreună documentația de închiriere.

4.6.2. Referatul de oportunitate cuprinde în mod obligatoriu următoarele date:

a) descrierea spațiului/terenului care urmează a fi închiriat, inclusiv situația juridică a acestuia;

b) motivele de ordin economic și social, după caz, care justifică necesitatea/opportunitatea închirierii spațiului;

c) precizarea expres a activității pentru care se solicită închirierea;

d) durata închirierii;

e) nivelul minim al chiriei de la care se va începe licitația, care nu poate fi mai mic de cel stabilit prin hotărârea Consiliului local;

f) unitatea de învățământ care va demara procedura de închiriere, va încheia contractul de închiriere și va supraveghea derularea lui.

4.6.3. Caietul de sarcini va respecta în mod obligatoriu formatul aprobat prin hotărârea Consiliului local și va fi completat cu datele și caracteristicile specifice fiecărei închirieri.

4.6.4. Referatul de oportunitate se aprobă de Consiliul de administrație al unității de învățământ, în termen de cel mult 15 de zile de la data înregistrării.

4.7. Organizarea și desfășurarea licitației

4.7.1. Inițiatorul are obligația de a transmite spre publicare în cel puțin un ziar de circulație locală și pe pagina proprie de internet, cu cel puțin 15 de zile înainte de data fixată pentru organizarea licitației, un anunț de participare care să cuprindă cel puțin următoarele date:

- denumirea unității de învățământ;
- obiectul și durata închirierii;
- chiria minimă de la care pornește licitația;
- condițiile de participare;
- documentele necesare în vederea participării la licitație (conform caietului de sarcini);
- data, adresa și ora limită de depunere a ofertelor, data și locul deschiderii acestora;
- modul de obținere a documentelor licitației, respectiv caietul de sarcini (contracost);

4.7.2. Documentele de participare la licitație se depun la adresa și în termenul stabilite în caietul de sarcini, astfel: într-un plic documentele de eligibilitate și modelul de contract semnat pe fiecare pagină și într-un alt plic oferta financiară, împreună într-un plic închis și sigilat.

4.7.3. Documentele de participare la licitație se analizează și se evaluează de o comisie numită în acest scop prin hotărâre a Consiliului de administrație a unității de învățământ.

4.7.4. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt următoarele:

- deschiderea plicurilor cu documentația de participare;
- verificarea îndeplinirii condițiilor de participare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care au fost depuse ofertele;
- verificarea fiecărei oferte în corelație cu caietul de sarcini;
- stabilirea ofertelor neconforme sau neeligibile și a motivelor care stau la baza respingerii acestora;
- întocmirea hotărârii de evaluare prin care se stabilesc ofertanții calificați în etapa de licitare;
- în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

4.7.5. În etapa de selecție comisia va proceda la calificarea/descalificarea participanților, conform criteriilor stabilite în caietul de sarcini și le va comunica ofertanților rezultatul evaluării.

Pentru ofertanții calificați se trece la deschiderea plicurilor cu oferta financiară, adjudecarea făcându-se la cel mai mare nivel al chiriei.

Câștigătorul se va consemna într-un proces-verbal al ședinței, ce va fi semnat de către toți membrii Comisiei.

Eventualele obiecțiuni legate de modul de organizare vor fi formulate înainte de deschiderea ședinței de licitație și vor fi soluționate pe loc.

Prețul adjudecat al chiriei va deveni prețul contractului de închiriere.

4.8. Încheierea contractului de închiriere

4.8.1. Ofertantul declarat câștigător are obligația ca în termen de 20 zile de la rămânerea definitivă a rezultatului licitației să se prezinte în vederea semnării contractului de închiriere.

Termenul este unul de decădere, nerespectarea lui ducând atât la pierderea dreptului de a încheia contractul cât și la pierderea garanției de participare depuse.

4.8.2. În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere sau nu se prezintă în vederea semnării acestuia, la termenul stabilit, unitatea de învățământ are dreptul de a repeta procedura de licitație.

4.8.3. Contractul de închiriere cu ofertantul câștigător va respecta în mod obligatoriu modelul de contract aprobat prin prezenta hotărâre a Consiliului local și poate cuprinde și clauze convenite de părțile contractante, fără să contravină însă obiectivelor închirierii sau condițiilor minime stabilite prin caietul de sarcini.

