

ORDIN Nr. 511 din 16 aprilie 2013

pentru aprobarea Procedurii de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public al statului, aflate în administrarea Ministerului Tineretului și Sportului, și pentru aprobarea contractului-cadru de închiriere

Text în vigoare începând cu data de 13 noiembrie 2013

REALIZATOR: COMPANIA DE INFORMATICĂ NEAMȚ

Text actualizat prin produsul informatic legislativ LEX EXPERT în baza actelor normative modificatoare, publicate în Monitorul Oficial al României. Partea I, până la 13 noiembrie 2013.

Act de bază

#B: Ordinul ministrului tineretului și sportului nr. 511/2013

Acte modificatoare

#M1: Ordinul ministrului tineretului și sportului nr. 1271/2013

Modificările și completările efectuate prin actul modificator sunt scrise cu font italic. În fața fiecărei modificări sau completări este indicat actul normativ care a efectuat modificarea sau completarea respectivă, în forma **#M1**.

#B

Având în vedere:

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 96/2012 privind stabilirea unor măsuri de reorganizare în cadrul administrației publice centrale și pentru modificarea unor acte normative, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 71/2013;

- Hotărârea Guvernului nr. 11/2013 privind organizarea și funcționarea Ministerului Tineretului și Sportului,

văzând prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, și prevederile Legii nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil,

în temeiul prevederilor art. 1.777 - 1.835 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și al art. 8 alin. (4) din Hotărârea Guvernului nr. 11/2013,

ministrul tineretului și sportului emite prezentul ordin.

ART. 1

Se aprobă Procedura de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public al statului, aflate în administrarea Ministerului Tineretului și Sportului, prevăzută în anexa nr. 1.

ART. 2

Se aprobă Contractul-cadru de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public al statului, aflate în administrarea Ministerului Tineretului și Sportului sau a instituțiilor publice din subordine, prevăzut în anexa nr. 2.

ART. 3

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

ART. 4

La data intrării în vigoare a prezentului ordin se abrogă orice prevedere contrară.

ART. 5

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

ANEXA 1

PROCEDURĂ

de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public al statului, aflate în administrarea Ministerului Tineretului și Sportului

CAPITOLUL I

Domeniul de aplicare

ART. 1

Prezenta procedură reglementează modul de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public al statului, aflate în administrarea Ministerului Tineretului și Sportului, prin instituțiile publice din subordine.

ART. 2

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

#M1

ART. 3

Bunurile imobile din domeniul public al statului, aflate în administrarea Ministerului Tineretului și Sportului, prin instituțiile subordonate, pot fi închiriate cu prioritate pentru realizarea de activități sportive, culturale, de agrement și activități complementare acestora.

#M1

ART. 4

(1) Persoanele juridice sau persoanele fizice pot realiza investiții de modernizare, extindere și construcții strict necesare pentru desfășurarea activității, pe terenurile și/sau clădirile și/sau construcțiile aparținând domeniului public al statului, aflate în administrarea Ministerului Tineretului și Sportului, prin instituțiile publice din subordine, numai cu aprobarea acestora și numai cu respectarea prevederilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a reglementărilor privind documentațiile urbanistice aprobate, cu acordul prealabil scris al Ministerului Tineretului și Sportului.

(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, va trece, în condițiile legii, în proprietatea publică a statului român, respectiv în administrarea Ministerului Tineretului și Sportului, fără nicio pretenție din partea locatorului.

#B

(3) Durata maximă pentru realizarea investiției este de 3 ani.

#M1

(4) Lucrările de investiție, modernizare sau construcție vor fi realizate conform proiectelor aprobate, cu resursele financiare și materiale ale locatorului, iar de la expirarea contractului trec în proprietatea locatorului.

(5) *** Abrogat

(6) *** Abrogat

#B

(7) 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.

