

Ordin nr. 200 din 07/05/2007

Publicat în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 356 din 24/05/2007

Intrare în vigoare din 24/05/2007

privind aprobarea Procedurii de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public al statului, aflate în administrarea Agenției Naționale pentru Sport

În temeiul prevederilor art. 1410 - 1453 din Codul civil;

în conformitate cu dispozițiile art. 80 alin. (3) și (4) din Legea educației fizice și sportului nr. 69/2000, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul art. 15 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare,

în baza dispozițiilor art. 6 alin. (5) din Hotărârea Guvernului nr. 759/2003 privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Sport, cu modificările și completările ulterioare,

având în vedere Referatul Direcției patrimoniu, investiții și achiziții publice, administrativ nr. 1.008 din 6 aprilie 2007,

președintele Agenției Naționale pentru Sport emite următorul ordin:

ART. 1

Se aprobă Procedura de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public al statului, aflate în administrarea Agenției Naționale pentru Sport, prevăzută în anexa nr. 1.

ART. 2

Se aprobă Contractul-cadru de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public al statului, aflate în administrarea Agenției Naționale pentru Sport, prevăzut în anexa nr. 2.

ART. 3

Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezentul ordin.

ART. 4

Se abrogă ordinul președintelui Agenției Naționale pentru Sport pentru aprobarea Metodologiei închirierii bunurilor, inclusiv a terenurilor disponibile temporar, aflate în patrimoniul Agenției Naționale pentru Sport, precum și orice alte dispoziții contrare.

ART. 5

Prezentul ordin se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Președintele Agenției Naționale pentru Sport,
Octavian Ioan Atanase Bellu

București, 7 mai 2007.

Nr. 200.

ANEXA Nr. 1

PROCEDURA

de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public al statului, aflate în administrarea Agenției Naționale pentru Sport

CAPITOLUL I

Domeniul de aplicare

ART. 1

Prezentele norme reglementează procedura de închiriere a bunurilor imobile, respectiv terenuri și baze sportive, din domeniul public al statului, aflate în administrarea Agenției Naționale pentru Sport, prin instituțiile publice din subordine, precum și a celor aflate în folosința gratuită a structurilor sportive de utilitate publică.

ART. 2

Contractul de închiriere se poate încheia, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română ori străină.

ART. 3

Persoanele juridice sau persoanele fizice pot realiza, în interes privat, construcții pe terenurile aparținând domeniului public al statului, aflate în administrarea Agenției Naționale pentru Sport, numai cu respectarea prevederilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a reglementărilor privind documentațiile urbanistice aprobate, cu avizul prealabil al Agenției Naționale pentru Sport.

ART. 4

Bazele sportive din domeniul public al statului, aflate în administrarea Agenției Naționale pentru Sport, pot fi închiriate numai pentru realizarea de activități sportive și activități complementare acestora.

CAPITOLUL II

Definiții

ART. 5

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

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

b) bunuri imobile - terenuri și baze sportive din domeniul public al statului, aflate în administrarea Agenției Naționale pentru Sport;

c) bază sportivă - orice amenajare, instalație sau construcție destinată organizării și desfășurării activității de educație fizică și sport;

d) bază materială sportivă - totalitatea terenurilor și spațiilor, precum și amenajările, instalațiile și construcțiile care sunt destinate organizării și desfășurării activității de educație fizică și sport;

e) activități comerciale asociate activității sportive - orice activități privind comercializarea și realizarea de expoziții pentru materiale, echipamente și instalații sportive, comerțul cu amănuntul de băuturi nealcoolice și produse alimentare ambalate;

f) titularii dreptului de administrare - unități din subordinea Agenției Naționale pentru Sport, respectiv direcții pentru sport județene, cluburi sportive, complexuri sportive naționale, Institutul Național de Cercetare pentru Sport și Centrul Național de Formare și Perfecționare a Antrenorilor;

g) titularii dreptului de folosință gratuită - federațiile sportive naționale și alte structuri sportive de utilitate publică ce pot avea în patrimoniu dreptul de folosință gratuită asupra bunurilor imobile care deserveșc activitatea sportivă;