4.8.4. Contractul de închiriere se încheie pe perioada prevăzută la pct. 4.4.2. din prezentul regulament.

4.8.5. Orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chiriaș spațiului, pe perioada derulării contractului de închiriere, se pot executa doar cu aprobarea Consiliului de administrație și intră de drept în domeniul public local, neputând fi deduse din chirii sau echivalente cu alte sume datorate între părți.

4.8.6. Procedura de licitație poate fi anulată de către organizator oricând pe durata

desfășurării acesteia, dar nu mai târziu de data încheierii contractului, situație în care toate sumele achitate de participanți le vor fi returnate la cererea acestora.

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

4.9. Comisia de licitație

4.9.1. Comisia de licitație va avea un număr impar de membri, va funcționa în prezența tuturor membrilor și va lua decizii cu votul a jumătate plus unu din membrii săi. Comisia de licitație se va desemna de către Consiliul de administrație al unității școlare.

Se vor numi cel puțin 3 membrii supleanți ce vor înlocui membrii comisiei de evaluare ce nu pot fi prezenți din motive obiective.

Membrii comisiilor de licitație vor trebui să respecte regulile privind conflictul de interese și cele privind concurența neloială, situație în care aceștia pot fi înlocuiți de către un supleant.

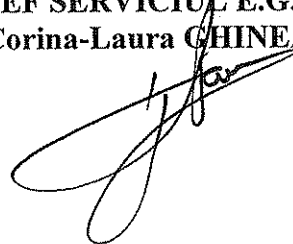
CAPITOLUL V DISPOZIȚII FINALE

5.1. Prevederile prezentului regulament se completează în mod corespunzător cu dispozițiile legale în vigoare, cu regulamentele proprii ale unităților de învățământ, respectiv se va adapta corespunzător pe perioada de implementare cu modificările legislative incidente.

5.2. Sunt anexe la prezentul Regulament:

- caietul cadru de sarcini;
- contractul cadru de închiriere;
- contractul cadru de utilizare temporară.

**ȘEF SERVICIUL E.G.P.
Corina-Laura CHINEA**



Intocmit: Aurelian-Ioan OLAH, consilier juridic Serviciul E.G.P.



CAIET DE SARCINI
- cadru -
pentru închirierea prin licitație publică a spațiului/terenului aparținând unității de învățământ
.....

SECȚIUNEA I – INFORMAȚII GENERALE

1. Obiectul licitației - îl constituie închirierea spațiului/terenului excedentar aparținând unității de învățământ...situat în municipiul Câmpia Turzii, str.nr. ...

2. Informații generale despre spațiul/terenul excedentar scos la licitație în vederea închirierii
Suprafață utilă totală a spațiului este de mp, din care:

- suprafața utilă principală =..... mp.;
 - suprafața dependințe = mp;
- Terenul are o suprafață de mp;
Amplasament:
Descriere

3. Forma de licitație

Licitatie publică deschisă

Criteriul de adjudecare — cel mai mare preț

Prețul minim de pornire — (se completează cu respectarea tarifelor aprobate prin HCL)

4. Organizatorul licitației

Unitatea de învățământ -

Sediul -

Adresa unde se organizează licitația

5. Data și ora până la care se pot depune ofertele -

6. Condițiile minime de închiriere -

7. Baza legală

- HCL nr. ... din ... a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii.
- Legea administrației publice locale nr.215/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Dispozițiile art.858 - 875 din Noul Cod civil;
- O.U.G. nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Legea educației naționale nr. 1/2011

SECȚIUNEA II – CERINȚE IMPUSE DE ORGANIZATOR

8. La licitație pot participa, în număr nelimitat, organizații non-guvernamentale, persoanele fizice autorizate sau juridice care au fost declarate admise de către Comisia de evaluare, după analizarea documentelor din dosarul de participare la licitație.