#M1

(8) *** Abrogat

#B

CAPITOLUL II

Definiții

ART. 5

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 locatar, folosința temporară, totală sau parțială a unui bun imobil, în schimbul unei sume de bani, denumită chirie;

b) bunuri imobile - terenuri și/sau clădiri și/ori construcții sau orice alte bunuri imobile din domeniul public al statului care fac parte din baza materială aflată în administrarea Ministerului Tineretului și Sportului, prin instituțiile publice din subordine;

c) activități complementare - orice activități de producție, comercializare, depozitare și servicii, cu excepția celor ce implică producția, comercializarea, depozitarea și servirea produselor pe bază de alcool și tutun;

d) titularul dreptului de administrare - Ministerul Tineretului și Sportului, prin instituțiile publice din subordine;

#M1

e) inițierea procedurii de închiriere - prima etapă în cadrul procedurii de închiriere în care instituțiile publice din subordinea Ministerului Tineretului și Sportului elaborează și transmit acestuia referatul de oportunitate, o evaluare cu privire la cuantumul chiriei minime de la care va fi pornită licitația, efectuată de către un evaluator acreditat de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) și caietul de sarcini;

f) avizarea documentației de închiriere - etapa din cadrul procedurii de închiriere în care se avizează, respectiv se aprobă de către Ministerul Tineretului și Sportului referatul de oportunitate, evaluarea cu privire la cuantumul chiriei minime de la care va fi pornită licitația, efectuată de către un evaluator acreditat de ANEVAR și caietul de sarcini;

#B

g) licitația publică - etapa din cadrul procedurii de închiriere în care instituțiile din subordinea Ministerului Tineretului și Sportului analizează și evaluează ofertele depuse și stabilesc oferta câștigătoare;

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

CAPITOLUL III

Etapele procedurii

SECȚIUNEA A

Inițierea procedurii de închiriere

ART. 6

Instituțiile din subordinea Ministerului Tineretului și Sportului inițiază procedura de închiriere prin întocmirea referatului de oportunitate și a caietului de sarcini, denumite împreună documentația de închiriere.

ART. 7

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

a) descrierea bunului imobil care urmează a fi închiriat, inclusiv situația juridică a acestuia (sarcini, privilegii etc.);

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, care este de maximum 15 ani;

#M1

e) nivelul minim al chiriei propuse, așa cum reiese din evaluarea efectuată de un evaluator acreditat de ANEVAR, precum și faptul că aceasta va fi revizuită în situația în care pe parcursul derulării contractului de închiriere apar situații economice și juridice ce influențează semnificativ

situația avută în vedere de părți la încheierea contractului (de exemplu: cursul euro se modifică cu mai mult de 30%);

#B

f) alte considerații ce fundamentează oportunitatea încheierii contractului de închiriere.

#M1

(2) Stabilirea cuantumului chiriei minime de la care va fi pornită licitația se realizează printr-o evaluare efectuată de către un evaluator acreditat de ANEVAR.

#B

ART. 8

Caietul de sarcini conține în mod obligatoriu următoarele:

- a) datele de identificare ale instituției care inițiază licitația;
- b) descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii;
- c) condițiile de închiriere și regimul de exploatare a bunului;
- d) obiectivele de ordin economic și social, după caz, urmărite de titularul dreptului de administrare;
- e) criteriul de selecție utilizat, respectiv prețul, activitatea cea mai apropiată de obiectul de activitate al locatorului, investițiile;
- f) cerințele privind calificarea ofertanților, respectiv:
 - informații generale despre ofertant;
 - dovada înregistrării la oficiul registrului comerțului (copie);
 - certificatul fiscal (original);
 - statutul și actul constitutiv (copie);
 - cazierul fiscal;
 - certificatul constatator emis de oficiul registrului comerțului (original sau copie legalizată);
 - ofertantul trebuie să aibă cuprinse în obiectul de activitate și să desfășoare efectiv activități educative, artistice, sportive, de turism, servicii de alimentație și cazare;
 - declarație pe propria răspundere că nu se află în litigiu cu titularul dreptului de administrare;
 - cifra de afaceri și experiența în activități private;
- g) destinația bunurilor imobile care fac obiectul închirierii;
- h) interdicția subînchirierii bunului imobil fără aprobarea locatorului;
- i) durata închirierii, stabilită conform celor prevăzute în referatul de oportunitate;
- j) chiria minimă, stabilită conform celor prevăzute în referatul de oportunitate;
- k) clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere;
- l) cuantumul garanției de participare la licitație, respectiv minimum 3 chirii minime lunare, și condițiile pentru restituirea sau executarea acesteia;
- m) accesul la utilități, individualizarea consumului de energie, apă, căldură etc. și sistemul de plată;
- n) perioada de valabilitate a ofertei;
- o) obligativitatea revizuirii clauzelor contractuale, fără ca o astfel de revizuire să conducă la stabilirea unor clauze dezavantajoase pentru locator, numai pentru a armoniza clauzele contractuale cu situații economice și juridice pe care părțile nu le-au putut prevedea la data încheierii contractului;
- p) garanția de bună execuție a contractului.