h) inițierea procedurii de închiriere - prima etapă în cadrul procedurii de închiriere, în care titularul dreptului de administrare sau de folosință gratuită elaborează și transmite Agenției Naționale pentru Sport referatul de oportunitate și caietul de sarcini;

i) avizarea documentației de închiriere - etapă în cadrul procedurii de închiriere, prin care se avizează de către Agenția Națională pentru Sport referatul de oportunitate și caietul de sarcini;

j) licitația publică - etapă în cadrul procedurii de închiriere, în care titularul dreptului de administrare sau de folosință gratuită, după caz, analizează și evaluează ofertele depuse și stabilește oferta câștigătoare;

k) atribuirea contractului de închiriere - etapă în cadrul procedurii de închiriere, în care se încheie contractul de închiriere cu ofertantul câștigător.

CAPITOLUL III

Etapele procedurii

SECȚIUNEA A

Inițierea procedurii de închiriere

ART. 6

Titularul dreptului de administrare sau de folosință gratuită, după caz, inițiază procedura de închiriere, prin întocmirea referatului de oportunitate și a caietului de sarcini, denumite împreună documentația de închiriere.

ART. 7

(1) Referatul de oportunitate cuprinde în mod obligatoriu următoarele date:

- a) descrierea bunului care urmează a fi închiriat;
- b) motivele de ordin economic și social, după caz, care justifică încheierea contractului de închiriere;
- c) precizarea expresă a activității pentru care se solicită încheierea contractului de închiriere;
- d) durata închirierii;
- e) nivelul minim al chiriei propuse;
- f) alte considerații ce fundamentează oportunitatea încheierii contractului de închiriere.

(2) Stabilirea cuantumului chiriei minime de la care va fi pornită licitația se realizează pe baza expertizei gradului de folosință al bunului imobil.

ART. 8

Caietul de sarcini conține în mod obligatoriu următoarele:

- a) datele de identificare ale titularului dreptului de administrare sau de folosință gratuită;
- b) descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii;
- c) condițiile de închiriere;
- d) obiectivele de ordin economic și social, după caz, urmărite de titularul dreptului de administrare sau de folosință gratuită;
- e) criteriul de selecție utilizat, respectiv prețul;
- f) cerințe privind calificarea ofertanților, respectiv:
 - înregistrarea la oficiul registrului comerțului;
 - cifra de afaceri minimă pe anul anterior celui în care se inițiază procedura;
 - cazierul fiscal;
 - să nu se afe în litigiu cu titularul dreptului de administrare sau de folosință gratuită;
- g) destinația bunurilor care fac obiectul închirierii;
- h) interdicția subînchirierii sau cesionării bunului fără acordul titularului dreptului de administrare sau de folosință gratuită;
- i) durata închirierii;
- j) posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional;
- k) chiria minimă;
- l) clauze referitoare la încetarea contractului;
- m) cuantumul garanției de participare - minimum 3 chirii lunare;
- n) facilități suplimentare;
- o) perioada de valabilitate a ofertei.

ART. 9

Referatul de oportunitate și caietul de sarcini întocmite de titularul dreptului de administrare sau de folosință gratuită în două exemplare se înaintează și se înregistrează la Direcția patrimoniu, investiții și achiziții publice, administrativ din cadrul Agenției Naționale pentru Sport în vederea avizării acestora.

SECȚIUNEA B

Avizarea documentației de închiriere

ART. 10

Referatul de oportunitate și caietul de sarcini se verifică și se analizează de către comisia constituită în acest scop prin ordinul președintelui Agenției Naționale pentru Sport. Propunerile comisiei se înaintează vicepreședintelui Agenției Naționale pentru Sport în vederea avizării documentației de închiriere.

ART. 11

(1) Termenul de analizare și avizare a documentației de închiriere este de 25 de zile de la data înregistrării acesteia la Direcția patrimoniu, investiții și achiziții publice, administrativ.

