



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

Str. Muzeului nr.7, Tel./Fax 0265 - 771278

HOTĂRÂREA NR. 216

din 28 decembrie 2017

privind aprobarea Regulamentului – cadru, caietului de sarcini, modelului de contract de închiriere, modelului de contract de utilizare temporară și a listelor de tarife în vederea închirierii și utilizării temporare a spațiilor excedentare din unitățile de învățământ preuniversitar de stat aflate pe raza Municipiului Sighișoara

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, întrunit în ședință ordinară,

Luând act de proiectul de hotărâre și referatul de aprobare al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, înregistrat cu nr. 23.681/06.09.2017, calitate conferită de prevederile art. 33 din Legea nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile art. 45 alin. (6) din Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 1/2011 a educației naționale, cu modificările și completările ulterioare, cu precădere cele ale art. 112 alin. (2);

Având în vedere prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, cu precădere cele ale art. 14 - 16;

Având în vedere art. 123 alin. (1) și (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere art. 858 - 865, art. 868 și Titlul IX – Capitolul V din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 21/30.01.2014 privind stabilirea tarifelor de bază lunare pe mp. pentru spațiile cu altă destinație decât locuințe și terenurile aferente acestora, care aparțin domeniului public și privat al municipiului;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 105/27.12.2016 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru anul 2017;

Văzând Raportul de specialitate cu nr. 23.682/06.09.2017, al Direcției Administrarea Patrimoniului, prin care se propune aprobarea Regulamentului – cadru, caietului de sarcini, modelului de contract de închiriere, modelului de contract de utilizare temporară în vederea închirierii și a listelor de tarife în vederea închirierii și utilizării temporare a spațiilor excedentare din unitățile de învățământ preuniversitar de stat aflate pe raza Municipiului Sighișoara, îndeplinindu-se prevederile legale în acest sens;

Având în vedere avizele favorabile ale comisiilor de urbanism, comerț, socială și juridică;

În temeiul art. 36 alin. (1) și (2) lit. „c”, alin. (5) lit. „a”, alin. (9), art. 45 alin. (3), art. 115 alin. (1) lit. „b” și a art. 123 alin. (1) și (2) din Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Regulamentul – cadru în vederea închirierii și utilizării temporare a spațiilor excedentare din unitățile de învățământ preuniversitar de stat aflate pe raza Municipiului Sighișoara, conform Anexei nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă caietul de sarcini – cadru pentru organizarea procedurii de licitație publică cu strigare în vederea închirierii spațiilor excedentare ale unităților de învățământ, conform Anexei nr. 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă modelul contractului de închiriere, conform Anexei nr. 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aprobă modelul contractului de utilizare temporară, conform Anexei nr. 4, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Se aprobă tarifele minimale de la care se pornește licitația publică în vederea închirierii spațiilor disponibile excedentare ale unităților de învățământ și tarifele pentru utilizarea temporară, conform Anexei nr. 5, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

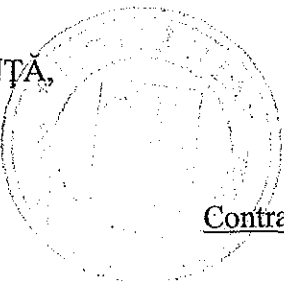
Art. 6. Unitățile de învățământ se împuternicesc pentru organizarea și desfășurarea licitației publice, încheierea contractelor de închiriere și încheierea contractelor de utilizare temporară și răspund de respectarea prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 7. Se aprobă ca o cotă din contravaloarea chiriei/tarifului de utilizare a spațiilor excedentare ale unităților de învățământ de stat de pe raza Municipiului Sighișoara, să fie virată la bugetul local al Municipiului Sighișoara.

Art. 8. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara, Direcția Administrarea Patrimoniului, Biroul Juridic, Biroul Buget Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică din cadrul Municipiului Sighișoara și unitățile de învățământ preuniversitar sighișorene.

Art. 9. Prin grija d-nei Bizo Anca, Secretar al Municipiului Sighișoara, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului Județului Mureș și se va aduce la cunoștință publică, prin publicarea pe pagina de internet la adresa www.sighisoara.org.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Matei Ovidiu – Daniel



Contrasemnează/Avizat pentru legalitate

SECRETAR,
Bizo Anca



(Prezenta s-a adoptat cu unanimitate de voturi)

Prezenta s-a difuzat astfel:

1 ex. dos. hotărâri;

1 ex. dos. ședință;

1 ex. Instituția Prefectului - Județul Mureș;

1 ex. Primar;

1 ex. Viceprimar;

1 ex. Secretar;

1 ex. Arhitectul Șef;

2 ex. Direcția Administrarea Patrimoniului;

1 ex. Biroul Buget Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică;

12 ex. unitățile de învățământ preuniversitar sighișorene.

22 ex.

B.A.

REGULAMENT – CADRU

în vederea închirierii și utilizării temporare a spațiilor excedentare din unitățile de învățământ preuniversitar de stat, aflate pe raza Municipiului Sighișoara

I. DISPOZIȚII GENERALE. DEFINIȚII

Art. 1. Prezentul Regulament stabilește procedurile obligatorii de urmat în vederea valorificării prin închiriere și utilizare temporară a bunurilor imobile ce fac parte din baza materială a unităților de învățământ preuniversitar de stat, ce aparțin domeniului public și se află în administrarea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara.

Art. 2. Orice închiriere sau utilizare temporară a spațiilor disponibile excedentare din unitățile de învățământ aflate pe raza Municipiului Sighișoara, fără respectarea prezentului Regulament este interzisă.

Art. 3. Unitățile de învățământ au obligația de a întocmi liste cu spațiile excedentare disponibile din cursul unui an, pe care intenționează să le închirieze sau să le dea spre utilizare temporară, în vederea valorificării acestora și de a comunica aceste liste către Direcția Administrarea Patrimoniului din cadrul Municipiului Sighișoara.

Art. 4. (1) Spațiile pot fi închiriate sau date spre utilizare temporară unor persoane fizice sau juridice, de regulă, pentru activități similare sau conexe activității de învățământ, precum și alte tipuri de activități ce se pot desfășura în aceste spații, fără să afecteze procesul de învățământ, prin încheierea de contracte (conform modelelor aprobate prin Hotărârea Consiliului Local) și cu respectarea obligatorie a procedurilor din prezentul Regulament.

(2) Închirierea spațiilor disponibile se poate face în condițiile legii, numai în scopul desfășurării unor activități ce îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) oferă servicii ce răspund nemijlocit intereselor elevilor și cadrelor didactice;
- b) sunt aducătoare de venituri suplimentare pentru unitatea de învățământ și comunitatea locală;
- c) prin conținut nu împiedică și nu contravin obiectivelor procesului instructiv – educativ și bunelor moravuri, nu promovează idei antisociale;
- d) nu dăunează sănătății și securității elevilor;
- e) nu servesc unor interese politice de partid;
- f) în cazul în care se comercializează produse alimentare, acestea vor respecta principiile alimentației sănătoase în unitățile de învățământ preuniversitar de stat, conform legislației în vigoare.

Art. 5. În cazul în care se intenționează închirierea sau utilizarea temporară a unor spații excedentare, pentru alte activități decât cele specifice procesului instructiv – educativ, Consiliile de administrație ale unităților de învățământ se vor adresa printr-o cerere însoțită de o notă justificativă Direcției Administrarea Patrimoniului din cadrul Municipiului Sighișoara.