#M1

ART. 9

Referatul de oportunitate și caietul de sarcini, întocmite de instituțiile din subordinea Ministerului Tineretului și Sportului, în două exemplare, însoțite de evaluarea prevăzută la art. 7 alin. (2) se înaintează și se înregistrează la Direcția juridic și resurse umane din cadrul Ministerului Tineretului și Sportului, în vederea constituirii comisiei de verificare, și analizare a acestora.

#B

SECȚIUNEA B

Avizarea documentației de închiriere

#M1

ART. 10

(1) Referatul de oportunitate și caietul de sarcini se verifică și se analizează de către comisia constituită în acest scop prin ordin al ministrului tineretului și sportului. Propunerile comisiei se înaintează ordonatorului principal de credite, în vederea avizării documentației de închiriere și transmiterii acesteia către inițiator.

(2) *** Abrogat

#M1

ART. 11

(1) Termenul de analizare și avizare a documentației de închiriere este de 30 de zile de la data înregistrării acesteia la Direcția juridic și resurse umane.

#B

(2) În situația în care comisia de analiză și avizare a documentației de închiriere consideră că este necesară completarea documentației de către instituțiile din subordinea Ministerului Tineretului și Sportului, se va acorda un termen de maximum 10 zile în vederea completării cu datele/actele solicitate.

ART. 12

Termenul pentru transmiterea avizului privind documentația de închiriere către instituțiile din subordinea Ministerului Tineretului și Sportului este de 5 zile de la data emiterii acestuia.

SECȚIUNEA C

Licitația publică

#M1

ART. 13

(1) Instituțiile din subordinea Ministerului Tineretului și Sportului au obligația de a publica în cel puțin un ziar de circulație națională și locală, inclusiv pe site-ul propriu, cu cel puțin 14 zile înainte de data fixată pentru organizarea licitației, un anunț de participare care cuprinde următoarele date:

- a) denumirea instituției care organizează licitația;
- b) condițiile de participare;
- c) cuantumul și forma garanției de participare;
- d) descrierea generală a bunului imobil 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, garanția de participare și modalități de plată a acesteia.

#B

(2) Ofertele se depun cu cel puțin 24 de ore înainte de data organizării licitației. Ofertele se depun în plic sigilat la sediul instituției subordonate Ministerului Tineretului și Sportului din domeniul sportului, care derulează procedura licitației, 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 titularului dreptului de administrare și cu inscripția "A nu se deschide înainte de data de, ora, locul" și va indica bunul imobil pentru care este depusă oferta; un plic interior sigilat trebuie să cuprindă înscrisuri reprezentând documentația de calificare, fiind marcat în mod vizibil în acest sens, și un alt plic interior sigilat, aflat în interiorul plicului exterior, pe care se va inscripționa numele ofertantului și care va include oferta financiară.

(4) Toate documentele care alcătuiesc oferta trebuie să fie semnate cu numele în clar de reprezentantul legal sau de împuternicitul 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. 14

(1) Ofertele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie numită în acest scop prin ordin al ministrului tineretului și sportului, denumită în continuare comisia de evaluare, sau, după caz, prin decizie a conducătorului instituției publice inițiatore a licitației.

(2) Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri și are 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 sau se află în stare de incompatibilitate.

(3) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) deschiderea ofertelor;

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

c) verificarea ofertei în corelație cu cerințele caietului de sarcini;

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

e) întocmirea hotărârii de evaluare prin care se stabilește oferta câștigătoare;

f) în cazuri 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 validează/aprobă de conducătorii instituțiilor inițiatore ale licitației.