9. Pentru a participa la licitație, ofertanții vor depune în mod obligatoriu la sediul organizatorului, documentele de participare, în 2 plicuri interioare și unul exterior, închise, sigilate și semnate:
Documentele de eligibilitate, inclusiv Contractul semnat pe toate paginile — 1 plic;
Oferta-1 plic

10. Documentele de eligibilitate

- adresa de înaintare a documentelor de participare cu nominalizarea spațiului pentru care se depun și OPIS-ul documentelor
- informații generale despre ofertant
- dovada înregistrării la Oficiul Registrului Comerțului
- copie după statutul societății, contract și/sau actul constitutiv al societății sau al persoanei fizice în care să fie precizat obiectul de activitate
- certificat fiscal privind achitarea obligațiilor la bugetul local și la bugetul general consolidat
- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că nu se află în litigiu cu organizatorul licitației
- împuternicire acordată persoanei ce reprezintă ofertantul la licitație (dacă este cazul)
- contractul de închiriere (anexă la caietul de sarcini) semnat de către ofertant pe toate paginile, ceea ce va face dovada însușirii clauzelor contractuale (aceasta este o condiție eliminatorie).

11. Criteriile de selecție/evaluare – prețul cel mai mare oferat.

12. Nu sunt admisi la licitație ofertanții care:

- se află în procedura reorganizării judiciare sau a falimentului
- nu fac dovada depunerii garanției de participare
- nu și-au achitat integral obligațiile rezultate din contracte similare, față de unitatea de învățământ, până la data depunerii ofertei
- prezintă documente/certificate expirate
- nu și-au îndeplinit obligațiile asumate la adjudecarea licitațiilor anterioare, cum ar fi nesemnarea contractelor de închiriere

13. Garanția de participare

13.1. Garanția de participare la licitație se stabilește ca procent de 1 % din valoarea minimă a chiriei pe o perioadă de 1 (un) an a spațiului/terenului închiriat.

13.2. Garanția de participare la licitație se depune cu ordin de plată în contul..., deschis la ... sau în numerar la casieria unității de învățământ.

13.3. Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de unitatea de învățământ și va face parte din chiria datorată pe prima lună de închiriere.

13.4. Ofertanților declarați necâștigători li se restituie garanția de participare depusă, în termen de 5 zile de la data încheierii contractului cu ofertantul câștigător, în cazul în care nu se înregistrează contestații, termen în care respectivul participant va depune la sediul organizatorului o cerere de restituire a garanției de participare la licitație.

13.5. Garanția de participare la licitație se pierde în cazurile în care ofertantul:

- revocă oferta după adjudecare;
- fiind câștigătorul licitației, nu se prezintă pentru încheierea contractului de închiriere;
- nu se prezintă personal sau printr-un reprezentant împuternicit la ședința de licitație.

CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

nr. ... din ...

Părțile contractante

... (denumirea unității de învățământ), cu sediu în ... , str. ... nr. ..., jud. ..., telefon, fax, cod de înregistrare fiscală nr. ..., cont de virament nr. ..., deschis la ..., reprezentată prin ..., în calitate de **locator**

și

..., cu sediul în ..., str. ..., nr. ..., jud. ..., telefon ..., fax ..., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. ..., cod de identificare fiscală ..., cont de virament nr. ..., reprezentată prin ..., în calitate de **locatar**

în conformitate cu prevederile art. 1777-1823 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii nr. ... din ..., în baza procesului verbal nr. ... din ... încheiat cu ocazia desfășurării licitației publice pentru ..., au convenit încheierea prezentului contract de închiriere.

Art. 1. Obiectul contractului

(1) Locatorul transmite locatarului folosința spațiului situat în ... str. ..., nr. ... jud. ..., înscris în CF nr. ..., nr. cadastral ..., în suprafață de ... mp, identificat în planul de situație care constituie anexa 1 și face parte integrantă din prezentul contract.

(2) Spațiul închiriat este dat în folosința locatarului pentru ...

(3) Destinația spațiului închiriat nu poate fi schimbată.

(4) Predarea-primirea spațiului este consemnată în procesul verbal care constituie anexa 2 și face parte integrantă din prezentul contract.

(5) În procesul verbal de predare-primire se menționează starea fizică a spațiului, dotările și utilitățile de care beneficiază acesta la momentul predării-primirii.

Art. 2. Durata contractului

(1) Contractul se încheie pe o durată de ... ani cu începere de la data de ... până la data de.... La expirarea termenului, contractul poate fi prelungit prin act adițional.

(2) Solicitarea de prelungire a contractului se depune de către locatar cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de expirarea contractului.

(3) Cu privire la prezentul contract nu operează tacita relocațiune.