Art. 6. În sensul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) **spații disponibile excedentare ale unităților de învățământ** – săli de clasă, săli de sport, terenuri de sport, săli de festivități, laboratoare, ateliere, magazii, spații pentru desfășurarea de activități comerciale (bufete), în incinta unităților de învățământ, curte interioară / curte exterioară, construcții demontabile (garaje, tonete), alte anexe, care nu sunt folosite în procesul instructiv – educativ în decursul unei perioade de timp;
- b) **proceduri** – etapele ce trebuie parcurse de unitățile de învățământ pentru valorificarea spațiilor excedentare. Procedurile sunt: procedura licitației și procedura de acordare a dreptului de utilizare temporară;
- c) **documentele de participare la licitație** – documentele de eligibilitate (conform caietului de sarcini);
- d) **utilizare temporară** – folosința ocazională, pentru perioade scurte de timp;
- e) **timp fracționat** – ore / zile, calculate în funcție de specificul activității desfășurate.

II. PROCEDURA LICITAȚIEI

Secțiunea 1 – Inițierea procedurii de închiriere prin licitație

Art. 7. Inițiativa închirierii o au Consiliile de administrație ale unităților de învățământ.

Art. 8. Consiliile de administrație ale unităților de învățământ inițiază procedura de închiriere prin întocmirea referatului de oportunitate, completarea caietului de sarcini și a modelului de contract, denumite împreună documentația de închiriere.

Art. 9. Referatul de oportunitate cuprinde în mod obligatoriu următoarele date:

- a) descrierea spațiului / terenului care urmează a fi închiriat, inclusiv situația juridică a acestuia;
- b) motivele de ordin economic și social, după caz, care justifică necesitatea / oportunitatea închirierii spațiului;
- c) precizarea expresă a activității pentru care se solicită închirierea;
- d) durata închirierii (cu respectarea art. 28 din prezentul Regulament);
- e) nivelul minim al chiriei de la care va începe licitația (prețul de pornire la licitație), care nu poate fi mai mic decât cel stabilit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara;
- f) unitatea de învățământ care va demara procedura de închiriere, va încheia contractul de închiriere și va supraveghea derularea lui.

Art. 10. Caietul de sarcini va respecta în mod obligatoriu formatul aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara și va fi completat cu datele și caracteristicile specifice fiecărei închirieri.

Art. 11. Referatul de oportunitate se aprobă de către Primarul Municipiului Sighișoara la propunerea motivată a Direcției Administrarea Patrimoniului din cadrul Municipiului Sighișoara, în cel mult 15 zile calendaristice de la data înregistrării.

Secțiunea 2 – Organizarea și desfășurarea licitației

Art. 12. Inițiatorul licitației are obligația de a transmite spre publicare într-un ziar de publicație locală / centrală și pe pagina proprie de internet, cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data fixată pentru organizarea licitației, un anunț de participare care să cuprindă cel puțin următoarele date:

- a) denumirea unității de învățământ;
- b) obiectul și durata închirierii;
- c) chiria minimă de la care pornește licitația, conform tarifelor aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Sighișoara;
- d) condițiile de participare;
- e) documentele necesare în vederea participării la licitație (conform caietului de sarcini);
- f) data, adresa și ora limită de depunere a documentației, data și locul deschiderii acestora;
- g) modul de obținere a documentației licitației, respectiv al caietului de sarcini – contracost;

Art. 13. (1) Documentele de participare la licitație se depun la adresa și la termenele stabilite în caietul de sarcini, după cum urmează:

- a) cererea de participare la licitație și,
- b) documentele de eligibilitate și modelul de contract semnat pe fiecare pagină, care să ateste că participantul la licitație este de acord, în totalitate cu aceste clauze contractuale, depuse într-un plic, închis și sigilat;

(2) Cererea de participare la licitație se va depune la sediul unității organizatoare odată cu plicul și vor purta același număr de înregistrare.

Art. 14. (1) Documentele de participare la licitație (de eligibilitate) sunt:

- a) copie de pe chitanța reprezentând plata contravalorii caietului de sarcini;
- b) garanția de participare la licitație (în original) depusă în numerar la casieria instituției sau prin ordin de plată în contul instituției de învățământ
- c) certificat constatator privind starea firmei emis de Oficiul Registrul Comerțului, valabil la data licitației / copie xerox certificată „conform cu originalul”;

d) certificat fiscal de la D.G.F.P din care să rezulte plata la zi a impozitelor datorate de către ofertant bugetului de stat consolidat, valabil la data licitației (în original / copie legalizată / copie xerox certificată „conform cu originalul”);

e) declarație pe propria răspundere că nu s-a aflat sau nu se află în litigii rezultate din derularea unor contracte, cu unitatea de învățământ sau cu Municipiul Sighișoara;

f) certificat fiscal prin care ofertantul face dovada că nu are datorii față de bugetul local al localității unde are înregistrat sediu social, prin documentul obținut de la Serviciul de taxe și impozite al primăriei, valabil la data licitației;

g) actul constitutiv și statutul societății, certificat de înmatriculare, autorizație de funcționare (unde este cazul) în copie;

h) extras de cont bancar, scrisoare de bonitate;

i) împuternicire pentru participantul la licitație, dacă este cazul;

j) contractul de închiriere (anexă la caietul de sarcini) semnat de către ofertant pe toate paginile, ceea ce va face dovada însușirii clauzelor contractuale (condiție eliminatorie).

(2) Garanția de participare la licitație se depune de către toți ofertanții în sumă echivalentă cu c/v unei chirii, la prețul de pornire la licitație. Garanția de participare la licitație se restituie participanților care nu și-au adjudecat spațiul începând cu ziua următoare celei în care a avut loc licitația.

Art. 15. Documentele de eligibilitate de participare la licitație se analizează și se evaluează de o comisie numită în acest scop prin hotărâre a Consiliului de administrație a unității de învățământ.

Art. 16. (1) Comisia de evaluare / licitație numită de Consiliul de administrație este alcătuită dintr-un număr impar de membri și are un președinte, care stabilește modalitatea de lucru a comisiei. Se va numi un secretar al comisiei, care nu are drept de vot și, totodată cel puțin doi membri de rezervă ce vor înlocui membrii comisiei de evaluare / licitație ce nu pot fi prezenți din motive obiective. În comisia de evaluare / licitație nu poate fi numit contabilul șef al unității de învățământ.

(2) Din comisia de evaluare / licitație va face parte în mod obligatoriu un reprezentant al Direcției Administrarea Patrimoniului din cadrul Municipiului Sighișoara.

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

Art. 17. Atribuțiile Comisiei de evaluare sunt următoarele:

a) deschiderea plicurilor cu documentația de participare;

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

c) verificarea fiecărui document în corelație cu caietul de sarcini;

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

e) întocmirea hotărârii de evaluare prin care se stabilesc ofertanții calificați în etapa de licitare;

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

Art. 18. (1) În etapa de selecție comisia va proceda la calificarea / descalificarea participanților, conform criteriilor stabilite în caietul de sarcini și a prezentului Regulament și le va comunica ofertanților rezultatul evaluării.