(7) Calificarea/Descalificarea ofertanților se comunică în ședință și se consemnează în procesul-verbal încheiat cu această ocazie. 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.

(9) În cel mult 10 zile lucrătoare comisia de evaluare va desemna oferta câștigătoare.

ART. 15

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

ART. 16

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

ART. 17

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

ART. 18

Rezultatul licitației se comunică tuturor participanților în termen de 7 zile de la data desemnării ofertei câștigătoare.

ART. 19

(1) Contestățiile 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 două zile lucrătoare. 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.

SECȚIUNEA D

Atribuirea contractului de închiriere

ART. 20

În termen de 15 zile de la împlinirea termenului de contestare sau de la soluționarea contestației, dacă o asemenea cale de atac a fost formulată, conducătorului instituției care a organizat licitația îi revine obligația de a încheia contractul de închiriere, în formă scrisă, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

ART. 21

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

ART. 22

În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, acesta se poate încheia cu ofertantul clasat pe locul următor.

CAPITOLUL IV

Dispoziții finale

ART. 23

(1) Contractul de închiriere și actele adiționale la acesta care presupun investiții din partea locatorului se transmit, în termen de 15 zile de la data încheierii, Direcției juridice, contencios și politici de personal din cadrul Ministerului Tineretului și Sportului, în vederea verificării respectării cerințelor din caietul de sarcini și a clauzelor din contractul-cadru.

(2) 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 acestea să contravină obiectivelor închirierii.

(3) 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. 24

Instituțiile din subordinea Ministerului Tineretului și Sportului din domeniul sportului au obligația de a asigura păstrarea documentelor care stau la baza încheierii contractului de închiriere pe toată durata contractului și cel puțin 5 ani de la data încetării acestuia.

#M1

ANEXA 1 *** Abrogată

#B

ANEXA 2

CONTRACT-CADRU

de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public al statului, aflate în administrarea Ministerului Tineretului și Sportului sau a instituțiilor publice din subordine

CAPITOLUL I

Părțile contractante

.....,
(instituția din subordinea Ministerului Tineretului și Sportului)
cu sediul în localitatea, județul/sectorul, str.
..... nr., cont nr., deschis la, cod fiscal nr.
....., reprezentat/reprezentată prin, având funcția de
....., în calitate de locatar,

și

....., cu sediul în localitatea, județul/sectorul
....., str. nr., înregistrată la Oficiul Național al Registrului
Comerțului cu nr. din, cont nr., deschis la
....., cod fiscal, reprezentată prin, având funcția de
....., în calitate de locatar,

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

CAPITOLUL II

Obiectul contractului

ART. 1

Locatarul se obligă să asigure locatarului folosința bunului imobil, situat în
....., având datele de identificare

Structura spațiului închiriat este următoarea (exemplu):

- birou 25 mp
- birou 17 mp
- holuri 23 mp
- vestiare ... mp
- salon servire ... mp
- bucătărie ... mp
- sala spectacol ... mp

ART. 2

Locatarul predă locatarului bunul imobil închiriat la data de 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 imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii; după primirea în folosință a bunului imobil, locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea bunului imobil închiriat. Predarea-primirea bunului se va efectua după constituirea garanției de bună execuție de către locatar, conform art. 17.

CAPITOLUL III

Scopul contractului

ART. 3

(1) Bunul imobil închiriat este dat în folosință locatarului pentru

.....
(destinația)

(2) Destinația bunului imobil închiriat nu poate fi schimbată.

CAPITOLUL IV

Durata contractului

ART. 4

(1) Prezentul contract se încheie pe o perioadă de ani, cu începere de la data de și până la data de

(2) Prezentul contract se încheie cu acordul părților cu o perioadă de maximum 15 ani.

