

**Regulament privind închirierea
bunurilor imobile aflate în domeniul public și privat al Municipiului Cluj-Napoca**

CAPITOLUL I

Prezentul regulament reglementează regimul juridic al contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică și privată a Municipiului Cluj-Napoca.

Imobilele care pot face obiectul închirierii sunt:

- 1) Locuințele fond de stat, sociale, de serviciu și de necesitate;
- 2) Spațiile cu altă destinație decât cea de locuință;
- 3) Terenurile, altele decât cele cu destinația de curți aferente imobilelor înstrăinate/dobândite în baza unor legi speciale.

Cadru legal: Legea nr. 213/1998, actualizată, Legea nr.215/2001, Legea nr. 215/2001, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare, Cod civil, Cod procedură civilă, Cod fiscal, Cod procedură fiscală, Legea nr. 114/1996, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare, Legea nr. 341/2004, actualizată, O.U.G. nr. 26/2000, actualizată, Legea nr. 14/2003, republicată, Legea nr. 334/2006, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare, Legea nr. 78/2016, Legea nr. 96/2006, republicată, Legea nr. 15/2003, actualizată și republicată, cu completările și modificările ulterioare, precum și orice alte acte normative sau administrative aplicabile.

Contractul de închiriere de bunuri aflate în domeniul public și privat, denumit în continuare contract de închiriere, este acel contract încheiat în formă scrisă prin care autoritatea publică locală, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numită locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie.

Modul de calcul și de plată a chiriei se stabilește prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local și se aplică în consecință.

Calitatea de locatar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică, română ori străină, în conformitate cu dispozițiile legale în materie aplicabile fiecărui tip de imobil.

Contractul de închiriere se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia locatarului, pentru o durată stabilită prin reglementări speciale în materie la nivel național sau local.

Decizia și condițiile închirierii spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință/terenurilor, se aprobă de către consiliul local pe baza studiului de oportunitate.

Prevederile contractului de închiriere pot fi modificate sau completate prin acte adiționale înșușite de către părți, în condițiile legii și a prezentului Regulament.

CAPITOLUL II: Procedura administrativă de inițiere a închirierii

Art. 1 (1) Închirierea are loc la inițiativa autorității locale, ca urmare a unei propuneri însușită de către Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca.

(2) Propunerea de închiriere prevăzută la alin. (1) trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

Art. 2 (1) Inițiativa închirierii trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate, care să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea închirierii;
- c) nivelul minim al chiriei;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de închiriere și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a închirierii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere;

(2) Întrucât autoritatea publică locală nu deține capacitatea organizatorică și tehnică pentru elaborarea studiilor de oportunitate prevăzute la alin. (1), acestea vor face obiectul externalizării cu respectarea prevederilor legale aplicabile în materia achizițiilor publice.

Art. 3 (1) Studiul de oportunitate se aprobă de către Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca.

(2) Închirierea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate prevăzut la alin. (1), prin hotărâre a consiliului local.

(3) În baza studiului de oportunitate prevăzut la alin. (1) locatorul elaborează caietul de sarcini al închirierii, ce va fi supus aprobării Consiliului local

(4) Caietul de sarcini va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

1. informații generale privind obiectul închirierii:
 - 1.1. descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
 - 1.2. destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii;
 - 1.3. condițiile de exploatare a bunului imobil;
2. condiții generale ale închirierii:
 - 2.1. obligațiile locatarului, stabilite conform legislației în vigoare;
 - 2.2. interdicția subînchirierii bunului închiriat;
 - 2.3. durata locațiunii, stabilită prin studiul de oportunitate;
 - 2.4. chiria minimă și modul de calcul al acesteia;
 - 2.5. natura și cuantumul garanțiilor solicitate de locator;
3. condiții speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul închirierii, cum sunt:
 - 3.1. condiții de siguranță în exploatare;
 - 3.2. condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz;
 - 3.3. protecția mediului;

- 3.4. alte condiții specifice fiecărui tip de imobil, așa cum vor fi acestea stabilite;
4. condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
5. clauze referitoare la încetarea/rezilierea contractului de închiriere/denunțarea unilaterală.

CAPITOLUL III: Atribuirea contractului de închiriere

SECȚIUNEA I

Art. 3. Principii și reguli generale pentru atribuirea contractului de închiriere:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere;
- c) proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni locatar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.
- f) Locatorul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, în special în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Art. 4 Procedurile de atribuire a contractului de închiriere sunt următoarele:

- a) licitația publică - procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a participa;
- b) atribuirea directă - procedura prin care imobilele sunt atribuite direct, în baza prevederilor legale în materie, aplicabile fiecărui tip de imobil, așa cum sunt acestea legiferate la nivel național sau local.

Art. 5 (1) Locatorul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura participantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

(2) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. informații generale privind locatorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.;
2. instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere;
3. caietul de sarcini;
4. instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

5. informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
6. instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
7. informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Art. 6 Locatorul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

Art. 7 Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de închiriere.

Art. 8 (1) Locatorul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(2) Locatorul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

- a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

(3) În cazul prevăzut la alin. (2) lit. b) locatorul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

SECȚIUNEA II Licitarea publică

Art. 9 (1) În cazul procedurii de licitație locatorul are obligația să publice în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală anunțul de licitație.

(2) Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. **informații generale privind locatorul**, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.;
2. **informații generale privind obiectul închirierii**, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
3. **informații privind documentația de atribuire**;
 - 3.1. modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
 - 3.2. denumirea și adresa serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
 - 3.3. costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul;
 - 3.4. data limită pentru solicitarea clarificărilor;
4. **informații privind ofertele**;

- 4.1. data limită de depunere a ofertelor;
- 4.2. adresa la care trebuie depuse ofertele;
- 4.3. numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
5. **data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;**
6. data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 10 (1) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(2) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(3) Locatorul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 2 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(4) Locatorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(5) Locatorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 2 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(6) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, locatorul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(7) Locatorul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.