(2) După etapa evaluării și a analizei documentațiilor depuse, și întocmirea hotărârii de evaluare cu ofertanții admiși în etapa următoare, se trece la etapa licitației publice, adjudecarea făcându-se la cel mai mare nivel al chiriei.

(3) Etapa licitației publice este posibilă cu participarea a cel puțin doi ofertanți. Primul salt nu poate fi mai mic de 10% din prețul de pornire la licitație, iar următoarele salturi nu pot fi mai mici de 5%.

(4) În situația în care se prezintă un singur ofertant la licitație, procedura licitației va fi reluată. În situația în care se prezintă un singur ofertant la cea de a doua procedură a licitației, contractul va putea fi încheiat cu acesta dacă se oferă cel puțin prețul de pornire la licitație.

Art. 19. Câștigătorul licitației se va consemna într-un proces - verbal al ședinței, ce va fi semnat de către toți membrii comisiei și toți participanții prezenți la licitație.

Art. 20. Eventualele obiecțiuni legate de modul de organizare vor fi formulate înainte de deschiderea etapei de licitație publică și vor fi soluționate pe loc.

Art. 21. Prețul adjudecat al chiriei va deveni prețul chiriei în contractul de închiriere / locațiune, din cuantumul acestuia nefăcând parte și cheltuielile reprezentând c/valoarea utilităților consumate și a accesoriilor acestora (penalități, majorări de întârziere).

Secțiunea 3 – Procedura de contestare a licitației

Art. 22. (1) Comisia de contestații numită de Consiliul de administrație este alcătuită dintr-un număr impar de membri și are un președinte, care stabilește modalitatea de lucru a comisiei. Se va numi un secretar al comisiei, care nu are drept de vot și, totodată cel puțin doi membri de rezervă ce vor înlocui membrii comisiei de contestații ce nu pot fi prezenți din motive obiective. În comisia de contestații nu poate fi numit contabilul șef al unității de învățământ.

(2) Din comisia de contestații va face parte în mod obligatoriu un reprezentant al Direcției Administrarea Patrimoniului din cadrul Municipiului Sighișoara.

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

Art. 23. După desfășurarea licitației publice deschise, participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot formula contestații cu privire la organizarea și desfășurarea licitației, care se depun la sediul organizatorului, în termen de 24 de ore (sau în prima zi lucrătoare) de la data închiderii ședinței de licitație. Contestația va fi soluționată de către comisia de soluționare a contestațiilor în termen de 5 zile de la data depunerii contestației.

Art. 24. Depunerea contestației întrerupe termenul de încheiere al contractului de închiriere până la soluționarea acesteia.

Art. 25. În cazul admiterii contestației, procedura de licitație se anulează, cu toate consecințele ce decurg ca urmare a acestei anulări.

Secțiunea 4 – Încheierea contractului de închiriere

Art. 26. (1) Ofertantul câștigător are obligația ca în termen de 5 zile lucrătoare de la data soluționării contestației de către comisia de contestații să se prezinte în vederea semnării contractului de închiriere. Termenul este unul de decădere, nerespectarea lui ducând atât la pierderea dreptului de a încheia contractul cât și la pierderea garanției de participare depuse.

(2) Pentru adjudecarea spațiului, la semnarea contractului de închiriere, garanția de participare la licitație devine parte din chirie. Ofertanților declarați necâștigători li se restituie garanția de participare depusă în termen de 5 zile de la data încheierii contractului cu ofertantul câștigător, în cazul în care nu se înregistrează contestații, termen în care respectivul participant va depune la sediul organizatorului o cerere de restituire a garanției de participare.

(3) În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere sau nu se prezintă în vederea semnării acestuia, la termenul stabilit, se reia procedura licitației publice.

Art. 27. Contractul de închiriere cu ofertantul câștigător va respecta modelul de contract aprobat prin hotărâre a Consiliului Local și poate cuprinde și clauze convenite de părțile contractante, fără să contravină însă obiectivelor închirierii sau condițiilor minime stabilite prin caietul de sarcini.

Art. 28. Contractul de închiriere poate fi încheiat pentru un termen cuprins între 1 și 5 ani, așa cum a fost stabilit în caietul de sarcini, și poate fi prelungit, prin act adițional, pentru o perioadă maximă egală cu jumătate din termenul inițial, o singură dată, cu aprobarea Consiliului de administrație, cu condiția achitării tuturor obligațiilor de plată stabilite prin contract.

Art. 29. Orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chiriaș spațiului, pe perioada derulării contractului de închiriere, se pot executa doar cu aprobarea Consiliului de administrație și a Consiliului Local al Municipiului Sighișoara în baza unei solicitări, prin care va indica tipul lucrării și estimarea contravalorii acesteia și intră de drept în domeniul public local, neputând fi deduse din chirii sau echivalente cu alte sume datorate între părți.

Art. 30. (1) Penalitățile aplicate și percepute de către unitățile de învățământ în baza adresei municipalității pentru nerespectarea clauzelor contractuale, sunt cele prevăzute în contractele de închiriere și vor fi virate municipalității de către unitatea de învățământ, la termenele stabilite.

(2) Cuantumul penalităților / majorărilor de întârziere nu sunt incluse în prețul chiriei, acestea fiind expres prevăzute / reglementate în cuprinsul contractului de închiriere însoțit de către ofertanți la depunerea ofertelor.

(3) Contractul de închiriere completează clauzele reglementate prin prezentul Regulament - cadru, precum și cele prevăzute în caietul de sarcini și conține condiții specifice / esențiale privind derularea lui (părțile contractante, obiectul contractului, prețul contractului și modalitățile de plată, drepturi și obligații contractuale, răspundere contractuală, durata de închiriere, modalități de încetare a contractului, subînchirierea și cesiunea contractului, forța majoră, litigii, dispozițiile finale).

(4) Contractul de închiriere este supus avizării Primarului Municipiului Sighișoara și Direcției Administrarea Patrimoniului din cadrul Municipiului Sighișoara, înainte de începerea derulării acestuia.

CAPITOLUL III. PROCEDURA PRIVIND UTILIZAREA TEMPORARĂ

Art. 31. Unitățile de învățământ preuniversitar de stat pot închiria ocazional contra unor tarife minime, stabilite prin hotărârea Consiliului local, spațiile temporar disponibile situate în incinta acestora, pe o perioadă limitată de timp pentru activități de scurtă durată, activități recreative și educative, seminarii, conferințe, cursuri, evenimente care pot să aibă grupuri de elevi cu copii în școală: terenuri de sport, săli de clase, cantine școlare și alte spații, în afara programului propriu al unităților de învățământ. Unitățile de învățământ fac publice listele cu spațiile excedentare disponibile, în vederea valorificării acestora, prin afișare la sediul unității de învățământ.

Art. 32. Utilizarea acestor spații este posibilă doar pentru perioade de timp fracționat, respectiv ore/zile, care nu pot depăși 6 luni cumulativ, în baza aceluiași contract.

Art. 33. (1) Contractele de utilizare temporară a spațiilor / terenurilor excedentare disponibile se încheie la cererea persoanelor fizice sau juridice interesate, ce și-au manifestat intenția printr-o cerere adresată unității de învățământ, în care expun scopul și durata pentru care doresc să utilizeze spațiul.

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

Art. 34. Unitățile de învățământ evaluează cererea persoanelor interesate și încheie contracte de utilizare temporară, conform modelului aprobat prin hotărâre a Consiliului Local.