CAPITOLUL V

Prețul contractului și modalitățile de plată

ART. 5

Prețul închirierii - chiria - este de euro/mp/lună/fără TVA, plătit în lei la cursul Băncii Naționale a României din ziua în care se face plata, după cum urmează:

Exemplu:

- birou	25 mp x 6 euro/mp
- birou	15 mp x 6 euro/mp
- salon evenimente	90 mp x 5 euro/mp
- bucătărie	22 mp x 6 euro/mp
- holuri	35 mp x 2 euro/mp
- grupuri sanitare	15 mp x 2 euro/mp
- vestiar	35 mp x 3 euro/mp
- magazie	65 mp x 3 euro/mp

TOTAL FĂRĂ TVA INCLUS

#MI

ART. 6

(1) Plata chiriei se face lunar, până la fiecare dată de a lunii în curs pentru luna ce va urma.

#B

(2) Neplata chiriei la data stabilită constituie o încălcare a prezentului contract, iar chiriașul datorează penalități de întârziere în cuantum de ...% din suma datorată pe fiecare zi de întârziere, începând cu data scadenței și până la data plății efective. Cuantumul penalităților poate depăși valoarea sumei asupra căreia sunt calculate.

(3) Neplata chiriei pentru o perioadă de 3 luni consecutive atrage rezilierea de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești, precum și obligarea chiriașului la plata de daune-interese. Locatorul poate renunța la efectele pactului comisoriu mai sus menționat, informându-l în acest sens pe locatar, care rămâne obligat în continuare la achitarea chiriei restante.

CAPITOLUL VI

Drepturile și obligațiile părților

VI.1. Drepturile locatorului

ART. 7

Locatorul are dreptul:

- să primească chiria în condițiile și la termenele stipulate în prezentul contract;
- să controleze executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, lunar sau ori de câte ori este nevoie și fără a stânjeni folosința bunului de către locatar, starea integrității bunului care face obiectul contractului și dacă acesta este folosit potrivit destinației stabilite;
- să denunțe unilateral contractul, în condiții bine justificate (lucrări de consolidare, amenajare exterioară) cu condiția notificării locatarului, cu cel puțin 60 de zile înainte de data la care denunțarea urmează să producă efecte juridice.

VI.2. Obligațiile locatorului

ART. 8

Locatorul se obligă:

- a) să predea bunul imobil închiriat, precum și toate accesoriile sale în starea corespunzătoare destinației în vederea căreia a fost închiriat; procesul-verbal de predare-primire face parte integrantă din contract;
- b) să garanteze pentru liniștită și utila folosință a bunului imobil închiriat, fiind răspunzător față de locatar pentru evicțiune și pentru viciile ascunse ale lucrului;
- c) să verifice periodic modalitatea de respectare a obligațiilor chiriașului 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.

VI.3. Obligațiile locatarului

ART. 9

Locatarul se obligă:

- a) să respecte statutul juridic de proprietate publică al bunului închiriat și să nu desfășoare fapte și acte juridice care să aducă atingere dreptului de proprietate publică;
- b) să respecte prevederile regulamentului de ordine interioară al locatorului cu privire la activitățile administrative, de ordine și disciplină;
- c) 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;
- d) să suporte pe toată durata contractului cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil închiriat, respectiv
- e) 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;
- f) să plătească chiria la termenul stipulat în contract și contravaloarea utilităților în termen de 15 zile de la data recepționării facturii;
- g) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități în bunul imobil, desfășurate de către locator sau alți chiriași;
- h) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- i) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, la termenul stabilit în contract;
- j) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al Ministerului Tineretului și Sportului, care se solicită de către locator, la cererea locatarului, și cu respectarea legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a reglementărilor privind documentațiile urbanistice aprobate;
- k) să restituie bunul imobil închiriat la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură;
- l) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului imobil închiriat de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;
- m) să execute la timp și în condiții optime reparațiile locative, de întreținere a bunului imobil închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia, care permit furnizarea utilităților;
- n) să nu cedeze contractul și să nu subînchirieze bunul imobil ce constituie obiectul prezentului contract;
- o) să nu angajeze și/sau să permită desfășurarea unor activități ilegale în bunul imobil (spațiul) închiriat;
- p) să nu schimbe destinația sau specificul bunului imobil închiriat și/sau a/al bazei materiale ce

face obiectul prezentului contract;

q) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților în cadrul bunului imobil închiriat, cu respectarea legislației în vigoare.

