

Procedura-cadru de închiriere a bunurilor imobile aflate în proprietatea publică a statului și administrarea Ministerului Tineretului și Sportului, din 25.08.2020

În vigoare de la 31 august 2020

Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 793 din 31 august 2020. Formă aplicabilă la **02 noiembrie 2020**.

CAPITOLUL I Domeniul de aplicare

Art. 1. - Prezenta procedură-cadru reglementează modul de închiriere a bunurilor imobile aflate în proprietatea publică a statului și în administrarea Ministerului Tineretului și Sportului, precum și a bunurilor imobile, temporar disponibile, aflate în proprietatea publică a statului și în administrarea Ministerului Tineretului și Sportului prin instituțiile publice subordonate.

Art. 2. - Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de închiriere a bunurilor proprietate publică sunt:

- a) transparența - punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;
- c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni locatar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Art. 3. - (1) După publicarea în Monitorul Oficial al României, Partea I, a hotărârii Guvernului prin care se aprobă închirierea, instituțiile/unitățile din subordinea Ministerului Tineretului și Sportului vor organiza procedura de licitație publică, în condițiile legii.

(2) Fiecare instituție/unitate din subordinea Ministerului Tineretului și Sportului care propune spre închiriere bunuri imobile va aproba o procedură de închiriere proprie, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 4. - (1) Contractul de închiriere se poate încheia, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română ori străină, pe o perioadă de maximum 10 ani, cu revizuire anuală, în condițiile legii.

(2) Închirierea bunurilor imobile se realizează prin licitație publică organizată de autoritatea contractantă.

(3) Este interzisă subînchirierea totală sau parțială sau cedarea de către chiriași a spațiilor sau mijloacelor închiriate în cadrul unui contract de subînchiriere sau contract de asociere în participație.

Art. 5. - (1) Persoanele juridice sau persoanele fizice pot realiza lucrări de modernizare, extindere și construcții strict necesare pentru desfășurarea activității, pe terenurile și/sau construcțiile aparținând domeniului public al statului, aflate în administrarea Ministerului Tineretului și Sportului și a instituțiilor publice din subordinea/coordonarea acestuia, numai cu aprobarea, în scris, a Ministerului Tineretului și Sportului și 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 investiția va trece, în condițiile legii, în proprietatea publică a statului român, respectiv în administrarea Ministerului Tineretului și Sportului, fără nicio pretenție din partea locatorului.

(3) Durata maximă pentru realizarea investiției este de 2 ani, cu încadrarea în perioada de valabilitate a contractului de închiriere.

(4) În situația prevăzută la [alin. \(2\)](#) autorizația de construcție/modernizare/renovare/demolare va fi emisă în favoarea locatorului.

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

Art. 6. - (1) Bunurile imobile, temporar disponibile, aflate în proprietatea publică a statului și în administrarea Ministerului Tineretului și Sportului, precum și bunurile imobile, temporar disponibile, aflate în proprietatea publică a statului și în administrarea Ministerului Tineretului și Sportului prin instituțiile publice subordonate, pot fi închiriate cu prioritate pentru realizarea activităților de tineret, sportive, culturale, studentești și activităților complementare acestora, precum și pentru realizarea altor activități care nu vor afecta organizarea și funcționarea entității respective.

(2) Spațiile temporar disponibile nu pot fi închiriate unor persoane fizice sau juridice pentru activități care prin conținutul lor împiedică și contravin obiectivelor procesului instructiv- educativ, sportiv, cultural și bunelor moravuri și dăunează sănătății și securității angajaților din cadrul instituției/unității publice subordonate.

CAPITOLUL II

Definiții

Art. 7. - În sensul prezentei proceduri-cadru, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a)** activități complementare - orice activități de creație, comercializare, cazare, servire a mesei, depozitare și servicii, cu excepția celor care pot afecta buna desfășurare a activității în cadrul entității respective;
- b)** atribuirea contractului de închiriere - etapa din cadrul procedurii de închiriere în care se încheie contractul de închiriere cu ofertantul câștigător;
- c)** autoritate contractantă - persoana juridică desemnată prin hotărâre a Guvernului să organizeze procedura de licitație publică;
- d)** bunuri imobile - terenuri și/sau clădiri și/sau construcții sau orice alte bunuri imobile aflate în proprietatea publică a statului și în administrarea Ministerului Tineretului și Sportului, precum și terenurile și/sau clădirile și/sau construcțiile sau orice alte bunuri imobile aflate în proprietatea publică a statului și în administrarea unităților/instituțiilor publice din subordinea/coordonarea Ministerului Tineretului și Sportului;
- e)** contract de închiriere - contractul prin care o persoană, numită locator, se obligă să asigure unei alte persoane, numită locatar, folosința temporară, totală sau parțială a unui bun imobil, în schimbul unei sume de bani, numită chirie;
- f)** inițierea procedurii de licitație - a doua etapă în cadrul procedurii de închiriere în care autoritatea contractantă elaborează fișa de date a procedurii de licitație publică;
- g)** licitația publică - etapă din cadrul procedurii de închiriere în care persoanele desemnate la nivelul fiecărei entități analizează și evaluează ofertele depuse și stabilesc oferta câștigătoare.