Art. 11 (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, locatorul poate să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Secțiunea II.1. Determinarea ofertei câștigătoare

Art. 12 (1) Comisia de licitație va fi numită prin hotărâre a consiliului local, iar pentru determinarea ofertei câștigătoare, aceasta aplică criteriul cel mai mare nivel al chiriei.

(2) Pe baza evaluării ofertelor de către comisie, secretarul acesteia întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(3) În baza procesului-verbal, comisia informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, în termen de 3 zile lucrătoare de la emitere, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

Art. 13 (1) Anunțul de atribuire se transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea oricăreia dintre procedurile de

atribuire a contractului de închiriere.

(2) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente: Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. informații generale privind locatorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail ale persoanei de contact etc.;
2. procedura aplicată pentru atribuirea contractului de închiriere;
3. data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
4. criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
5. numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
6. denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
7. durata contractului;
8. nivelul chiriei;
9. denumirea, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail ale instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
10. data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
11. data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Secțiunea II.2. Anularea procedurii de atribuire a contractului de închiriere

Art. 14 (1) Locatorul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere, dacă ia această decizie, de regulă, înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și, oricum, înainte de data încheierii contractului, numai în următoarele cazuri:

- a) în cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile;
- b) se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:
 - a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 3;
 - b) locatorul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 3.

Art. 15 Locatorul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

SECȚIUNEA II.3 Reguli privind conflictul de interese

Art. 16 (1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire locatorul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

Art. 17 Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natura sa defavorizeze concurența.

Art. 18 Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

Art. 19 Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- d) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

Secțiunea II.4. Contractul de închiriere

Art. 20 (1) Locatorul are obligația de încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, însă numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 13 alin. (3).

(2) Neîncheierea contractului de închiriere în termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 13 alin. (3), poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(3) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere poate atrage după sine plata daunelor-interese.

Art. 21 (1) Contractul de închiriere cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele prevăzute prin dispozițiile legale în materia locațiunii, în completarea celor din caietul de sarcini.

Art. 22 (1) Locatorul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de locațiune, cu notificarea prealabilă a locatarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz sau ori de câte ori intervin modificări legislative.

(2) Locatorul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de închiriere modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către locatar.

CAPITOLUL III: Atribuirea directă a imobilelor

Art. 23 Prin excepție de la regula închirierii bunurilor imobile prin licitație publică, atribuirea acestora poate avea loc și prin încredințare directă, în conformitate cu dispozițiile speciale în materie

aplicabile fiecărui tip de imobil, respectiv locuințelor, spațiilor cu altă destinație și anumitor categorii de terenuri.

Art. 24 Spațiile cu altă destinație pot fi atribuite direct prin închiriere, fără licitație, beneficiarilor legilor speciale, astfel:

- persoanelor juridice constituite în baza O.U.G. nr. 26/2000, actualizată, privind asociațiile și fundațiile, în baza listelor de priorități anuale, care se realizează pe baza unor proceduri de evaluare în condițiile Hotărârii Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 65/2013;
- Luptătorilor pentru Victoria Revoluției din Decembrie 1989 și urmașilor de erou-martir, după caz, soțul supraviețuitor, părinții celui decedat și copiii acestuia – așa cum sunt aceștia definiți de prevederile Legii nr. 341/2004, actualizată, a recunoștinței pentru victoria Revoluției Române din Decembrie 1989 și pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Brașov din noiembrie 1987 **).

Această categorie beneficiază de închirierea cu prioritate, fără licitație, din fondul de stat a unui spațiu comercial ori de prestări de servicii corespunzător, cu o suprafață utilă de până la 100 mp, inclusiv în indiviziune.

- formațiunilor politice, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 334/2006 (**republicată**) (*actualizată*) privind finanțarea activității partidelor politice și a campaniilor electorale*)
- senatorilor și deputaților, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 96 din 21 aprilie 2006 (*republicată*) privind Statutul deputaților și al senatorilor.

Art. 25 Terenurile pot fi atribuite direct prin închiriere, fără licitație, beneficiarilor legilor speciale, respectiv luptătorilor pentru Victoria Revoluției din Decembrie 1989 și urmașilor de erou-martir, după caz, soțul supraviețuitor, părinții celui decedat și copiii acestuia – așa cum sunt aceștia definiți de prevederile Legii nr. 341/2004, actualizată, respectiv în condițiile acestui act normativ;

Proprietarii de locuințe cumpărate/dobândite în condițiile Legii nr. 112/1995, ale Decretului-Lege nr. 61/1990 și ale Legii nr. 85/1992, sau a altor legi speciale, a moștenitorilor acestora sau cumpărătorilor subsecvenți, pot închiria, fără licitație, cota de teren curte aferentă ce revine locuințelor.

Art. 26 Dosarul închirierii

1. Locatorul are obligația de a întocmi dosarul închirierii pentru fiecare contract atribuit.
2. Dosarul închirierii se păstrează de către locator atât timp cât contractul de închiriere produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.
3. Dosarul închirierii trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
 - a) studiul de oportunitate al închirierii;
 - b) hotărârea de aprobare a închirierii;
 - c) anunțurile referitoare la procedura de atribuire a contractului de închiriere și dovada transmiterii acestora spre publicare, acolo unde este cazul;
 - d) documentația de atribuire, unde este cazul;

- e) denumirea/numele ofertantului/ofertanților a căruia/a căror ofertă/oferte a/au fost declarată/declarată câștigătoare și motivele care au stat la baza acestei decizii, unde este cazul;
- f) justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;
- g) contractul de închiriere semnat.