VI.4. Drepturile locatarului

ART. 10

Locatarul are dreptul să primească bunul imobil închiriat și accesoriile acestuia în stare corespunzătoare spre a fi utilizat conform destinației stabilite potrivit prezentului contract și să aibă acces la utilitățile pe care le va plăti separat de chirie.

CAPITOLUL VII

Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese

ART. 11

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

ART. 12

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.

CAPITOLUL VIII

Rezilierea contractului

ART. 13

Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți dă dreptul părții lezate să rezilieze contractul, prin notificare scrisă, și să pretindă daune-interese. Rezilierea nu va avea efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

ART. 14

În cazul în care s-a depășit termenul de plată a contravalorii utilităților cu 60 de zile de la data scadenței sau în cazul nerespectării unei alte obligații asumate de locatar, prezentul contract se reziliază de drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată.

#M1

ART. 14¹

În situația în care contractul se reziliază din vina locatarului sau din alte cauze neimputabile locatorului, nu i se pot cere acestuia despăgubiri pentru investiția, modernizarea sau construcția realizată și nici nu se poate aduce atingere integrității bunurilor realizate.

#B

CAPITOLUL IX

Forța majoră

ART. 15

(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Părțile vor fi exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a prevederilor prezentului contract ca urmare a unor condiții de forță majoră.

(3) 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.

(4) Forța majoră se va proba prin documente eliberate de autoritățile și instituțiile abilitate în acest sens, în cel mult 15 zile de la data producerii cazului de forță majoră.

(5) Forța majoră suspendă executarea prezentului contract-cadru de închiriere.

(6) Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța în scris celeilalte părți imediat ce a luat cunoștință despre încetarea respectivului caz și de a relua imediat executarea prezentului contract.

(7) Părțile vor depune toate diligențele pentru prevenirea și/sau limitarea efectelor cazurilor de forță majoră.

CAPITOLUL X

Subînchirierea

ART. 16

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

CAPITOLUL XI

Garanția de bună execuție

ART. 17

(1) În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locatar prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, locatarul se obligă să constituie, prin scrisoare de garanție bancară, în termen de 10 zile de la încheierea prezentului contract, o garanție de bună execuție.

(2) Locatarul poate executa garanția de bună execuție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

(3) În cazul executării garanției de bună execuție, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 15 zile de la data executării, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

(4) Toate comisioanele și spezele bancare, precum și alte cheltuieli necesare executării garanției de bună execuție se suportă de către locatar.

(5) Pentru anul calendaristic în curs garanția de bună execuție este de lei, reprezentând 30% din valoarea în curs a contractului, și se pune la dispoziția locatarului în termen de 10 zile de la data încheierii contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

(6) Pentru fiecare dintre anii următori, garanția este de 30% din chiria aferentă anului precedent și se pune la dispoziția locatarului până la 31 ianuarie a anului pentru care se constituie garanția, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a contractului, fără punere în întârziere și fără formalități prealabile și fără intervenția instanțelor judecătorești.

CAPITOLUL XII

Încetarea contractului

ART. 18

Locațiunea poate înceta prin:

- a) acordul de voință al părților;
- b) expirarea termenului pentru care a fost încheiată;
- c) pieirea bunului;
- d) rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor;
- e) din orice alte cauze prevăzute de lege sau de prezentul contract.

ART. 19

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita

relocațiune nu operează, contractul putând fi prelungit numai prin acordul părților exprimat în scris.

CAPITOLUL XIII

Litigii

ART. 20

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 competente.

CAPITOLUL XIV

Dispoziții finale

ART. 21

Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

ART. 22

Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat și stampilat de ambele părți, avizat sau, după caz, aprobat de către conducerea Ministerului Tineretului și Sportului.

ART. 23

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

#M1

ART. 24

(1) La data încetării contractului orice investiție, modernizare sau construcție adusă bunului imobil închiriat de către locatar va trece, în condițiile legii, cu acceptul locatorului și fără vreo pretenție pecuniară sau de altă natură din partea locatorului, în proprietatea publică a statului român și în administrarea Ministerului Tineretului și Sportului.

(2) *** Abrogat

#B

ART. 25

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

Locator,

.....

Locatar,

.....
