

HOTĂRÂREA Nr. /2022

privind aprobarea Regulamentului de închiriere a spațiilor excedentare temporar disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat de pe raza municipiului Orăștie

Consiliul local al municipiului Orăștie, Județul Hunedoara.

Analizând referatul de aprobare nr.17827/15.12.2022 al Primarului Municipiului Orăștie din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea Regulamentului de închiriere a unor spații excedentare temporar disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat de pe raza municipiului Orăștie.

Având în vedere prevederile hotărârilor Consiliului Local al Municipiului Orăștie prin care au fost date în administrare unele bunuri imobile proprietatea municipiului Orăștie către unitățile de învățământ de pe raza Municipiului Orăștie.

În conformitate cu dispozițiile art.112, alin.(1) și (2) din Legea educației naționale nr.1/2011, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de faptul că, au fost respectate prevederile art.7, alin.(13) din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată.

În temeiul prevederilor art.129, alin.2, lit.c) coroborat cu alin.(6), lit. a), ale art.333, ale art.139, alin.(1) și alin.(3), lit. g), ale art.243, alin.(1), lit. a) și ale art.196, alin.(1), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 : Se aprobă Regulamentul de închiriere a unor spații excedentare temporar disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat de pe raza municipiului Orăștie, care constituie anexă la prezenta hotărâre.

Art.2 : Prezenta hotărâre intră în vigoare în termen de 30 de zile de la data publicării în mass-media și în Monitorul Oficial al Primăriei Municipiului Orăștie.

Art.3 : Din închirierea spațiilor titularul dreptului de administrare va încasa o cotă-parte de 50 % din valoarea chiriei.

Art.4 : La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă orice ale prevederi contrare.

Art.5 : Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6 : Cu ducerea la îndeplinire a hotărârii se încredințează Primarul și Direcția Tehnică din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Orăștie.

Art.7 : Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului - Județul Hunedoara;
- Primarului municipiului Orăștie;
- Direcției Tehnice;
- Unităților de învățământ preuniversitar de stat din municipiul Orăștie;
- Mass-media locală.

Inițiator,
PRIMAR,
ing.Ovidiu Bălan

Avizat pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
jr.Călin Costoiu

ANEXA nr. 1 la Regulament

Tarife de închiriere a spațiilor excedentare temporar disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat de pe raza municipiului Orăștie

- Tariful de închiriere a terenurilor de sport va fi de minimum 50 RON/oră și 300 RON/zi.
- Tariful de închiriere a sălilor de sport va fi de minimum 75 RON/oră și 500 RON/zi.
- Tariful de închiriere a sălilor de clasă va fi de minimum 30 RON/oră și 100 RON/zi.

Pentru închirierea spațiilor situate în incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat către persoane juridice pentru alte activități specifice:

- Tariful de 30 RON/m²/lună pentru spații situate în clădirile unității;
- Tariful de 100 RON/m²/lună pentru teren în vederea amplasării de construcții mobile (ușoare) în curtea unității;
- Tariful de 150 RON/m²/lună pentru tonomate de băuturi și produse alimentare, în condițiile obținerii avizului emis de Direcția de Sănătate Publică Hunedoara.

Pentru închirierea sălilor de sport sau a claselor de curs către anumite asociații sportive (de dans, balet, arte marțiale, șah etc.) sau asociații cu activitate educativă cu activitate sportivă sau educativă permanentă (minim 2 zile/săptămână), se va încheia un contract de închiriere prin licitație publică conform prezentului regulament. Tariful de închiriere a sălilor va fi de minimum 500 RON/lună. Consiliile de Administrație ale unităților de învățământ pot completa prezenta listă a tarifelor de închiriere și pentru alte spații temporar disponibile care nu sunt specificate.

CONTRACT- CADRU DE ÎNCHIRIERE

a bunurilor imobile din domeniul public, aflate în administrarea

.....

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între:

_____, instituție/autoritate publică, cu sediul în _____, 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 _____, Str. _____ nr. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, jud. _____, telefon: _____, fax: _____, e-mail: _____, cont bancar _____, deschis la _____, nr. de înregistrare la Registrul Comerțului _____, cod unic _____ de înregistrare _____, reprezentată legal de _____, în calitate de LOCATOR,

Părțile au convenit încheierea prezentului contract, 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 forță 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.

II.OBIECTUL CONTRACTULUI

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.

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

(b) 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.

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

(d) Predarea-primirea bunului imobil se va efectua după constituirea garanției de buna execuție de către locatar, conform procedurii de licitație.

III. DESTINAȚIA

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

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

IV. DURATA CONTRACTULUI

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

V. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

5.1. Prețul închirierii este în cuantum de /lună.

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 locator.