Art. 35. (1) Tariful de utilizare se plătește până la data de 10 a lunii în curs pentru luna precedentă, conform programului de utilizare stabilit de părți și raportat la tariful stabilit prin hotărârea Consiliului local pe oră / zile, în funcție de specificul spațiului închiriat.

(2) Tariful stabilit se plătește ținând cont de programul de utilizare stabilit de către părți, la începutul fiecărei luni, coroborat cu programul efectiv de utilizare a spațiului într-o lună - frecvența utilizării spațiilor (săli de curs, săli de sport, terenuri de sport, etc.) de către utilizatori. În acest sens, evidența utilizărilor efective a spațiului se va ține într-un registru în care responsabilul desemnat de directorul unității școlare, prin fișa postului sau decizie, va înscrie utilizatorul, titlul cu care utilizează sala, intervalul orar și tariful perceput pentru închirierea respectivă, semnătura utilizatorului, confirmarea prin semnătură de către responsabil. Acest Registru va fi pus la dispoziția reprezentanților Municipiului Sighișoara ori de câte ori este solicitat.

Art. 36. Nerespectarea clauzelor contractuale de către utilizatori, neplata sumelor datorate sau nerespectarea programului de utilizare la care s-au angajat, dă dreptul unităților de învățământ de a refuza încheierea unor contracte viitoare cu acești utilizatori.

Art. 37. Unitățile de învățământ sunt obligate să asigure utilizarea acestor spații în condiții normale de funcționare și să supravegheze utilizarea acestora conform specificului, nefiind permise modificări sau intervenții ale utilizatorilor la aceste spații.

CAPITOLUL IV. DISPOZIȚII FINALE

Art. 38. Unitățile de învățământ au obligația transmiterii contractelor de închiriere și a contractelor de utilizare temporară a spațiilor disponibile excedentare, Municipiului Sighișoara în vederea avizării de către Primarul Municipiului Sighișoara și Direcția Administrarea Patrimoniului precum și pentru luarea în evidențe de către compartimentul de specialitate.

Art. 39 Unitățile de învățământ au obligația de a urmări derularea contractelor semnate pe tot parcursul lor, de a încasa chiriile/tarifele/utilitățile și de a lua măsurile ce se impun atunci când clauzele contractuale nu sunt respectate, inclusiv de a evacua chiriașii/utilizatorii atunci când obligațiile contractuale nu sunt respectate.

Direcția Administrarea Patrimoniului

Morar Carmen



Biroul Juridic

Furnică Alexandra – Ionela



Direcția Administrarea Patrimoniului

Întocmit/Redactat: Raț Carmen



Unitatea de Învățământ

Liceul / Școala Gimnazială
Sediul: Sighișoara, str..... nr, CP,
Fax / tel, e-mail
Nr. de înregistrare /2017

CAIET DE SARCINI - CADRU
Pentru închirierea prin licitație publică deschisă cu strigare
a spațiului / terenului excedentar

SECȚIUNEA I – INFORMAȚII GENERALE

1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Închirierea spațiului / terenului excedentar identificat în incinta Liceului / Gimnaziului
....., situat în Municipiul Sighișoara, zona de interes comercial / zona de
amplasare conform H.C.L. Sighișoara nr. privind aprobarea chiriilor / taxelor / tarifelor,
str, cu destinația

2. INFORMAȚII GENERALE CU PRIVIRE LA SPAȚIUL / TERENUL EXCEDENTAR
SCOS LA LICITAȚIE ÎN VEDEREA ÎNCHIRIERII

- Suprafață utilă totală a spațiului este de mp.
- Terenul are o suprafață de mp.
- Amplasament:
- Obiect de activitate:
- Descriere:
- Dotări ale spațiului:

3. FORMA DE LICITAȚIE

- Licitație publică deschisă cu strigare
- Criteriul de adjudecare – cel mai mare preț
- Prețul minim de pornire – se completează cu respectarea tarifelor aprobate prin H.C.L.

4. ORGANIZATORII LICITAȚIEI

- Autoritatea / Instituția de învățământ:
- Sediul:
- Adresa unde se organizează licitația:

5. DATA PÂNĂ LA CARE SE POT DEPUNE OFERTELE:

6. CONDIȚIILE MINIME DE ÎNCHIRIERE: prezentul caiet de sarcini se completează cu Regulamentul – cadru de închiriere aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sighișoara nr. / 2017

7. BAZA LEGALĂ

- HCL Sighișoara de aprobare a chiriilor / tarifelor / taxelor nr.
- HCL Sighișoara de aprobare a Regulamentului – cadru de închiriere nr. /
- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 1/2011 privind legea educației naționale, cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea Consiliului de administrație al unității școlare:
- Decizia / directorului unității școlare de numire a Comisiei de evaluare / licitație nr. ... / Comisiei de contestații nr.

SECȚIUNEA II – CERINȚE IMPUSE DE ORGANIZATOR

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

9. Pentru a participa la licitație, ofertanții vor depune în mod obligatoriu la sediul organizatorului, mai sus menționat, unde vor fi înregistrate sub același număr, cererea de participare și documentele de eligibilitate, într-un plic închis și sigilat:

- Cererea de participare la licitație cu toate datele de identificare ale solicitantului;
- Documentele de eligibilitate, inclusiv contractul semnat pe toate paginile – 1 plic;

10. DOCUMENTELE DE ELIGIBILITATE:

- copie de pe chitanța reprezentând plata c/valorii caietului de sarcini, în sumă de
- garanția de participare la licitație (în original) depusă în numerar la caseria instituției sau prin ordin de plată în contul instituției de învățământ ;
- certificat constatator privind starea firmei emis de Oficiul Registrul Comerțului, valabil la data licitației / copie xerox certificată „conform cu originalul”;

- certificat fiscal de la D.G.F.P din care să rezulte plata la zi a impozitelor datorate de către ofertant bugetului de stat consolidat, valabil la data licitației (în original / copie legalizată / copie xerox certificată „conform cu originalul”);
- declarație pe propria răspundere că nu s-a aflat sau nu se află în litigii rezultate din derularea unor contracte, cu unitatea de învățământ sau cu Municipiul Sighișoara.
- certificat fiscal prin care ofertantul face dovada că nu are datorii față de bugetul local al localității unde are înregistrat sediul social, prin documentul obținut de la Serviciul de taxe și impozite al primăriei, valabil la data licitației;
- actul constitutiv și statutul societății, certificat de înmatriculare, autorizație de funcționare (unde este cazul) în copie;
- extras de cont bancar, scrisoare de bonitate;
- împuternicire ce reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
- contractul de închiriere (anexă la caietul de sarcini) semnat de către ofertant pe toate paginile, ceea ce va face dovada însușirii clauzelor contractuale (condiție eliminatorie).

