

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind completarea H.C.L. nr.335/2011 privind transmiterea unor imobile, aparținând domeniului public al Municipiului Constanța, din administrarea RAEDPP Constanța în administrarea unităților de învățământ preuniversitar de stat

Consiliul Local al Municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 17.12. 2012

Având în vedere expunerea de motive a domnului consilier Răducu Popescu înregistrată sub nr.149820/ 2012, avizul Comisiei nr.1 - de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al Municipiului Constanța, avizul Comisiei de specialitate nr.4 - pentru activități științifice, învățământ, cultură, sport, culte și protecție socială, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului, și referatul Direcției Patrimoniu înregistrat sub nr. 149818/ 2012 ;

Luând în considerație Legea nr.1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată;

Văzând H.C.L. nr.335/2011 privind transmiterea unor imobile, aparținând domeniului public al Municipiului Constanța, din administrarea RAEDPP Constanța în administrarea unităților de învățământ preuniversitar de stat, H.C.L. nr.122/2000, HCL nr.483/2000, HCL nr.499/2001, HCL nr.211/2011;

În temeiul prevederilor art. 36, alin 2, lit „c” și ”d”, alin 5, lit. „a” și alin 6 lit.”a”, punctul 1 și art. 115, alin 1, lit. b, din Legea nr. 215 / 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă procedura de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public al municipiului Constanța, aflate în administrarea unităților de învățământ preuniversitar de stat care au în administrare bunuri temporar disponibile, prevăzută în anexa 1.

Art. 2 - Se aprobă Contractul-cadru de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public al municipiului Constanța, aflate în administrarea unităților de învățământ preuniversitar de stat care au în administrare bunuri temporar disponibile, prevăzut în anexa nr. 2.

Art. 3 - Anexele nr. 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 - (1) Atribuirea contractului de închiriere se face în condițiile legii, cu respectarea procedurii prevăzută în anexa 1.

(2) Din sumele încasate cu titlu de chirie unitățile de învățământ preuniversitar de stat rețin o cotă – parte de 50%, iar cealaltă cotă-parte se virează lunar la bugetul local, până la data de 20 a lunii în curs pentru luna anterioară fiind destinată asigurării finanțării complementare a unităților de învățământ preuniversitar de stat.

(3) Urmărirea aducerii la îndeplinire a prevederilor alin. (2) va fi efectuată de Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat din cadrul Primăriei municipiului Constanța.

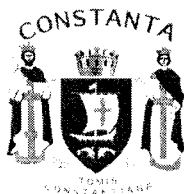
Art. 5 - Compartimentul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Va comunica prezenta hotărâre Direcției Patrimoniu, Direcției Financiare, Direcției Tehnic-Achiziții, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat din cadrul Primăriei municipiului Constanța, Inspectoratului Școlar Județean Constanța în vederea aducerii la îndeplinire, precum și Instituției Prefectului Județului Constanța, spre știință.

Prezenta Hotărâre a fost aprobată de 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,
Popescu Raducu

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA, NR. 340



PROCEDURĂ

de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public al municipiului Constanța,
aflate în administrarea unităților de învățământ preuniversitar de stat

CAP. I

Domeniul de aplicare

ART. 1

(1) Prezenta procedură reglementează închirierea bunurilor imobile din domeniul public al municipiului Constanța, aflate în administrarea unităților de învățământ preuniversitar de stat

(2) Închirierea se face în baza unui contract de închiriere, care se poate încheia, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică.

ART. 2

(1) Închirierea bunurilor imobile se realizează prin licitație publică organizată de unitatea de învățământ conform prezentei proceduri.

(2) La licitație pot participa persoanele prevăzute la art.1, alin. (2), care au cumpărat caietul de sarcini și care au constituit garanția de participare.