(2) În situația în care comisia de analiză și avizare a referatelor de oportunitate și a caietelor de sarcini consideră că este necesară completarea documentației de către titularul dreptului de administrare sau de folosință gratuită, se va acorda un termen de maximum 10 zile în vederea completării cu datele/actele solicitate.

ART. 12

Termenul pentru transmiterea avizului privind documentația de închiriere către titularul dreptului de administrare sau de folosință gratuită este de 5 zile de la data acordării acestuia.

SECȚIUNEA C

Licitația publică

ART. 13

(1) Titularul dreptului de administrare sau de folosință gratuită are obligația de a transmite spre publicare, în cel puțin un ziar de circulație națională, cu cel puțin 20 de zile înainte de data fixată pentru organizarea licitației, un anunț de participare care cuprinde următoarele date:

- a) denumirea titularului dreptului de administrare sau de folosință gratuită;
- 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 cu cel puțin 24 de ore înainte de data organizării licitației.

ART. 14

(1) Ofertele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie numită în acest scop prin decizie/hotărâre a conducătorului titularului dreptului de administrare sau a titularului dreptului de folosință gratuită, după caz, denumită în continuare comisia de evaluare.

(2) Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri.

(3) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care ofertele au fost depuse;
- b) deschiderea ofertelor;
- c) stabilirea ofertelor neeligibile sau neconforme și a motivelor care stau la baza respingerii acestora;
- d) verificarea ofertei în corelație cu cerințele caietului de sarcini;
- e) întocmirea hotărârii de evaluare prin care se stabilește oferta câștigătoare;
- f) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

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

(5) Deciziile comisiei se validează de conducătorul titularului dreptului de administrare sau de folosință gratuită.

ART. 15

Dacă până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte, titularul dreptului de administrare sau folosință gratuită reia procedura de atribuire a contractului de închiriere de la etapa publicării anunțului de participare.

ART. 16

În situația în care, după deschiderea ofertelor, nu sunt cel puțin două oferte care îndeplinesc cerințele din caietul de sarcini, procedura de licitație se reia de la etapa publicării anunțului de participare.

ART. 17

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

ART. 18

Rezultatul licitației se comunică în termen de 7 zile tuturor participanților la licitație.

ART. 19

(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 3 zile lucrătoare de la data înregistrării de către o comisie constituită în acest scop, iar rezultatul se comunică celor în cauză.

(3) Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte persoanele care au analizat și evaluat ofertele. În cazul în care nu se poate constitui o nouă comisie în cadrul instituției organizatoare a licitației, contestația va fi înaintată Agenției Naționale pentru Sport.

(4) În situația în care contestația este fondată, comisia prevăzută la alin. (2) anulează hotărârea comisiei de evaluare.

SECȚIUNEA D

Atribuirea contractului de închiriere

ART. 20

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

ART. 21

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

ART. 22

În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, titularul dreptului de administrare sau de folosință gratuită poate încheia contractul de închiriere cu ofertantul clasat pe locul următor.

CAPITOLUL IV

Dispoziții finale

ART. 23

(1) Contractul de închiriere și actele adiționale la acesta se transmit, în termen de 15 zile de la data încheierii, Direcției patrimoniu, investiții și achiziții publice, administrativ din cadrul Agenției Naționale pentru Sport în vederea verificării respectării cerințelor din caietul de sarcini.

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

ART. 24

Titularul dreptului de administrare sau de folosință gratuită are obligația de a asigura păstrarea documentelor care stau la baza încheierii contractului de închiriere timp de 5 ani de la data încetării contractului.

ART. 25

Titularul dreptului de administrare sau de folosință gratuită, în calitate de locatar, are obligația înregistrării contractului de închiriere încheiat pe o durată mai mare de 3 (trei) ani în cartea funciară a imobilului.