(2) Neplata chiriei până la data stabilită constituie o încălcare a prezentului contract, iar locatarul datorează penalități de întârziere în cuantum de 0,1 % 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 accesorii. 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 locatorului.

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.

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.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. Drepturile locatorului

6.1. – Locatorul are dreptul:

a) să primească chiria în condițiile și la termenele stipulate în prezentul contract;

b) să controleze executarea obligațiilor locatarului 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 locatorului, investiția efectuată asupra bunului imobil închiriat care face obiectul prezentului contract, la sfârșitul perioadei de închiriere.

2. Obligațiile locatorului

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 locatarului 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 locatarului 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 locatarului accesul în bunul imobil închiriat.

3. Drepturile locatarului

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.

4. Obligațiile locatarului

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 pct. 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 locatarului.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ.

- 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.
- 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 pct. 5.2. alin.2. și ale pct. 5.4.
- 7.3. Locatarul este obligat să suporte toate amenzile și dobânzile primite de locator, ca urmare a nerespectării de către locatar a obligațiilor contractuale.
- 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 locatarului daune interese – interese egale cu valoarea prejudiciului creat.
- 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.
- 7.6. În cazul în care, din culpa sau la solicitarea locatarului, 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.

VIII. GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI

- 8.1. În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locator prin neîndeplinirea totală și/sau parțială sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, în cazul este prevăzut de către locator în procedura de închiriere prin licitație, 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 conform procedurii de închiriere prin licitație la care a participat.
- 8.2. Contractul intră în vigoare la data constituirii garanției de bună execuție.
- 8.3. Locatorul 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.
- 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.
- 8.5. Toate comisioanele și spezele bancare, precum și alte cheltuieli necesare executării garanției de bună execuție se suportă de către locatar.
- 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.
- 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.

IX. ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI

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.

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 pct. 5.2. alin. 3, pct. 8.6, pct. 8.7, pct. 9.1, pct.12.5;
- e) în cazul falimentului, dizolvării, lichidării, radierii sau încetării activității locatarului;
- f) din orice alte cauze prevăzute de lege sau de prezentul contract.

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.

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

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.

X. ÎMBUNĂTĂȚIRI

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.

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

XI. CEDAREA ȘI SUBÎNCHIRIEREA

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.

XII. FORȚA MAJORĂ

12.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

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

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.

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.

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 de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

XIII. LITIGII

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.

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.

XIV. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ CONTRACTUL

14.1 Limba care guvernează contractul este limba română.

XV. COMUNICĂRI

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

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

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

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.

XVI. LEGEA APLICABILĂ CONTRACTULUI

16.1 Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

XVII. DISPOZIȚII FINALE

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

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.

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

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.

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,

CONTRACT - CADRU
PENTRU UTILIZAREA TEMPORARĂ A SPAȚIULUI EXCEDENTAR DISPONIBIL
Nr...../.....

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între:

_____, instituție/autoritate publică, cu sediul în _____, 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 _____, Str. _____ nr. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, jud. _____, 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, părți care au convenit la încheierea prezentului Contract.

II .OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Obiectul contractului îl constituie punerea la dispoziție pentru o perioadă limitată de timp (a unei zile, unei săptămâni sau a unei fracțiuni de timp care nu depășește o lună calendaristică), a spațiului _____ situat în _____, cu o suprafață totală de _____ mp, (denumit în continuare spațiu utilizat), aflat în administrarea locatorului, în vederea utilizării de către locatar în baza solicitării înregistrată cu nr. _____/_____ și aprobată de Consiliul de Administrație al Unității de Învățământ din data de _____

III. SCOPUL CONTRACTULUI

3. (1) Spațiul este pus la dispoziție pentru folosința temporară a locatorului în orarul stabilit, fără a modifica / perturba activitatea anterioară sau ulterioară în spațiul utilizat, respectându-se specificul și destinația acestuia, pentru următoarea activitate: _____

IV. DURATA ȘI EXECUTAREA CONTRACTULUI

4.(1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de _____ (ore / zi / zile) Începând cu data de _____, până la data de _____, în intervalul orar _____.

4.(2) Utilizarea spațiului temporar disponibil se va face conform programului întocmit de unitatea de învățământ titulară a dreptului de administrare, și acceptat prin prezentul contract de cele două părți, la data semnării contractului. Programul se poate constitui anexă la contract, dacă e cazul; Executarea contractului se face pe timp fracționat, respectiv zile / ore, conform programului stabilit de părți.

V. VALOAREA CONTRACTULUI SI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

5. (1) Valoarea contractului - tariful de utilizare este de _____ lei/ora. Tariful de utilizare se achită în avans, la emiterea facturii, corespunzător numărului de ore / zile prevăzut în programul stabilit de părți.

5.(2) Suma stabilita in contract se face prin virament bancar in cont nr _____, deschis la _____ sau la casieria unității de învățământ.