11. CRITERIILE DE EVALUARE: toate documentele să corespundă cerințelor impuse prin Regulamentul – cadru și caietul de sarcini;

12. Nu sunt admiși la licitație ofertanții care:

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

13. GARANȚIA DE PARTICIPARE

- garanția de participare la licitație se depune de către toți ofertanții în sumă echivalentă cu c/valoarea unei chirii, la prețul de pornire la licitație, în contul unității de învățământ sau la caseria unității în numerar. Garanția de participare la licitație se restituie participanților care nu și-au adjudecat spațiul începând cu ziua următoare celei în care a avut loc licitația, în cazul în care nu se înregistrează contestații, precum și în baza unei cereri de restituire a garanției;
- pentru adjudecatarul spațiului, la semnarea contractului de închiriere, garanția de participare la licitație devine parte din chirie;

- în situația în care ofertantul nu se prezintă – personal sau printr-un reprezentant împuternicit la ședința de licitație, în situația în care ofertantul declarat câștigător revocă oferta după adjudecare sau nu se prezintă în vederea semnării contractului de închiriere, la termenul stabilit prin Regulament, garanția de participare se pierde.

SECȚIUNEA III – ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

14. Conform Regulamentului – cadru aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. /

SECȚIUNEA IV – DISPOZIȚII FINALE

15. Prezentul caiet de sarcini se completează cu prevederile Regulamentului – cadru și a contractului – cadru de închiriere a spațiilor / terenurilor excedentar disponibile asumate de către ofertant prin însușirea clauzelor contractuale, odată cu semnarea acestuia (cu ocazia depunerii documentelor de eligibilitate).

16. Prețul caietului de sarcini este de

Comisia de evaluare / Comisia de licitație a unității de învățământ

Director unitate de învățământ,

.....

CONTRACT DE LOCAȚIUNE / ÎNCHIRIERE - CADRU

NR. DIN

Având în vedere procesul - verbal înregistrat sub nr. din data de de adjudecare a spațiului cu destinația respectiv terenului aferent (în baza H.C.L. nr. /), identificat în

În condițiile art. 1777 și urm. din C.civ.,

S-a perfectat prezentul contract de locațiune / închiriere, între:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. Unitatea școlară, cu sediul în localitatea....., str., nr., reprezentată de, cu funcția de, telefon/fax..... cont virament nr., deschis la în calitate de LOCATOR, pe de o parte, și

1.2 S.C. / P.F.A. / Î.I./ cu sediul social în, str. nr., bloc....., scara, etaj, apartament....., județ/sector, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului, sub nr. din, cod fiscal nr. din, având contul nr., deschis la reprezentată legal de, în calitate de LOCATAR / CHIRIAȘ, pe de altă parte, au convenit să încheie prezentul contract de locațiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2. 1. Locatorul dă în locațiune / folosință locatarului, spațiul / terenul în suprafață demp, cu destinația, (conform HCL nr. /) identificat în incinta unității de învățământ din municipiul Sighișoara, str. nr., conform planului / schiței spațiului / terenului, identificat prin C.F. nr.

2. 2. Predarea – primirea se va consemna în procesul verbal de predare – primire, anexă la contract, care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de către părțile contractante, menționându-se totodată starea tehnică / fizică a bunului, dotările și utilitățile de care locatarul beneficiază, din momentul predării – primirii. După primirea în folosință a spațiului / bunului, locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea bunului închiriat.

2. 3. Locatarul se obligă să folosească spațiul / terenul închiriat pentru desfășurarea următoarelor activități: (comerț / producție / depozitare / prestări servicii, etc.), conform caietului de sarcini și a procesului – verbal de adjudecare. Destinația bunului nu poate fi schimbată.

III. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

3. 1. Prețul chiriei - **chiria lunară** pentru folosința spațiului / terenului este de lei / lună, stabilită conform procesului - verbal de adjudecare nr. /

3. 2. Locatarul se obligă să achite separat de **prețul chiriei și c/valoarea utilităților consumate**, corespunzătoare spațiului închiriat și folosit în exclusivitate, stabilite lunar, în baza calculului/facturii emise de către locator.

3. 3. Plata chiriei se face lunar, în baza facturii emise de către locator, **scadența de plată fiind data de 10 a lunii în curs pentru luna precedentă.**

3. 4. (1) Plata c/v utilităților (apă, energie electrică, energie termică, etc.) de către locatar se face lunar, în baza calculului/facturii emise de către locator, scadența de plată fiind stabilită la ...

zile calendaristice de la data emiterii pentru luna precedentă (utilități consumate, calculate și evidențiate în situațiile financiare ale unității de învățământ).

(2) Locatarul este obligat ca în termen de ... zile calendaristice de la data comunicării facturii / adresei privind calculul și stabilirea c/v utilităților transmisă de către municipalitate, să vireze în contul acesteia, c/v utilităților.

3. 5. Pentru neexecutarea obligației de plată a c/valorii chiriei locatarul datorează penalități / majorări de întârziere în cuantum de 0,05 % din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență.

3. 6. Pentru neexecutarea obligației de plată a c/valorii utilităților consumate și evidențiate, locatarul datorează penalități / majorări de întârziere în cuantum de % (conform prevederilor contractului de utilități) din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență.

3. 7. Totalul penalităților/majorărilor de întârziere la plată, poate depăși cuantumul sumei restante asupra căreia se calculează.

3. 8. (1) Garanția de participare la licitație se depune în sumă echivalentă cu c/valoarea unei chirii, la prețul de pornire la licitație, în contul unității de învățământ sau la casieria unității în numerar.

(2) Pentru cazul neexecutării obligației de plată a chiriei și c/valoarea utilităților consumate, pe o perioadă de 3 luni consecutive, locatarul își rezervă dreptul de a dispune unilateral încetarea locațiunii și rezilierea de plin drept al contractului, fără somație, fără punere în întârziere, fără acordarea unui termen de grație și fără pronunțarea unei hotărâri judecătorești LOCATARUL având obligația să elibereze necondiționat spațiul / terenul și să-l predea LOCATORULUI cu proces verbal.

IV. DURATA CONTRACTULUI

4. 1. (1) Contractul se încheie pe o perioadă de ani, începând cu data de și până la data de

(2) Cu cel puțin 5 (cinci) zile înaintea expirării termenului pentru care s-a încheiat prezentul contract, locatarul se obligă să se prezinte la locator pentru a stabili cu acesta condițiile de restituire a spațiului (ziua, ora, persoana împuternicită) și pentru a stinge eventuale datorii.

4. 2. Prelungirea contractului se poate face prin act adițional conform legii, caz în care, locatarul, are obligația să solicite locatorului în scris și cu 15 de zile calendaristice înainte de expirarea contractului, prelungirea duratei de închiriere, în caz contrar, contractul încetează.

4. 3. Termenul de prelungire a duratei contractului nu poate fi mai mare decât jumătate din durata inițială a contractului de închiriere.

4. 4. În cazul în care, la expirarea duratei contractului, locatarul nu eliberează bunul – obiect al închirierii, acesta din urmă va fi obligat la plata lunară a prețului contractului și a utilităților – contravaloare a lipsei de folosință, până la eliberarea completă și predarea efectivă a bunului (eliberarea terenului / spațiului, întocmirea procesului de predare – primire, predarea cheilor spațiului, etc.)