CAP. II

Definiții

ART. 3

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

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

b) bunuri disponibile - terenurile și clădirile din domeniul public al municipiului Constanța, aflate în administrarea unităților de învățământ preuniversitar de stat, respectiv clădiri sau părți ale acestora, săli de clasă, săli de sport, amfiteatre, laboratoare, ateliere, construcții privizorii, inclusiv dotările aferente, suprafețe de teren, care în anumite perioade din timpul unui an, unei luni sau săptămâni nu sunt afectate activităților specifice procesului instructiv - educativ;

c) activități asociate - orice activități care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

-sunt aducătoare de venituri suplimentare pentru unitățile de învățământ preuniversitar de stat

- prin conținut nu împiedică și nu contravin obiectivelor procesului instructiv - educativ și bunelor moravuri, nu promovează idei antisociale;

- nu dăunează sănătății și securității elevilor;

-în cazul în care se comercializează produse alimentare, acestea vor respecta principiile alimentației sănătoase în unitățile de învățământ preuniversitar de stat.

d) titular al dreptului de administrare - unitatea de învățământ preuniversitar de stat

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

f) avizarea documentației de închiriere - etapă în cadrul procedurii de închiriere prin care se avizează de către „Comisia specială de analiză și verificare a modului de exercitare a dreptului de administrare asupra imobilelor de către unitățile de învățământ preuniversitar de stat” din cadrul Primăriei municipiului Constanța referatul de oportunitate și caietul de sarcini;

g) licitație publică - etapă în cadrul procedurii de închiriere în care titularul dreptului de administrare analizează și evaluează ofertele depuse și stabilește oferta câștigătoare;

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

CAP. III

Etapele procedurii

SECȚIUNEA A

Inițierea procedurii de închiriere

ART. 4

Titularul dreptului de administrare inițiază procedura de închiriere prin întocmirea referatului de oportunitate și a caietului de sarcini.

ART. 5

(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) Cuantumul chiriei minime de la care va fi pornită licitația se va stabili prin raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, efectuat la comanda Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat din cadrul Primăriei municipiului Constanța.

ART. 6

Caietul de sarcini conține în mod obligatoriu următoarele:

- a) datele de identificare ale titularului dreptului de administrare;
- b) descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii;
- c) condițiile și regimul de exploatare a bunului închiriat;
- 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, respectiv:
 - înregistrarea la oficiul registrului comerțului (pentru personae juridice);
 - cazierul fiscal;
 - să nu se afle în litigiu cu titularul dreptului de administrare;

- g) garanții;
- h) destinația bunurilor care fac obiectul închirierii;
- i) interdicția subînchirierii sau cesionării bunului;
- j) durata închirierii;
- k) posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional;
- l) prețul de pornire al licitației, respectiv chiria minimă;
- m) clauzele referitoare la încetarea contractului;
- n) cuantumul garanției de participare;
- o) facilitățile suplimentare;
- p) perioada de valabilitate a ofertei.

ART. 7

Referatul de oportunitate și caietul de sarcini vor fi întocmite de unitatea de învățământ, și vor fi supuse aprobării „Comisia specială de analiză și verificare a modului de exercitare a dreptului de administrare asupra imobilelor de către unitățile de învățământ preuniversitar de stat” din cadrul Primăriei municipiului Constanța .

ART. 8

(1) 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.

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

(3) Valoarea garanției de participare la licitația de închiriere va reprezenta minim 3 chirii lunare.

(4) Garanția de participare se restituie, în cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, în termen de maximum 10 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere.

SECȚIUNEA B

Licitația publică

ART. 9

(1) Titularul dreptului de administrare are obligația de a transmite spre publicare în cel puțin un ziar de circulație națională, cu cel puțin 14 de zile înainte de data fixată pentru organizarea licitației, un anunț de participare care cuprinde cel puțin următoarele date:

- a) denumirea titularului dreptului de administrare;
- b) obiectul și durata închirierii;
- c) condițiile de participare;
- d) cuantumul și forma garanției de participare;
- e) data, adresa și ora limită de depunere a 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 la registratura titularului dreptului de administrare. Ofertele se depun în plic sigilat până la data limită de depunere indicată în anunț, orice ștersătură, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide numai dacă sunt vizate de către persoana autorizată să semneze oferta.

(3) Plicul sigilat trebuie să fie marcat cu adresa autorității contractante și cu inscripția “A nu se deschide înainte de data....., ora....., locul.....”; trebuie să cuprindă înscrisuri privind denumirea ofertantului, documentația de calificare și oferta financiară

(în alt plic sigilat, aflat în interiorul primului, pe care se va inscripționa numele ofertantului).

(4) Toate documentele care alcătuiesc oferta trebuie să fie semnate cu numele în clar de reprezentantul autorizat să angajeze ofertantul în contract și să aibă trecută data la care s-a redactat respectivul document.

(5) Oferta trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini.

ART. 10

(1) Ofertele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie, constituită din cadrul unității de învățământ, denumită în continuare comisia de evaluare.