5.(3) Plata chiriei se face pe baza facturii emise de locator la termenele stabilite in prezentul contract.

5.(4). Întârzierea la plată a obligațiilor prevăzute în prezentul contract atrage plata penalităților de întârziere de 1% pe lună, sau fracțiune de lună, conform legislației în domeniu și valabilă în perioada derulării relațiilor contractuale cu toate modificările și completările survenite.

5.(5) Nerespectarea pct.5(1), pct.5.(3), conduce la încetarea contractului, interzicerii accesului locatarului și disponibilizarea spațiului, precum și plata sumelor datorate pentru utilizarea spațiului și a accesoriilor aferente, până la eliberarea efectivă a spațiului.

5.(6) Costul utilităților nu va influența valoarea chiriei din contract. Unitatea de învățământ poate factura separat costul utilităților, în cazul în care deține o modalitate de calcul a acestora pe care o comunică în prealabil locatarului.

VI. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR.

6.(1) Unitatea de învățământ are următoarele obligații:

a) Să pună la dispoziția utilizatorului spațiul ce face obiectul prezentului contract, conform programului stabilit pe întreaga durata 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) Sa verifice respectarea programului de utilizare.

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

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

6.(4) Utilizatorul are dreptul de a folosi spațiul și accesoriile acestuia, conform destinației stabilite prin prezentul contract.

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

6.(6) 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 nu împiedice și să nu contravină prin activitățile desfășurate obiectivelor procesului instructiv-educativ și bunelor moravuri și să nu promoveze idei antisociale;

c) Activitățile desfășurate să nu dăuneze sănătății și securității elevilor sau cadrelor didactice; în cazul în care se comercializează produse alimentare, acestea trebuie să respecte O.M.S.nr. 1563/2008 și principiile / dispozițiile legale privind alimentația sănătoasă, respectând legislația în vigoare;

d) Locatarul achită costul utilităților, conform indicațiilor aparatelor de măsurare.

e) să respecte programul de utilizare, întocmit de comun acord cu unitatea de învățământ;

f) 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;

g) să nu desfășoare alte activități decât cele ce rezultă din prezentul contract;

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

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

j) să nu tulbure în nici un fel activitatea unității de învățământ și să întrețină starea de curățenie a spațiului utilizat.

k) să permită accesul locatorului sau împuterniciților acestuia, în spațiul destinat utilizării;

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

7.(1) Prezentul contract va înceta:

a) dacă nu achită contravaloarea utilizării spațiului și utilităților după emiterea facturii;

b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat;

c) prin acordul de voință a părților;

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

e) la momentul pieririi bunului sau imposibilității utilizării acestuia conform destinației, fără plata unei despăgubiri în sarcina unității de învățământ;

f) 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;

g) în cazul nerespectării de către locatar a clauzelor contractuale.

7(2). La expirarea duratei pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, fără nici o formalitate prealabilă.

VIII. FORȚĂ MAJORĂ

8.(1). Orice împrejurare independentă de voința părților, intervenită după data semnării contractului și care împiedică executarea acestuia este considerată ca forță majoră și exonerează de răspundere partea care o invocă. Sunt considerate ca forță majoră în sensul acestei clauze împrejurări ca: război, revoluție calamități, situații medicale excepționale etc. 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.

8.(2). Forța majoră se va proba prin documente eliberate de autoritățile și instituțiile abilitate în acest sens, de la data producerii cazului de forță majoră.

IX. LITIGII

9.(1) Eventualele litigii născute din încheierea, executarea, interpretarea sau modificarea prezentului contract, vor fi soluționate pe cale amiabilă, prin mediere, iar în caz contrar de către instanțele judecătorești competente.

X. DISPOZIȚII FINALE

10.(1). Contractul de închiriere, se va încheia în conformitate cu legislația națională în vigoare, în limba română și în moneda națională.

10(2). Unitatea de învățământ va putea modifica unilateral partea reglementară a contractului. Orice modificare a contractului de închiriere se face numai prin act adițional.

10(3). Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în contract prin scrisoare recomandată cu confirmarea de primire, curier, mail sau fax.

10(4). Sumele încasate de către unitățile de învățământ din contracte de utilizare temporară, se fac venit al unităților de învățământ în proporție de 50% și al bugetului local în proporție de 50%;

10(5). Prezentul contract s-a încheiat astăzi în 2 (două) exemplare, cu aceeași valoare juridică, câte un exemplar pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR

LOCATAR

REGULAMENT

pentru închirierea spațiilor excedentare temporar disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat de pe raza municipiului Orăștie

CAPITOLUL I

CADRUL GENERAL DE APLICABILITATE

Art.1 - (1) Având în vedere necesitatea reglementării modului de închiriere a spațiilor excedentare din cadrul unităților de învățământ preuniversitar de stat situate pe raza municipiului Orăștie, se impune existența unui Regulament de închiriere a acestora. Autoritatea administrației publice locale are dreptul și capacitatea efectivă a autorităților administrației publice locale de a soluționa și de a gestiona, în numele și în interesul colectivităților locale pe care le reprezintă, treburile publice, în condițiile legislației aplicabile autorităților publice locale, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare, privind administrația publică locală.