Art. 3. Chiria și modalitățile de plată

(1) Pentru folosința spațiului, locatarul va plăti locatorului o chirie în valoare de ... lei.

(2) Chiria va fi plătită lunar/trimestrial, până la data de ... în numerar sau prin virament în contul locatarului nr. ... deschis la

(3) Chiria se indexează anual cu rata pozitivă a inflației comunicată de Institutul Național de Statistică. În cazul în care inflația este negativă sau zero, valoarea chiriei rămâne nemodificată.

Art. 4. Drepturile și obligațiile Locatorului

(1) Locatorul are următoarele drepturi și obligații:

a) să predea locatarului spațiul în stare normală de folosință;

- b) să asigure locatarului folosința liniștită și utilă a spațiului pe toată durata contractului;
- c) să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține spațiul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata contractului;
- d) să garanteze pe locatar contra tuturor viciilor spațiului, care micșorează sau împiedică folosirea acestuia;
- e) să garanteze pe locatar împotriva evicțiunii;
- f) să controleze periodic modul cum este folosit și întreținut spațiul de către locatar.

Art. 5. Drepturile și obligațiile Locatarului

(1) Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să ia în primire spațiul dat în chirie;
- b) să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite în prezentul contract;
- c) să folosească spațiul cu prudență și diligență, potrivit destinației sale prevăzută în prezentul contract;
- d) să efectueze la timp și în bune condiții reparațiile de întreținere curentă a spațiului;
- e) să plătească contravaloarea utilităților aferente folosinței spațiului închiriat;
- f) să plătească taxa pe clădire conform prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, aferentă spațiului închiriat;
- g) să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor prevăzute de Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- h) să răspundă pentru pagubele produse locatarului din cauza producerii unor incendii, dacă acestea sunt cauzate de neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor sale contractuale;
- i) la încetarea contractului să predea locatarului spațiul în starea în care l-a închiriat, cu excepția uzurii obișnuite.

Art. 6. Răspunderea contractuală

(1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Pentru nerespectarea obligației de plată a chiriei în condițiile prevăzute la art.3 alin.(2) din prezentul contract, locatarul va plăti majorări de întârziere în cuantum de 1% din cuantumul obligațiilor nefiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 7. Forța majoră

(1) Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.

(2) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

(3) Dacă în termen de 60 de zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

Art. 8. Subînchirierea

Subînchirierea și transmiterea folosinței cu titlul gratuit în tot sau în parte a spațiului închiriat este interzisă.

Art. 9. Încetarea contractului

(1) Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea termenului;
- b) prin denunțare unilaterală din partea locatorului în cazul în care interesul public local o va cere, prin notificarea prealabilă a locatarului, transmisă cu cel puțin 30 de zile anterior datei propuse pentru încetarea contractului; în acest caz, denunțarea nu produce efecte în privința prestațiilor executate sau care se află în curs de executare;
- c) la inițiativa locatarului, cu acordul locatorului, dacă solicitarea de încetare a fost adusă la cunoștință locatorului în scris, cu cel puțin 30 de zile anterior datei propuse pentru predarea spațiului și până la data predării cu proces - verbal, locatarul achitând locatorului toate sumele datorate.
- d) prin reziliere, fără somație sau intervenția instanței judecătorești, în cazul în care locatarul nu achită chiria și contravaloarea utilităților aferente folosinței spațiului închiriat, până la împlinirea termenului de 60 de zile de la data scadenței;
- e) prin imposibilitatea folosirii spațiului de către locatar, în conformitate cu destinația avută la încheierea contractului;
- f) prin desființarea titlului locatorului;

(2) Până la data încetării contractului, ambele părți își vor executa obligațiile ce le revin.

(3) În situația încetării contractului, indiferent de motivul care a atras încetarea, locatarul are obligația să elibereze spațiul până la data comunicată de către locator. Dacă locatarul nu restituie spațiul la termen, va fi obligat să plătească daune-interese.

Art. 10 Clauze speciale

(1) Părțile convin că plățile efectuate de locatar în temeiul prezentului contract se vor imputa asupra datoriilor scadente reprezentând chirii și penalități, în ordinea cronologică a scadenței, începând cu datoriile cele mai vechi.

(2) Prezentul contract constituie titlu executoriu.