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5. 1. Obligațiile LOCATORULUI sunt următoarele:

a) să predea obiectul închirierii descris la cap.. II. Pct. 2.2 din contract la data când se va încheia procesul verbal de predare – primire, împreună cu inventarul complet al tuturor bunurilor care se află în spațiul închiriat, unde este cazul;

b) să asigure folosința obiectului închirierii pe toată durata contractului, respectiv de a –l menține în bună stare de utilizare și de a garanta locatarul pentru folosința utilă și liniștită a bunului;

c) să efectueze reparațiile necesare în tot timpul locațiunii, care revin în sarcina sa potrivit legii;

d) să verifice periodic dacă locatarul dispune de toate avizele și autorizațiile, conform legii, necesare derulării tipului de activitate prevăzută în contract;

e) să verifice în orice moment al derulării contractului, starea imobilului;

5. 2 Obligațiile LOCATARULUI sunt următoarele:

a) să folosească și să întrețină bunul – obiect al închirierii, cu grija și diligența bunului gospodar, conservând valoarea acestuia pe toată durata contractului; să păstreze integritatea bunului închiriat, să-l întrețină în mod corespunzător și să ia măsuri ca acesta să nu se deterioreze sau degradeze;

b) să respecte destinația spațiului închiriat, normele igienico – sanitare, de prevenire și de stingere a incendiilor, de încărcare, stabilitate și funcționalitate corespunzător specificului activității desfășurate, precum și orice alte dispoziții legale în vigoare, răspunzând pentru orice fel de pagube produse din cauza sa ;

c) să plătească integral quantumul chiriei, c/valoarea utilităților consumate (apă, energie, agent termic, gaz, etc.) la termenele stabilite de locator, acestea din urmă neintrând în prețul chiriei;

d) să plătească taxele, impozitele și orice alte sarcini de natură fiscală datorate conform dispozițiilor legale în vigoare (plata taxei pe spațiu datorată de utilizatorul spațiului, în condițiile prevăzute de Codul fiscal); în termen de 30 de zile de la încheierea procesului- verbal de predare-primire a spațiului, locatarul are obligația de a declara imobilul la serviciul de impozite și taxe din cadrul Primăriei Municipiului Sighișoara și de a achita impozitul datorat pentru imobil;

e) să execute la timp, în bune condiții și pe cheltuiala sa, lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații deteriorate din folosința exclusivă, după obținerea în prealabil a acordului scris a locatorului;

f) să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor și să obțină toate avizele prevăzute de lege și normele în vigoare (aviz PSI, aviz sanitar,aviz de protecția mediului, ISCIR, aviz de evacuare ape uzate, etc);

g) să asigure curățenia și igienizarea obiectului locațiunii, pe durata contractului de închiriere;

h) să execute obligațiile ce-i revin pe linie de P.S.I. sens în care se obligă să ia măsuri atât pentru asigurarea apărării împotriva incendiilor în condițiile dispozițiilor Legii nr. 307/2006, cât și pentru instruirea propriului personal în privința obligațiilor pe care acesta le are potrivit Secțiunii a 6 – a din lege în scopul asigurării împotriva incendiilor; neexecutarea acestei obligații angajează răspunderea locatarului / chiriașului;

i) să procedeze la instruirea personalului cu privire la tehnica securității muncii și la respectarea celorlalte prevederi cuprinse în Legea nr. 319/2006 privind securitatea și sănătatea în muncă, cu modificările și completările ulterioare;

j) să nu încheie acte juridice cu terții, persoane fizice sau juridice, care să aibă ca obiect (parțial sau total) spațiul prevăzut la art. 2.1 din contract, cum ar fi subînchirierea, comodatul, cesiunea contractului, asocierea în participațiune, contractul de închiriere civilă ori comercială sau orice alt act, indiferent de natura sa, privind spațiul respectiv, fără aprobarea prealabilă scrisă a locatorului, precum și să modifice profilul de activitate aprobat prin caietul de sarcini;

k) să nu efectueze pe durata locațiunii nici un fel de lucrări de construcții, investiții, modernizări, amenajări, dotări, înlocuiri ori alte operațiuni de acest gen, ce ar putea afecta în vreun fel funcționalitatea sau structura de rezistență, aspectul arhitectural sau interiorul spațiului închiriat, fără acordul prealabil scris al locatorului și al proprietarului spațiului (Municipiul Sighișoara) precum și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege;

l) să înregistreze în evidențele Registrului Comerțului spațiul comercial prevăzut la art. 2.1 din contract ca punct de lucru al chiriașului; în termen de maxim 30 de zile de la încetarea locațiunii și/sau de la rezilierea prezentului contract, să radieze din evidențele Registrului Comerțului orice înregistrare efectuată de chiriaș cu privire la spațiul prevăzut la art. 1, comunicând imediat locatorului dovada radierii;

m) la încetarea și / sau rezilierea prezentului contract, indiferent de cauză, chiriașul se obligă să elibereze imediat spațiul prevăzut la pct. II. 2.1. și să-l predea de îndată locatorului în stare perfectă de funcționare, neocupat, curat și igienizat, gratuit și liber de orice fel de sarcini și / sau obligații, împreună cu inventarul primit, precum și cu lucrările și investițiile de orice natură efectuate de chiriaș în respectivul spațiu, pe bază de proces verbal de predare – primire; locatorul va putea opta pentru preluarea spațiului în starea în care l-a predat la începerea locațiunii, cheltuielile de dezafectare și aducere în starea inițială fiind suportate integral de chiriaș;

n) să permită reprezentanților locatorului să controleze periodic modul cum este folosit și întreținut obiectul închirierii;

o) să nu comercializeze produsele din Lista prevăzută în Ordinul MSP nr. 1563/2008 pentru aprobarea Listei alimentelor nerecomandate preșcolărilor și școlărilor și a principiilor care stau la baza unei alimentații sănătoase pentru copii și adolescenți.

p) să asigure funcționarea în bune condiții a spațiului/chioșc/tonetă etc. pe toată perioada contractului, excepție făcând vacanțele școlare; nefuncționarea nejustificată atrage rezilierea unilaterală a prezentului contract:

VI. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

6. 1. Clauzele cuprinse în prezentul contract pot fi modificate și / sau completate prin acte adiționale, cu acordul părților. Prin derogare, prezentul contract se consideră modificat de drept în următoarea situație:

a) modificarea prețului chiriei / preț de pornire la licitație prin hotărâre a Consiliului Local Municipal Sighișoara;

b) modificarea cuantumului accesoriilor chiriei – penalități, ulterior semnării prezentului contract;

6. 2. (1) Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite;

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către LOCATAR, prin reziliere unilaterală de către LOCATOR;

c) în cazul în care interesul public o impune, prin denunțarea unilaterală de către LOCATOR fără plata vreunei despăgubiri;

d) deschiderea procedurii lichidării judiciare sau a falimentului LOCATARULUI;

e) în cazul renunțării unilaterale a LOCATARULUI, cu obligația notificării LOCATORULUI cu cel puțin 15 zile calendaristice înainte de predarea obiectului închirierii;

f) prin acordul scris al părților, în baza unor motive temeinic justificate, cu condiția înștiințării în scris cu cel puțin 15 zile calendaristice înainte de data renunțării;

g) în cazul cesionării drepturilor și obligațiilor prevăzute de prezentul contract fără acordul expres al locatorului, prin rezilierea unilaterală de către LOCATAR;

h) în cazul cesionării drepturilor și obligațiilor prevăzute de prezentul contract fără acordul expres al locatarului, prin rezilierea unilaterală de către LOCATOR;

i) în cazul constatării neplății impozitelor și taxelor datorate la bugetul local de către locatar, contractul se reziliază de drept.

(2) Partea care invocă o cauză de încetare a prevederilor prezentului contract o va notifica celeilalte părți cu cel puțin 15 zile înainte de data la care încetarea urmează să – și producă efectele.