(2) Titularul dreptului de administrare, în speță unitatea de învățământ, are folosința și posesia bunului asupra căruia poartă acest drept, dar nu are dispoziția juridică asupra bunului, proprietate publică a Municipiului Orăștie.

(3) Exerțarea prerogativelor dreptului de administrare se face doar în condițiile legii și, dacă este cazul, potrivit celor stabilite în actul de constituire al dreptului.

Art.2 - Prezenta metodologie este elaborată în conformitate cu prevederile:

- Legea nr. 1/2011 a Educației Naționale, modificată și completată;
- OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, actualizată;
- Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

Art.3 - (1) Baza materială a învățământului cuprinde :

a) spații pentru procesul de educație și formare profesională și cercetare științifică, mijloace de învățământ și de cercetare aferente, biblioteci, edituri și tipografii, unități de microproducție, ateliere școlare, grădini, cămine, internate, cantine, cluburi ale elevilor, case ale corpului didactic și complexe culturale sportive, palate și case ale copiilor și elevilor, precum și orice alt obiect de patrimoniu destinat învățământului și salariaților din învățământ.

b) Terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea unitățile de învățământ preuniversitar de stat – grădinițe, școli generale, primare și gimnaziale, licee, grupuri școlare, școli de arte și meserii și școli postliceale – fac parte din domeniul public al municipiului și sunt în administrarea Consiliului Local, prin delegare către Consiliile de Administrație ale unităților de învățământ. Celelalte componente ale bazei materiale sunt de drept proprietatea unităților de învățământ preuniversitar de stat și sunt administrate de acestea.

c) Terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea unitățile de învățământ special de stat fac parte din domeniul public și sunt în administrarea Consiliului Local.

d) Terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea inspectoratele școlare, casele corpului didactic, palatele și cluburile copiilor și elevilor, cluburile sportive școlare.

(2) Nu fac parte din domeniul public terenurile și clădirile administrate de unitățile de învățământ în baza unor contracte de închiriere, concesiune sau comodat, proprietarii acestora fiind alte persoane fizice sau juridice.

Art.4 - La sfârșitul fiecărui an școlar, Consiliile de Administrație ale unităților de învățământ preuniversitar de stat din municipiul Orăștie vor inventaria spațiile excedentare și/sau pretabile închirierii, urmând a transmite Consiliului Local și UAT municipiul Orăștie o situație în acest sens.

Art.5 - Unitățile de învățământ vor identifica spațiile temporar disponibile și, totodată, dacă e cazul, pot întocmi documentele premergătoare și solicita în scris, titularul dreptului de proprietate - municipiului Orăștie, să inițieze demersurile în vederea schimbării destinației unor bunuri imobile și/sau terenuri pentru a putea fi închiriate în condițiile legii, pentru acele spații care pe o perioadă de cel puțin un an școlar nu vor fi folosite în procesul instructiv-educativ, dar pot fi utilizate cu o altă destinație. Documentația de schimbare a destinației spațiului va fi întocmită având la bază procedura stabilită prin Ordinul nr.5819/2016, emis de Ministerul Educației și Cercetării, cu respectarea legislației aplicabile în materie.

Art.6 - Documentația va fi însoțită de memoriu justificativ, detaliat, din care să reiasă necesitatea schimbării de destinație, având la bază următoarele aspecte:

a) cum se desfășoară procesul educațional (numărul de săli de clasă, efectivele și grupele de elevi, în câte schimburi sunt repartizați elevii, care este intervalul orar alocat desfășurării procesului educațional, numărul elevilor cazați în internate);

b) care este baza materială a unităților de învățământ (sală de sport, teren de sport, locuri de joacă, laboratoare, cantine, etc), se va menționa cu exactitate pentru fiecare propunere de schimbare a destinației, ce utilizare are spațiul respectiv, ce activitate se va desfășura și în ce interval orar;

c) acordul Consiliului de Administrație al unității de învățământ; de asemenea, se va specifica necesitatea și/sau oportunitatea schimbării destinației mai multor spații situate în aceeași unitate de învățământ, pentru comercializarea unor produse similare, sau în vederea amplasării unor construcții cu suprafețe mari;

d) pentru schimbarea destinației în vederea funcționării unei arhive, este necesar de precizat dacă există proiect pentru funcționarea activității de arhivă și cum sunt respectate prevederile art. 12 din Legea nr. 16/1996 a Arhivelor Naționale;

e) extras de Carte Funciară, după caz;

f) dacă imobilele au beneficiat de fonduri de la bugetul de stat pentru reabilitare sau sunt cuprinse la finanțare în programe (POR, PNDL I și II etc);

g) în planul de situație al imobilului și/sau releveu, să fie reprezentate spațiile pentru care se solicită schimbarea destinației;

h) spațiile în care se vor desfășura activități de producție, prestări servicii al unor societăți comerciale, etc, vor avea stabilit traseul de acces în anumite intervale și acesta va fi delimitat, în măsura în care se poate, pentru a nu se suprapune cu activitățile didactice.

i) alte considerații care fundamentează oportunitatea schimbării destinației în vederea închirierii.