Art. 11. Dispoziții finale

(1) Prezentul contract reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(2) Modificările și completările ulterioare la prezentul contract necesită forma scrisă.

(3) Orice notificare trimisă de către o parte contractantă celeilalte părți în baza prezentului contract va fi considerată a fi valabilă, dacă a fost făcută în scris, semnată și ștampilată corespunzător și trimisă celeilalte părți prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresele prevăzute în partea introductivă a acestui contract.

(4) Legea aplicabilă prezentului contract este legea română. Orice litigii care se vor ivi între părți în legătură cu interpretarea clauzelor contractuale și/sau cu executarea contractului vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care nu se ajunge la o înțelegere pe cale amiabilă, litigiile vor fi deduse spre judecată instanței române competente.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi, _____, în 3 (trei) exemplare, din care două exemplare pentru locator și un exemplar pentru locatar.

LOCATOR

LOCATAR

Anexa 3 la Regulament

CONTRACT DE UTILIZARE TEMPORARĂ nr. / din

Părțile contractante

... (denumirea unității de învățământ), cu sediu în ... , str. ... nr. ..., jud. ..., telefon, fax, cod de înregistrare fiscală nr. ..., cont de virament nr. ..., deschis la ..., reprezentată prin ..., denumită **UNITATEA DE ÎNVĂȚĂMÂNT**

și

..., cu sediul în ..., str. ..., nr. ..., jud. ..., telefon ..., fax ..., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. ..., cod de identificare fiscală ..., cont de virament nr. ..., reprezentată prin ..., denumită **UTILIZATOR**

Art. 1. Obiectul contractului

- (1) Obiectul contractului îl constituie transmiterea folosinței temporare a spațiului situat în ... , cu o suprafață totală de ... mp, în vederea utilizării ca ...
- (2) Utilizarea temporară a spațiului se va face conform programului ce se va întocmi de părți, în luna curentă pentru luna următoare.

Art. 2. Scopul contractului

Spațiul este dat în folosința temporară utilizatorului pentru a fi utilizat conform specificului și destinației acestuia, respectiv ...

Art. 3. Durata contractului

- (1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de ... zile/luni, începând de la data de ... până la data de ...
- (2) Executarea contractului se face pe timp fracționat, respectiv zile/ore, conform programului stabilit de părți.

Art. 4 Prețul contractului și modalități de plată

- (1) Pretul contractului — tariful de utilizare — este de ... lei/oră.
- (2) Tariful de utilizare lunar se achită în luna curentă, pentru luna viitoare de utilizare, și este corespunzător numărului de ore prevăzute în programul stabilit de părți. Programul de utilizare se întocmește la data semnării prezentului contract și, ulterior, în fiecare lună, pentru luna următoare.
- (3) Plata prețului se face în avans, în luna curentă pentru luna următoare, în maxim 5 zile de la data emiterii facturii de către unitatea de învățământ.
- (4) Plata prețului se face prin transfer bancar, în contul deschis la ..., sau la casieria unității de învățământ.
- (5) Plata utilităților se va face în avans, odata cu prețul utilizării, pe baza de factură emisă de unitatea de învățământ, urmând a se regulariza ulterior printr-o altă factură emisă de aceasta.
- (6) Utilizatorul va achita costul utilităților (apă, energie electrică, energie termică, salubritate, etc.) în avans, în sistem pașal, pe baza facturii emise de unitatea de învățământ, astfel:
 - pentru___(descrierea utilității), cota procentuala de ... % din costul total lunar înregistrat de unitatea de învățământ;

- pentru ___ (descrierea utilității), cota procentuala de ... % din costul total lunar înregistrat de unitatea de învățământ;

(acolo unde spațiul utilizat beneficiază de utilități contorizate separat, costul acestora va fi achitat conform indicațiilor aparatelor de măsurare.)

(7) Neplata pretului contractului sau a utilităților, după semnare, nu ii permite utilizatorului să utilizeze spațiul.

Art. 5. Drepturile și obligațiile părților

(1) Unitatea de învățământ are dreptul de a încasa prețul rezultat din utilizarea spațiului, în condițiile și termenele stipulate în prezentul contract.