ANEXA Nr. 2

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE-CADRU

CAPITOLUL I

Părțile contractante

....., cu sediul în localitatea,
(titularul dreptului de administrare/folosință)
județul/sectorul, str. nr., cont nr., deschis la, cod fiscal nr.,
reprezentat/reprezentată prin, având funcția de, în calitate de locatar,
și
....., cu sediul în localitatea, județul/sectorul, str. nr., înregistrată la
Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. din, cont nr., deschis la, cod fiscal
....., reprezentată prin, având funcția de, în calitate de locatar,
au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

CAPITOLUL II

Obiectul contractului

ART. 1

Locatorul se obligă să asigure locatarului folosința bunului imobil, situat în, având datele de identificare prevăzute în anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere-cadru.

ART. 2

Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat la data de, . Predarea-primirea bunului 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 imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii.

CAPITOLUL III

Scopul contractului

ART. 3

Bunul imobil închiriat este dat în folosința locatarului pentru
(destinația)

CAPITOLUL IV

Durata contractului

ART. 4

Prezentul contract de închiriere-cadru se încheie pe o perioadă de luni/ani, cu începere de la data de și până la data de

CAPITOLUL V

Prețul contractului și modalitățile de plată

ART. 5

Prețul închirierii - chiria - este de lei/m²/lună/fără TVA.

ART. 6

Plata chiriei se face lunar, în cel mult 15 zile de la recepționarea facturii de către locatar.

CAPITOLUL VI

Obligațiile părților

VI.1. Obligațiile locatarului

ART. 7

Locatorul se obligă:

a) să predea bunul imobil închiriat, precum și toate accesoriile sale în starea corespunzătoare destinației în vederea căreia a fost închiriat;

b) să garanteze pentru liniștita și utila folosință a bunului imobil închiriat, fiind răspunzător față de locatar pentru evicțiune și pentru viciile ascunse ale lucrului.

ART. 8

Locatorul poate să controleze periodic, respectiv la data de a fiecărei luni, bunul imobil închiriat și dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către locatar.

VI. 2 Obligațiile locatarului

ART. 9

Locatarul se obligă:

- a) să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil 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 suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil închiriat, respectiv
- c) să plătească impozitele și taxele locale;
- d) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce-i incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- e) să plătească chiria la termenul stipulat în contract și contravaloarea utilităților în termen de 15 zile de la data recepționării facturii de către locatar;
- f) să nu tulbure desfășurarea activităților sportive în bunul imobil - baza sportivă;
- g) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- h) să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, la termenul stabilit în contract;
- i) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatarului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizației de construcție;
- j) să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură;
- k) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;
- l) să execute la timp și în condiții optime reparațiile locative, de întreținere a imobilului închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia care permit furnizarea utilităților.

CAPITOLUL VII

Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese

ART. 10

Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit prevederilor legii.

ART. 11

Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,3% asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

ART. 12

Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

CAPITOLUL VIII

Rezilierea contractului

ART. 13

Neexecutarea/executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți dă dreptul părții lezate să ceară rezilierea contractului și să pretindă daune-interese.

ART. 14

În cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei și a contravalorii utilităților cu 90 de zile de la data scadenței sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de locatar, prezentul contract se consideră desființat de către locatar, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu de gradul IV.

CAPITOLUL IX

Forța majoră

ART. 15

Forța majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

CAPITOLUL X

Subînchirierea și cesiunea

ART. 16

Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este permisă numai cu acordul părților.

CAPITOLUL XI

Încetarea contractului

ART. 17

Locațiunea încetează prin:

- a) acordul de voință al părților;

- b) expirarea termenului;
- c) pierirea bunului;
- d) rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor;
- e) din orice alte cauze prevăzute de lege.

ART. 18

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita reconducțiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților.

CAPITOLUL XII

Litigii

ART. 19

Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor române de drept comun.

CAPITOLUL XIII

Dispoziții finale

ART. 20

Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

ART. 21

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

ART. 22

Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în cap. I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în a doua zi lucrătoare de la data expedierii acestuia.

ART. 23

Anexele fac parte integrantă din contract și se încheie în același număr de exemplare ca și contractul.

ART. 24

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, la, în 3 (trei) exemplare, dintre care unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru Agenția Națională pentru Sport.

Locator ,

.....

Locatar ,

.....