Art.7 - Lista cu bunurile imobile din unitățile de învățământ ce urmează a fi închiriate, se aprobă, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Orăștie, în conformitate cu prevederile O.U.G.nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, actualizat și a altor dispoziții legale în vigoare.

Art.8 - Bunurile disponibile din unitățile de învățământ de stat nu pot fi date în administrare și/sau folosință altor persoane fizice sau juridice prin contracte de concesiune, locație de gestiune sau prin contracte de colaborare, fiind necesară închirierea în condițiile legii.

Art.9 - Obiectul închirierii și a utilizării temporare, este bunul imobil/teren, dat în administrarea unităților de învățământ, și se poate realiza astfel:

a) **utilizarea temporară a bunului imobil**, cu contract de utilizare temporară, încheiat pe o perioadă limitată de timp (a unei zile, săptămâni a unei fracțiuni de timp, care nu depășește o lună calendaristică), și care nu sunt folosite în procesul instructiv-educativ, fiind temporar disponibile, pe baza unei solicitări înaintate și aprobată de Consiliul de Administrație al unității de învățământ;

b) **închiriere prin licitație publică**, cu contract de închiriere, încheiat pe o durată ce nu poate depăși termenul stabilit de Consiliul de Administrație al unității de învățământ prin procedura de licitație publică stabilită în prezentul regulament;

c) **închiriere prin licitație publică**, cu contract de închiriere, încheiat pe o durată ce nu poate depăși termenul de valabilitate a avizului conform eliberat de Ministerul Educației și Cercetării, conform legislației în vigoare, pentru spațiile care își schimbă destinația conform Ordinului nr. 5819/2016, prin procedura de licitație publică stabilită în prezentul regulament;

Art.10 - (1) Contractul de închiriere elaborat conform art. 9, lit. b), se poate încheia, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română ori străină, pe o perioadă de maxim 5 ani, revizuit anual după inventarierea spațiului excedentar disponibil în unitatea de învățământ respectivă, în condițiile legii.

(2) Este interzisă subînchirierea sau cedarea de către chiriași a spațiilor sau mijloacelor închiriate.

(3) În perioadele în care structura anului școlar stabilită de Ministerul Educației și Cercetării prevede vacanță, Consiliile de Administrație ale unităților de învățământ pot inventaria și supune aprobării utilizarea spațiilor care devin temporar disponibile în interiorul perioadei de vacanță în aceleași condiții stipulate în prezentul regulament. Astfel, spațiile temporar disponibile pe timpul vacanței elevilor vor putea face obiectul utilizării temporare sau a închirierii pentru activități de ordin: sportiv, didactic, after-school, școli de vară, pregătire teoretică, concursuri, dezbateri, etc.

Art.11 - (1) Persoanele juridice sau persoanele fizice pot realiza lucrări de modernizare, extindere și construcții strict necesare pentru desfășurarea activității pentru care a încheiat contractul de închiriere, pe terenurile și/sau construcțiile aparținând domeniului public, aflate în administrarea Municipiului Orăștie și a instituțiilor publice din subordinea 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 titularului dreptului de proprietate – Municipiul Orăștie.

(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 municipiului Orăștie, fără nicio pretenție din partea locatorului.

(3) Durata maximă pentru realizarea investiției este de 1/4 din durata contractului de închiriere.

(4) În situația în care contractul se reziliază din vina locatorului 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.12 - Principiile care stau la baza atribuirii contractului de închiriere, bunuri proprietate publică sunt:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere de bunuri;

c) proporționalitatea - orice măsura stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni chiriaș în condițiile legii și ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Art.13 - Bunurile imobile, temporar disponibile, aflate în proprietatea municipiului Orăștie, precum și bunurile imobile, temporar disponibile, aflate în proprietatea publică a statului și/sau în proprietatea/administrarea unităților și/sau instituțiilor publice din subordinea Municipiului Orăștie, 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.