(2) Unitatea de învățământ are dreptul de a suspenda prin orice mijloace folosința temporară acordată utilizatorului în cazul în care acesta constată că spațiul nu este folosit conform scopului pentru care a fost închiriat sau utilizatorul desfășoară activități care i-ar putea aduce prejudicii.

(3) În cazul suspendării dreptului de folosință acordat utilizatorului, unitatea de învățământ va putea lua masura de blocare și/sau sigilare a căilor de acces.

(4) Unitatea de învățământ are următoarele obligații:

a) să pună la dispoziția utilizatorului spațiul ce face obiectul prezentului contract, conform programului stabilit, pe întreaga durată a contractului;

b) să asigure folosința liniștită și utilă a spațiului pe toata durata contractului;

c) să permită folosirea utilităților existente și a spațiilor de acces în comun;

d) să verifice respectarea programului de utilizare.

(5) Utilizatorul are dreptul de a folosi spațiul și accesoriile acestuia, conform destinației stabilite potrivit prezentului contract.

(6) Utilizatorul are dreptul de a cere restituirea prețului platit dacă a fost împiedicat să utilizeze spațiul de către unitatea de învățământ sau un prepus al acesteia.

(7) Utilizatorul are următoarele obligații:

a) să utilizeze spațiul, dotările și instalațiile aferente potrivit destinației, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

b) să plătească prețul și utilitățile la termenele și în condițiile prevăzute în prezentul contract;

c) să respecte programul de utilizare întocmit de unitatea de învățământ;

d) să nu efectueze lucrări, reparații, modificări sau orice fel de alte intervenții prin care să schimbe destinația/specificul spațiului închiriat sau să intervină la elementele de construcții și instalații;

e) să nu desfășoare alte activități decât cele care rezultă din prezentul contract;

f) să anunțe unitatea de învățământ despre apariția oricăror condiții care împiedică utilizarea spațiului conform scopului pentru care a fost semnat contractul;

g) să elibereze spațiul la data încetării contractului sau la cererea unității de învățământ, atunci când interesul public impune acest lucru;

h) să nu tulbure, în nici un fel, activitatea unității de învățământ;

i) să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor și normele igienico-sanitare, revenindu-i răspunderea pentru pagubele produse din culpa sa.

Art. 6. Încetarea contractului

(1) Prezentul contract va înceta:

a) dacă în termen de 15 zile de la emiterea facturii, utilizatorul nu achită prețul și utilitățile, înainte de utilizarea efectivă a spațiului;

b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat;

c) prin acordul de voință al părților;

d) prin denunțare unilaterală de către unitatea de învățământ, dacă intervine o situație pe care acesta nu a putut să o anticipateze la momentul semnării contractului;

- e) la momentul pieririi bunului sau a imposibilității utilizării acestuia conform destinației, fără plata unei despăgubiri în sarcina unității de învățământ;
 - f) în cazul în care interesul local o impune, prin denunțare unilaterală de către unitatea de învățământ, fără plata de despăgubiri;
 - g) în cazul încetării dreptului de proprietate publică sau de administrare asupra bunului imobil, de schimbare a regimului juridic sau în alte cazuri prevăzute de lege.
- (2) Neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți, dă dreptul părții lezate să ceară rezilierea contractului, fără a mai fi nevoie de intervenția unei instanțe de judecată. Rezilierea nu va avea efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

Art. 7. Forța majoră

- (1) Părțile vor fi exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a prevederilor prezentului contract ca urmare a unor condiții de forță majoră.
- (2) Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța respectivul caz, în scris, celeilalte părți imediat ce a luat cunoștință de producerea acestuia.
- (3) Forța majoră se va proba prin documente eliberate de autoritățile și instituțiile abilitate în acest sens, în cel mult 30 de zile de la data producerii cazului de forță majoră.
- (4) Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța în scris celeilalte părți imediat ce a luat cunoștință de încetarea respectivului caz și de a relua imediat executarea prezentului contract.

Art. 8. Litigii

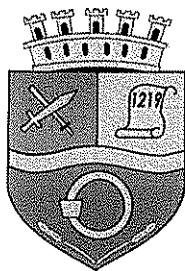
Rezolvarea neînțelegerilor apărute pe durata prezentului contract se vor rezolva pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil, părțile vor supune litigiul instanțelor de judecată.