(3) Rezilierea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante.

6. 3. La expirarea termenului de închiriere, LOCATARUL se obligă să elibereze spațiul în stare de funcționare și să-l predea LOCATORULUI. În caz contrar, obligațiile de plată stabilite prin contractul de închiriere, curg până la efectivă predare sau evacuare a spațiului.

6. 4. Executarea necorespunzătoare sau neexecutarea din vina LOCATARULUI a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, dă dreptul LOCATORULUI să considere contractul desființat de drept, fără nici un fel de formalitate și fără punere în întârziere a locatarului.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

7. 1. Neîndeplinirea corespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul contract, obligă partea aflată în culpă la plata daunelor interese pentru neexecutarea totală sau parțială a contractului.

7. 2. (1) În caz de distrugere a bunului închiriat, locatarul va plăti proprietarului – Municipiului Sighișoara, o despăgubire egală cu valoare de piață a acestuia la momentul predării bunului către locatar.

(2) În acest sens, orice prejudiciu adus locatorului prin întârzierea acestuia de a dispune în mod util de bunul respectiv pentru un nou contract de locațiune va fi suportat de locatar.

7.3. (1) Pentru o întârziere la plata chiriei și/sau a c/valorii utilităților consumate mai mare de 30 de zile calendaristice ori pentru prejudicii cauzate de locatar locatarului din executarea defectuoasă/neexecutarea prezentului contract, locatorul are un drept de retenție asupra bunurilor locatarului aflate în spațiul închiriat, până la data achitării chiriei ori despăgubirii efective a locatarului de către locatar.

(2) Retenția constă în interzicerea accesului locatarului în spațiul închiriat prin sigilarea acestuia și reținerea bunurilor locatarului aflate în spațiu, bunurile menționate făcând obiectul executării silite prin vânzarea la licitație, până la îndeostularea efectivă a locatarului aferentă obligațiilor locatarului.

(3) Pentru perioada aferentă retenției, perioadă în care locatorul este pus în imposibilitatea de a culege fructele civile în baza unui alt contract de închiriere, locatarul se obligă să achite c/valoarea prețului contractului stabilit în cap. III, calculat corespunzător pentru numărul de zile calendaristice circumscrise perioadei de retenție.

(4) Perioada de retenție nu constituie prejudiciu adus locatarului.

VIII. FORȚA MAJORĂ

8. 1. Forța majoră înlătură răspunderea contractuală, în condițiile legii. Partea care invocă evenimentul de forță majoră va notifica acest fapt în termen de 5 zile de la data producerii evenimentului, sub sancțiunea neluării în considerare, răspunzând de luarea tuturor măsurilor care se impun, în vederea limitării consecințelor. Încetarea cazului de forță majoră trebuie comunicată asemănător, în termen de 5 zile. Forța majoră se va proba prin documente eliberate de autoritățile abilitate în acest sens, în cel mult 30 de zile de la data producerii cazului de forță majoră.

8. 2. Prin forța majoră se înțelege orice împrejurare externă, independentă de voința părților, absolut imprevizibilă și insurmontabilă, apărută după intrarea în vigoare a contractului și care împiedică în mod obiectiv și absolut părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile contractuale. Blocajul financiar, încetarea plăților, insolvabilitatea sau orice altă situație similară cu cele menționate anterior nu constituie cazuri de forță majoră.

IX. DISPOZIȚII FINALE

9. 1. Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în prezentul contract, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau fax.

9. 2. (1) Prezentul contract, împreună cu anexa – proces verbal de predare primire, care face parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

(2) Clauzele prezentului contract se completează cu dispozițiile prevăzute în caietul de sarcini, Regulamentul – cadru al închirierilor, prevederile Codului civil precum și cu celelalte acte normative valabile la data executării efective a contractului.

9. 3. După încetarea perioadei de închiriere, orice investiție sau modernizare adusă bunului închiriat, trece în condițiile legii, în proprietatea Municipiului Sighișoara, respectiv în administrarea Consiliului Local, fără vreo pretenție materială din partea locatarului.

9. 4. Litigiile ivite între părți, se vor soluționa de către acestea pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil, competența revine instanțelor judecătorești de drept comun.

Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 3 exemplare originale, din care unul pentru LOCATOR, unul pentru LOCATAR și unul pentru Municipiul Sighișoara.

LOCATOR,

LOCATAR,

MUNICIPIUL SIGHIȘOARA
PRIMAR,

DIRECȚIA
ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI

CONTRACT DE UTILIZARE TEMPORARĂ - CADRU

NR. DIN

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. Unitatea școlară, cu sediul în localitatea....., str., nr., reprezentată de, cu funcția de, telefon/fax..... cont virament nr., deschis la, pe de o parte, și

1.2 S.C. / P.F.A. / Î.I./ P.F..... cu sediul social / domiciliul în, str. nr., bloc....., scara, etaj, apartament....., județ/sector, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului, sub nr. din, cod fiscal nr. din, având contul nr., deschis la, reprezentată legal de, în calitate de UTILIZATOR, pe de altă parte, au convenit să încheie prezentul contract de utilizare temporară.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie transmiterea folosinței temporare a spațiului situat în.....cu o suprafață totală demp, (denumit în continuare spațiul utilizat) în vederea utilizării ca

2.2. Utilizarea temporară a spațiului se va face conform programului ce se va întocmi de părți, în luna curentă pentru luna următoare.

2.3. Spațiul este dat în folosință temporară Utilizatorului pentru a fi utilizat conform specificului și destinației acestuia, respectiv

III. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

3.1. Prețul contractului – tariful de utilizare – este de lei / oră, conform HCL nr.

3.2. Tariful de utilizare lunar se achită până la data de a lunii în curs, pentru luna precedentă, în baza facturii emise de către unitatea de învățământ și este corespunzător numărului de ore prevăzut în programul stabilit de părți, coroborat cu registrul de evidență a numărului orelor de utilizare, semnat de către părți – reprezentantul unității de învățământ și utilizator.

3.3. Pentru neexecutarea obligației de plată a c/valorii facturii emise utilizatorul datorează penalități / majorări de întârziere în cuantum de din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență.

3.4. Totalul penalităților/majorărilor de întârziere la plată, poate depăși cuantumul sumei restante asupra căreia se calculează.

3.5. Utilitățile aferente perioadei de utilizare a spațiului se vor achita de utilizator în sistem paușal, odată cu plata tarifului de utilizare, pe baza facturilor emise de unitatea de învățământ, urmând ca ulterior să se regularizeze printr-o altă factură emisă de aceasta, în baza adresei înaintate de către municipalitate cu privire la calculul utilităților, în cazul în care se constată majorarea consumului de utilități în acea perioadă.