Art.14 - Închirierea și utilizarea temporară a bunului imobil se pot face numai în scopul desfășurării unor activități avizate de către UAT municipiul Orăștie, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

a) prin tipul activităților desfășurate, acestea nu împiedică și nu contravin obiectivelor procesului instructiv-educativ și bunelor moravuri, nu promovează idei antisociale, sau de excludere socială;

b) prin tipul activităților desfășurate, acestea nu dăunează sănătății și securității elevilor sau cadrelor didactice;

c) în cazul în care se comercializează produse alimentare, acestea vor respecta principiile și dispozițiile legale privind alimentația sănătoasă;

d) încurajează o viață sportivă și sănătoasă;

e) aduce contribuții dimensiunii civice, de responsabilizare socială, educațională, sportivă, cultural-artistică, sau de protecție a mediului, pentru comunitatea orășteană;

f) desfășoară activități de producție sau de exploatare a operelor culturale.

Art.15 - Restricții aplicabile :

a) Nu pot face obiectul închirierii sălile de clasă și cabinetele unităților 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, laboratoarele, sălile de sport și terenurile sportive, precum și baza materială aferentă acestora, în care se desfășoară activitatea didactică în interiorul programului propriu al unităților de învățământ;

b) Este interzisă reamenajarea spațiilor în vederea închirierii dacă prin modificările efectuate se obturează căile de acces și defluire sau care ar reprezenta orice încălcare a normelor de siguranță în vigoare.

c) Este interzisă subînchirierea sau cedarea de către chiriași a spațiilor sau mijloacelor închiriate de la unitățile de învățământ.

Art.16 - Închirierea și utilizarea temporară a spațiilor care aparțin unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe teritoriul municipiului Orăștie va fi întreprinsă de către responsabili ai respectivelor unități și va fi o activitate înregistrată, trasabilă, evaluată și monitorizată de către autoritățile competente, după caz. Totodată, tariful perceput va respecta cuantumurile minimale prevăzute în **Anexa nr. 1** la Regulament, ținându-se cont de suprafața supusă închirierii, de funcționalitatea ei și de scopul închirierii.

Art.17 - Pentru închirierea și utilizarea temporară a spațiilor precum terenurile de fotbal, sălile de sport, sălile de clasa și sălile de festivitate (ore/zi), se va ține o evidență în registre special create de către unitatea de învățământ, unde se vor evidenția următoarele: data închirierii, perioada, orele, persoana de contact pentru închiriere / utilizare temporară, număr de telefon, persoana care a închiriat din partea unității (director, administrator, contabil, casier), numărul chitanței de încasare, semnături.

Art.18 - Pentru închirierea spațiilor situate în incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat către societăți comerciale (ex. bufete de incintă, ateliere, depozite, etc.), procedura de licitație va fi demarată în funcție de solicitările existente pe fiecare unitate de învățământ, precum și de existența avizului conform Ordinului 5819/2016 în cazul schimbării destinației spațiului. Contractele de închiriere respective vor fi completate în acest sens.

Art.19 - Conducerile executive ale unităților de învățământ vor transmite Primarului municipiului Orăștie anual, până în data de 31 ianuarie, o situație cu gradul de ocupare prin închiriere a tuturor spațiilor disponibile pentru închiriere.

Art.20 - Sumele încasate din închirierea spațiilor temporar disponibile din unitățile de învățământ din Municipiul Orăștie vor fi repartizate egal, **un procent de 50% din total venituri se virează la bugetul local, respectiv un procent de 50% rămâne în bugetul unității de învățământ.**

CAPITOLUL II

PROCEDURA DE UTILIZARE TEMPORARĂ, ÎNCHEIATĂ PE O PERIOADĂ LIMITATĂ DE TIMP DE O ZI, O SĂPTĂMÂNĂ SAU A UNEI FRAȚIUNI DE TIMP CARE NU DEPĂȘEȘTE O LUNĂ CALENDARISTICĂ

Art.21 - (1) Utilizarea temporară a bunurilor care nu sunt folosite în procesul instructiv-educativ, se poate face în urma aprobării unei solicitări înaintate Consiliului de Administrație al unității de învățământ care deține în posesie imobilul sau este titular al dreptului de administrare al imobilului respectiv, întocmind un contract de utilizare temporară, încheiat pe o perioadă limitată de timp de o zi, o săptămână sau a unei fracțiuni de timp care nu depășește o lună calendaristică, fără schimbarea destinației spațiului și fără perturbarea activității unității de învățământ, respectând **Anexa nr. 3** la Regulament-Contract-Cadru pentru utilizarea temporară a spațiului excedentar stabilit prin prezentul regulament, model ce va fi pus în aplicare de toate unitățile de învățământ preuniversitar de stat de pe raza municipiului Orăștie și completat cu prevederi specifice aprobate de Consiliul de Administrație al unității de învățământ care închiriază spațiul, în funcție de natura activității, amplasarea spațiului în incinta unității de învățământ, prevederi și măsuri în vigoare, precum și alte cerințe specifice ale Consiliului de Administrație al unității.