Art. 9. Dispoziții finale

- (1) Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.
- (2) Unitatea de învățământ va putea modifica unilateral partea reglementară a contractului. Orice modificare a părții convenționale a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți.

UNITATEA DE ÎNVĂȚĂMÂNT

UTILIZATOR



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 10673 din 01.04.2019

Nesecret, ex. 4

EXPUNERE DE MOTIVE

pentru inițierea proiectului de hotărâre privind aprobarea Regulamentului pentru închirierea spațiilor excedentare și a celor disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat aflate în proprietatea publică a municipiului Câmpia Turzii

Terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea unitățile de învățământ preuniversitar de stat din municipiul Câmpia Turzii fac parte din domeniul public cu titlul de drept lege și sunt în administrarea acestora.

Închirierea bunurilor proprietate publică se face prin hotărâre a consiliului local iar contractul de închiriere se poate încheia de către titularul dreptului de proprietate sau de administrare.

În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă parte de 50 %.

Până în prezent la nivelul unității administrativ-teritoriale nu a fost adoptat un regulament pentru închirierea spațiilor excedentare și a celor disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat aflate în proprietatea publică a municipiului Câmpia Turzii.

Pentru a veni în sprijinul unităților de învățământ din localitate și a se crea un cadru legal unitar pe baza căruia acestea să închirieze spațiile școlare excedentare și cele disponibile propun spre analiză, dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre care cuprinde regulamentul de închiriere și anexele sale, respectiv caietul cadru de sarcini pe baza căruia se organizează procedura de închiriere și contractele cadru de închiriere și de utilizare temporară.

În funcție de durata de închiriere se organizează procedura de închiriere prin încredințare directă sau procedura de închiriere prin licitație publică.

Prima procedura se organizează în cazul închirierii unor spații pentru perioade de timp fractionat, respectiv zile/săptămâni/lună, care nu pot depăși 3 luni, în baza aceluiași contract. Prin excepție, spațiile temporar disponibile pot fi închiriate pentru perioade de timp fractionat în interiorul unei zile/săptămâni/lună pentru cel mult 12 luni (doisprezece luni), pentru perioade mai mari de 3 luni însă numai cu aprobarea Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii.

Procedura de licitație se organizează în cazul închirierii unor spații disponibile excedentare și care nu sunt afectate de procesul de învățământ.

Perioada de închiriere nu va fi mai mare de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii acesteia doar cu acordul prealabil al Consiliului de administrație al unității de învățământ, precum și aprobarea Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii.

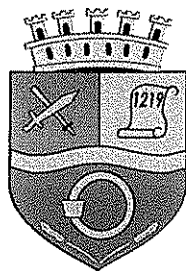
În funcție de procedură, contractele de închiriere au clauze specifice.

Întocmit: Aurelian-Ioan OLAH, consilier juridic Serviciul E.G.P.



PRIMAR

PRIMĂRIA Municipality of Câmpia Turzii
Nicolae LOJIGAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 10676 din 01.04.2019

Nesecret, ex. 1

RAPORT DE SPECIALITATE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului pentru închirierea spațiilor excedentare și a celor disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat aflate în proprietatea publică a municipiului Câmpia Turzii

I. Temeiul de fapt

Prin expunerea de motive nr. 10673 din 01.04.2019 Primarul Municipiului Câmpia Turzii a fundamentat necesitatea inițierii proiectului de hotărâre în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii.

II. Temeiul de drept

Conform art. 44 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului în calitate de compartiment de resort a elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III. Reglementări legale incidente

Proiectul de hotărâre are ca temei de drept prevederile art. 36, alin. (2) lit. c) și art. 45 alin. (6) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, fiind incidente și prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare și dispozițiile art. 858 - 875 din Noul Cod civil.

IV. Concluzii

Proiectul de hotărâre are ca obiect de reglementare aprobarea Regulamentului pentru închirierea spațiilor excedentare și a celor disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat aflate în proprietatea publică a municipiului Câmpia Turzii.

Apreciem faptul că sunt îndeplinite condițiile de legalitate, Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului emite prezentul raport al compartimentului de specialitate și propune Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată de către inițiator.

ȘEF SERVICIUL E.G.P.
Corina Laura GHINEA

Intocmit: Aurelian-Ioan OLAH, consilier juridic Serviciul E.G.P.