(2) Comisia de evaluare este formată dintr-un număr de 5 membri, dintre care unul este președintele comisiei. Titularul dreptului de administrare are dreptul de a nominaliza membri de rezervă pentru membrii comisiei de evaluare.

(3) În situația în care din motive obiective un membru al comisiei de evaluare nu are posibilitatea de a-și îndeplini atribuțiile, acesta va fi înlocuit de către un membru de rezervă. După producerea înlocuirii, calitatea de membru al comisiei de evaluare este preluată de către membrul de rezervă.

(4) 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.

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

(6) Hotărârea comisiei de evaluare se validează de conducătorul instituției de învățământ

ART. 11

Dacă până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depune nicio ofertă, titularul dreptului de administrare reia procedura de atribuire a contractului de închiriere de la etapa publicării anunțului de participare.

ART. 12

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. 13

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

ART. 14

(1) Contestațiile se formulează în termen de 5 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 maximum 10 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 au evaluat ofertele.

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

SECȚIUNEA C

Atribuirea contractului de închiriere

ART. 15

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

ART. 16

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 5 zile lucrătoare atrage reținerea garanției de participare la licitație.

ART. 17

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

CAP. IV

Dispoziții finale

ART. 18

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

ART. 19

Contractul de închiriere va cuprinde în mod obligatoriu prevederile din contractul-cadru, clauzele din caietul de sarcini și alte clauze convenite de părțile contractante în completarea celor din caietul de sarcini și fără să contravină obiectivelor închirierii.

ART. 20

După semnare, copii ale Contractului de închiriere vor fi înaintate Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat și Direcției Financiare în vederea urmăririi acestora.

ART. 21

Titularul dreptului de administrare are obligația de a asigura păstrarea documentelor care stau la baza încheierii contractului de închiriere o perioadă de 5 ani de la data încetării contractului.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ

Popescu Raducu

ANEXA 2

CONTRACT-CADRU

de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public al municipiului Constanța,
aflate în administrarea unităților de învățământ preuniversitar de stat

CAP. I

Părțile contractante

.....(titularul dreptului de administrare/folosință)....., cu sediul în
localitatea, județul/sectorul, str.
nr., cont nr., deschis la, cod fiscal,
reprezentat/reprezentată prin, având funcția de....., în
calitate de locator,

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 locator, au convenit încheierea prezentului contract
de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

CAP. 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.

CAP. III

Scopul contractului

ART. 3

Bunul imobil închiriat este dat în folosință locatarului pentru
.....(destinația).....

CAP. IV

Durata contractului

ART. 4

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

CAP. V

Prețul contractului și modalitățile de plată

ART. 5

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

ART. 6

Plata chiriei se face lunar, până pe data de 15 a lunii curente pentru luna în curs.

CAP. VI

Obligațiile părților

SECȚIUNEA 1

Obligațiile locatorului

ART. 7

Locatorul se obligă:

- a) să predea bunul imobil închiriat, precum și toate accesoriile acestuia în starea corespunzătoare destinației în vederea căreia a fost închiriat;
- b) să garanteze pentru liniștită și utilă folosință a bunului imobil închiriat, fiind răspunzător față de locatar pentru evicțiuni și pentru viciile ascunse ale lucrului care îi împiedică întrebuințarea.

ART. 8

Locatorul poate să controleze periodic bunul imobil închiriat pentru a verifica 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.

SECȚIUNEA a 2-a

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;
- c) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- d) să plătească chiria lunară la termenul stipulat în contract;
- e) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități desfășurate în cadrul imobilului;
- 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, la termenul stabilit în contract;
- h) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizației de construcție;

i) 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;

j) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;

k) să execute la timp și în condiții optime reparațiile locative, de întreținere a imobilului închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia care permit furnizarea utilităților.

CAP. 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.

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.

CAP. 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, fără notificare prealabilă și fără a mai fi nevoie de intervenția unei instanțe de judecată.

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 locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu de gradul IV.

CAP. IX

Forța majoră

ART. 15

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

CAP. X

Subînchirierea și cesiunea

ART. 16

Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

CAP. XI
Încetarea contractului

ART. 17

Locațiunea încetează prin:

- a) acordul de voință al părților;
- b) expirarea termenului;
- c) pieirea 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 relocatiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților.

CAP. 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.

CAP. 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 ziua expedierii acestuia.

ART. 23

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

ART. 24

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, la, în (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,	Locatar,
.....	