(2) Contractul-cadru ce va cuprinde în principal următoarele aspect :

a) Interdicția de a efectua modificări, amenajări sau construcții în spațiul utilizat fără acordul scris al Primarului municipiului Orăștie obținut în urma avizului pozitiv al Consiliului de administrație al școlii;

b) În cazul în care spațiul trebuie amenajat se va respecta legislația în vigoare și prevederile prezentului regulament, și nu se vor face amenajări ce pot perturba alte activități care se desfășoară în unitatea de învățământ, iar la finalul contractului utilizatorul se va asigura că aduce spațiul utilizat la starea inițială;

c) Obligațiile de amenajare și curățenie a spațiului utilizat revine în totalitate utilizatorului și se va face pe cheltuiela acestuia ulterior încheierii contractului fără să diminueze în niciun fel obligațiile de plată stabilite în contract;

d) Chiriașul va purta integral răspunderea în cazul unor eventuale evenimente nedorite produse de efectuarea necorespunzătoare a unor amenajări sau construcții provizorii sau a altor evenimente ce pot conduce la producerea de pagube sau prejudicii locatorului;

e) 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 specificului pentru care a fost contractat sau utilizatorul desfășoară activități care i-ar putea aduce prejudicii.

f) Obligația de a respecta orice alte prevederi sau măsuri aflate în vigoare, pe care unitatea de învățământ le-a stabilit prin regulament intern și utilizatorul spațiului este obligat la rândul său să le respecte;

(3) În cazul în care solicitarea pentru utilizarea temporară a spațiului nu prezintă un caracter limitat de timp și/sau se întinde pe o durată continuă mai mare de o lună de zile, respectiv pe întreg semestrul sau anul școlar, se va pune în discuție în Consiliul de Administrație demararea procedurii de închiriere prin licitație publică, conform prezentului regulament și se va comunica solicitantului acest lucru, nefiind posibilă închirierea unui contract de utilizare temporară pentru solicitările care întind pe o durată de timp mai mare de o lună de zile.

(4) Se interzice încheierea unor contracte pentru utilizarea temporară a spațiului excedentă pe o durată limitată de o zi, o săptămână sau a unei fracțiuni de timp care nu depășește o lună calendaristică cu același solicitant în mod repetat, cu scopul de a evita închirierea prin licitație publică a spațiului temporar disponibil pentru perioade consecutive care depășesc o lună calendaristică.

Art.22 - Directorul unității își asumă răspunderea ca spațiul ce face obiectul închirierii, indiferent de durata contractului, să nu sufere modificări.

Art.23 - Chiriașul se obligă să suporte cheltuielile pentru degradările de bunuri sau de instalații și mobilier ale spațiului închiriat sau imobilele vecinilor provocate numai din cauza chiriașului.

Art.24 - După expirarea contractului, chiriașul va preda imobilul unității de învățământ, în starea în care l-a primit, liber de sarcini.

Art.25 - Orice cauză neprevăzută și imposibil de evitat, independentă de voința părților, apărută după intrarea în vigoare a contractului de închiriere și care împiedică executarea contractului, vor fi considerate cauză de forță majoră și va exonera de răspundere partea care o invocă. Vor fi considerate cauză de forță majoră în sensul prezentului articol calamitățile naturale (războiul, revoluția, cutremurul, inundațiile, etc.)

Art.26 - Contractele vor fi scanate și publicate pe website-ul unității de învățământ la secțiunea dedicată transparenței instituționale.

Art.27 - (1) Se interzice accesul în bazele sportive din curtea unităților de învățământ preuniversitare din municipiul Orăștie a persoanelor în stare de ebrietate sau care introduc băuturi alcoolice.

(2) Directorul unității de învățământ va asigura afișarea, la intrarea în bazele sportive, a programului de folosire a acestora și va dispune măsurile necesare pentru

diminuarea riscurilor de vandalizare a terenurilor de sport prin măsuri de pază umană sau de supraveghere video.

(3) Poliția Locală a municipiului Orăștie va sprijini conducerile unităților de învățământ pentru sancționarea faptelor de vandalism, de încălcare a normelor de conviețuire socială și a ordinii și liniștii publice.

CAPITOLUL III PROCEDURA DE ÎNCHIRIERE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

Art.28 - Unitățile de Învățământ de stat din Municipiul Orăștie inițiază procedura de închiriere a spațiilor disponibile prin întocmirea referatului de oportunitate și a documentației care stă la baza aprobării închirierii de către ordonatorul principal de credite.

Art.29 - 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, 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 poate fi și de altă natură față 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 se face în conformitate cu prevederile art. 333, alin. (1) și (2), alin.(3) OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizată.