3.6. Pentru neplata la termen a c/valorii utilităților consumate, utilizatorul este obligat la plata penalităților în cuantum de

IV. DURATA CONTRACTULUI

5.1. (1) Prezentul Contract se încheie pe o perioadă de zile / luni (maxim 6 luni), începând cu data de și până la data de

(2) Executarea contractului se face pe timp fracționat, respectiv zile/ore, conform programului stabilit de părți.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Obligațiile și drepturile unității de învățământ sunt următoarele:

- a) să încaseze prețul rezultat din închirierea spațiului utilizat, în condițiile și termenele stipulate de contract;
- b) să pună la dispoziția utilizatorului spațiul ce face obiectul prezentului contract, conform programului stabilit, pe întreaga durată a contractului;
- c) să asigure folosința utilă și liniștită a spațiului pe toată durata contractului;
- d) să permită folosirea utilităților existente și a spațiilor de acces în comun;
- e) să verifice periodic dacă locatarul dispune de toate avizele și autorizațiile, conform legii, necesare derulării tipului de activitate prevăzută în contract;
- f) să suspende prin orice mijloace folosința temporară acordată utilizatorului în cazul în care acesta constată că spațiul nu este folosit conform specificului / scopului pentru care a fost închiriat sau utilizatorul desfășoară activități care i-ar putea aduce prejudicii;

5.2 Obligațiile și drepturile Utilizatorului sunt următoarele:

- a) să utilizeze spațiul, dotările, instalațiile și accesoriile acestuia conform destinației stabilite potrivit prezentului contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- b) să plătească prețul și utilitățile la termenele și în condițiile prevăzute în prezentul contract;
- c) să respecte programul de utilizare stabilit;
- d) să nu efectueze lucrări de construcții, investiții, modernizări, amenajări, dotări, înlocuiri ori alte operațiuni de acest gen, ce ar putea afecta în vreun fel funcționalitatea sau structura de rezistență, aspectul arhitectural sau interiorul spațiului utilizat, sau să schimbe destinația sau specificul acestuia;
- e) să nu desfășoare alte activități decât cele care rezultă din prezentul contract;
- f) să anunțe unitatea de învățământ despre apariția oricăror condiții care afectează utilizarea spațiului conform scopului pentru care a fost încheiat contractul;
- g) să elibereze spațiul la data încetării contractului sau la cererea unității de învățământ atunci când interesul public impune acest lucru;
- h) să nu tulbure în nici un fel activitatea unității de învățământ,
- i) să respecte normele în vigoare pentru prevenirea și stingerea incendiilor și normele igienico – sanitare, revenindu-i răspunderea pentru pagubele produse din culpa sa;

VI. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

6.1. Clauzele cuprinse în prezentul contract pot fi modificate și / sau completate prin acte adiționale, cu acordul părților. Prin derogare, prezentul contract se consideră modificat de drept în următoarea situație:

- a) modificarea tarifului de utilizare stabilit prin hotărâre a Consiliului Local Sighișoara;
- b) modificarea cuantumului accesoriilor tarifului de utilizare – penalități, ulterior semnării prezentului contract;

6.2. (1) Încetarea contractului de utilizare temporară poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat;
- b) dacă nu se achită la termenul stabilit în contract prețul și utilitățile;
- c) prin acordul de voință scris al 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 pieirii bunului sau a imposibilității utilizării acestuia conform destinației, fără plata vreunei despăgubiri în sarcina unității de învățământ ;
- f) în cazul în care interesul public o impune, prin denunțare unilaterală de către unitatea de învățământ, fără plata vreunei despăgubiri ;
- g) în cazul încetării dreptului de proprietate publică sau de administrare asupra bunului imobil, de schimbare a regimului juridic sau în alte cazuri prevăzute de lege

6.3. Executarea necorespunzătoare sau neexecutarea obligațiilor asumate de către una din părți, dă dreptul părții lezate să ceară rezilierea contractului, fără a mai fi nevoie de intervenția unei instanțe de judecată. Rezilierea nu va avea efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

7.1. Neîndeplinirea corespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul contract, obligă partea aflată în culpă la plata daunelor interese pentru neexecutarea totală sau parțială a contractului.

7.2. În caz de distrugere a bunului închiriat, utilizatorul va plăti proprietarului – Municipiului Sighișoara, o despăgubire egală cu valoare de piață a acestuia la momentul predării bunului către locator.

VIII. FORȚA MAJORĂ

8.1. Forța majoră înlătură răspunderea contractuală, în condițiile legii. Partea care invocă evenimentul de forță majoră va notifica acest fapt în termen de 5 zile de la data producerii evenimentului, sub sancțiunea neluării în considerare, răspunzând de luarea tuturor măsurilor care se impun, în vederea limitării consecințelor. Încetarea cazului de forță majoră trebuie comunicată asemănător, în termen de 5 zile. Forța majoră se va proba prin documente eliberate de autoritățile abilitate în acest sens, în cel mult 30 de zile de la data producerii cazului de forță majoră.

8.2. Prin forța majoră se înțelege orice împrejurare externă, independentă de voința părților, absolut imprevizibilă și insurmontabilă, apărută după intrarea în vigoare a contractului și care împiedică în mod obiectiv și absolut părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile contractuale. Blocajul financiar, încetarea plăților, insolvabilitatea sau orice altă situație similară cu cele menționate anterior nu constituie cazuri de forță majoră.

IX. DISPOZIȚII FINALE

9.1. Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în prezentul contract, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau fax.

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

(2) Clauzele prezentului contract se completează cu dispozițiile prevăzute în Regulamentul – cadru al închirierilor, prevederile Codului civil precum și cu celelalte acte normative valabile la data executării efective a contractului.

9.3. Litigiile ivite între părți, se vor soluționa de către acestea pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil, competența revine instanțelor judecătorești de drept comun.

Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 3 exemplare originale, din care unul pentru UNITATEA DE ÎNVĂȚĂMÂNT, unul pentru UTILIZATOR și unul pentru Municipiul Sighișoara.

UNITATEA DE ÎNVĂȚĂMÂNT

UTILIZATOR,

MUNICIPIUL SIGHIȘOARA
PRIMAR,

DIRECȚIA
ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI

I. Prețuri minime pentru închirierea spațiilor excedentare aparținând unităților de învățământ preuniversitar de stat, prin procedura licitației publice deschise cu strigare

Nr. crt.	Tipul de amplasament/spațiu /teren	Preț minim chirie, raportat la suprafața exprimat în lei
1	Sală de clasă	200lei/lună
2	Sală de festivă, amfiteatru	100 lei/zi
3	Atelier / Laborator	150 lei/ lună
4	Spațiu pentru activități comerciale –Bufet /Magazin	8lei/mp/lună – preț stabilit prin H.C.L. Sighișoara nr. 21/2014

Aceste prețuri reprezintă suma minimă de la care se calculează chiria minimă, exprimată în lei fără TVA, în vederea deschiderii procedurii de licitație publică deschisă.

II. Tarife minime pentru utilizarea temporară a spațiilor excedentare aparținând unităților de învățământ preuniversitar de stat, prin procedura utilizarea temporară

Nr. crt.	Tipul de amplasament/spațiu /teren	Preț minim chirie, raportat la suprafața exprimat în lei
1	Sală de clasă	10 lei/oră
2	Sală de festivă, amfiteatru	20 lei/oră
3	Sală de sport	10 lei/oră
4	Teren de sport	12 lei/oră
5	Atelier, Laborator	15 lei/oră
6	Cantină	30 lei/oră

Aceste prețuri reprezintă suma minimă de la care se calculează chiria minimă, exprimată în lei fără TVA/ oră, pentru care se pot utiliza temporar spațiile excedentare.

Direcția Administrarea Patrimoniului
Morar Carmen

Direcția Administrarea Patrimoniului
Întocmit/Redactat: Raț Carmen