Art.30 - 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;

b) Acordul Consiliului de Administrație al instituției/unității de învățământ care solicită aprobare de închiriere;

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 UAT municipiul Orăștie în vederea închirierii, care trebuie înaintate până la 31 ianuarie din anul respectiv școlar;

e) Alte documente care să susțină propunerea de închiriere.

Inițierea procedurii de închiriere prin licitație publică

Art.31 - Titularul dreptului de administrare inițiază procedura de închiriere prin licitație publică în baza prezentului regulament, după aprobarea listei cuprinzând bunurile imobile, temporar disponibile, prin întocmirea documentației de închiriere care va cuprinde referatul de oportunitate și caietul de sarcini.

Art.32 - 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) posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional, prin acordul părților, cu o perioadă care să nu depășească valabilitatea inițială a contractului;
- 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 2 chirii minime lunare, și condițiile pentru restituirea sau executarea acesteia;
- n) facilități suplimentare;
- o) perioada de valabilitate a ofertei;
- p) garanția de bună execuție a contractului, constituită în conformitate cu prevederile legale.

Licitația publică

Art.33 - (1) Entitatea care demarează procedura de licitație publică în vederea închirierii, are obligația de respecta art. 335 din OUG 57/2019, actualizată, ce prevede obligația de a publica anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, partea a VI a, în cel puțin un cotidian de circulație locală și un cotidian de circulație națională, inclusiv pe website-ul propriu sau alte canale de comunicații publice electronice și la avizier, cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Anunțul de participare la licitație, 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;
- g) instituția competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței.

(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.34 - 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 minim 2 chirii lunare.

Art.35 - (1) Ofertele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie numită în acest scop de Consiliul de Administrație al unității de învățământ, denumită în continuare comisia de evaluare, în conformitate cu prevederile OUG 57/2019, actualizată.

(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) Analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) deschiderea ofertelor;
- c) verificarea îndeplinirii condițiilor de participare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care ofertele au fost depuse;
- d) verificarea ofertei în corelație cu cerințele caietului de sarcini;
- e) stabilirea ofertelor neeligibile sau neconforme și a motivelor care stau la baza respingerii acestora;
- f) întocmirea raportului de evaluare;
- g) întocmirea proceselor verbale;
- h) desemnarea ofertei câștigătoare;
- i) în cazuri temeinic 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.

Art.36 - 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.37 - 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.38 - 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.39 - Rezultatul licitației se comunică tuturor participanților, în scris cu confirmare de privire, în termen de 3 zile lucrătoare de la data desemnării ofertei câștigătoare.

Art.40 - (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 trei 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.

Atribuirea contractului de închiriere

Art.41 - În termen de 20 zile calendaristice 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.42 - Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 20 zile calendaristice atrage decăderea din dreptul de a încheia contractul de închiriere, precum și pierderea garanției de participare la licitație depusă.

Art.43 - În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, entitatea poate încheia contractul de închiriere cu ofertantul clasat pe locul următor.

Dispoziții finale privind licitația publică

Art.44 - (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.45 - Unitățile de învățământ 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).

CAPITOLUL IV. DISPOZIȚII FINALE

Art.46 - (1) Contractele aflate în vigoare, încheiate de unitățile de învățământ, împreună cu facturile și chitanțele ce înlocuiesc contractul pentru închirierile cu durata de până la o lună de zile, vor fi înregistrate în Registrul evidenței spațiilor școlare pentru închiriere în termen de 30 de zile de la data aprobării prezentului regulament în Consiliul Local al municipiului Orăștie.

(2) Contractele care au fost semnate la o dată anterioară intrării în vigoare a prezentului regulament își vor produce efectele până la termenul scadent și nu pot fi prelungite. Pe perioada desfășurării acestor contracte, toate documentele justificative (contractul, chitanțele, anexe, procese verbale etc.) împreună cu sumele aferente acestor contracte vor fi păstrate de către compartimentul de specialitate al unității de învățământ.

Art.47 - Contractele de închiriere vor fi întocmite în baza prevederilor legale aflate în vigoare de unitatea de învățământ, în baza modelului de contract-cadru de închiriere, **Anexa nr.2** la Regulament, urmând să cuprindă în principal următoarele clauze:

- părțile contractului;
- obiectul contractului;
- durata contractului;
- drepturi și obligații ale părților;
- alte clauze de natură să conducă la o bună exploatare a imobilului.

Art.48 - Controlul respectării prezentului regulament se va face de către Primarul municipiului Orăștie prin compartimentele de resort și de directorii unităților de învățământ.

Art.49 - Metodologia de închiriere a spațiilor situate în incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe suprafața municipiului Orăștie intră în vigoare începând cu data publicării prezentei hotărâri.

Inițiator,
PRIMAR,
ing.Ovidiu BĂLAN

Avizat pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
jr.Călin COSTOIU