CAPITOLUL III

SECȚIUNEA 1 Inițierea procedurii de licitație

Art. 8. - (1) Autoritatea contractantă inițiază procedura de licitație publică prin întocmirea documentației de atribuire care este alcătuită din:

- a) caietul de sarcini;
- b) fișa de date a procedurii;
- c) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;
- d) formulare și modele de documente.

(2) Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație.

(3) Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii minime prevăzute prin hotărâre a Guvernului.

Art. 9. - 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) destinația bunului imobil care face obiectul procedurii de închiriere;
- d) condițiile de închiriere și regimul de exploatare a spațiului;
- e) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
- f) obiectivele de ordin economic și social, după caz, urmărite de autoritatea contractantă;
- g) criteriul de selecție utilizat, respectiv prețul;
- h) cerințele privind calificarea ofertanților (cerințele se vor adapta în funcție de calitatea persoanei - fizică sau juridică). Cu titlu de exemplu, pentru persoane juridice:
 - (i) informații generale despre ofertant;
 - (ii) dovada înregistrării la oficiul registrului comerțului/număr de înscriere în Registrul asociațiilor și fundațiilor (copie conformă cu originalul);
 - (iii) certificat fiscal (original);
 - (iv) statut și act constitutiv (copie conformă cu originalul);
 - (v) certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului (original sau copie legalizată)/extras din Registrul asociațiilor și fundațiilor;
 - (vi) ofertantul trebuie să aibă cuprinse în obiectul de activitate și să desfășoare efectiv activitățile solicitate prin caietul de sarcini. Activitățile trebuie să fie autorizate în conformitate cu prevederile legale;
 - (vii) declarație pe propria răspundere că nu se află în litigiu cu autoritatea contractantă;
 - (viii) cifra de afaceri minimă pe care ofertantul trebuie să o înregistreze în anul anterior celui în care se inițiază procedura;
 - (ix) cazierul fiscal/cazierul de atestare fiscală;
- i) interdicția subînchirierii totale sau parțiale ori a cesionării bunului imobil și/sau a contractului de închiriere în cadrul unui contract de asociere în participație;
- j) durata închirierii, stabilită conform celor prevăzute în referatul de oportunitate;
- k) chiria minimă, stabilită conform celor prevăzute în referatul de oportunitate;
- l) clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere;
- m) cuantumul garanției de participare la licitație, respectiv minimum două chirii minime lunare prevăzute prin

hotărâre a Guvernului, și condițiile pentru restituirea sau executarea acesteia;

n) facilități suplimentare;

o) perioada de valabilitate a ofertei;

p) garanția de bună execuție a contractului, constituită în conformitate cu prevederile legale;

q) modelul de contract-cadru de închiriere, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta procedură.

Art. 10. - Caietul de sarcini întocmit de către serviciile de specialitate de la nivelul fiecărei entități se înaintează ordonatorului de credite al entității respective, în vederea aprobării.

SECȚIUNEA a 2-a

Licitația publică

Art. 11. - (1) Entitatea are obligația de a publica anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind instituția care organizează licitația, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

c) informații privind documentația de atribuire:

- modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;

- denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;

- costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate în vederea publicării;

h) quantumul și forma garanției de participare la licitația publică.

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

(4) Ofertele se depun în plic sigilat la sediul entității, indicat în anunțul de participare, până la data-limită de depunere menționată în anunț.

(5) Autoritatea contractantă 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.

(6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b), autoritatea contractantă 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.

(7) Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată care înaintează o solicitare în acest sens.

(8) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b), autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

(11) Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

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

(13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(14) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), aceasta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(15) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

Art. 12. - (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior trebuie:

a) să conțină o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) să conțină acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) să fie marcat cu denumirea și adresa entității și cu inscripția "A nu se deschide înainte de data de , ora , locul";

d) să conțină acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Garanția de participare la licitație este obligatorie și se constituie prin scrisoare de garanție bancară. Valoarea garanției de participare la licitația de închiriere va reprezenta echivalentul a două chirii minime lunare, conform prevederilor hotărârii Guvernului prin care se aprobă scoaterea la închiriere a bunului imobil.

(7) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(8) Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

(9) Oferta are caracter obligatoriu, din punctul de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

(10) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(11) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(12) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(13) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(14) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la [alin. \(16\)](#) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(15) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(16) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(17) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la [alin. \(16\)](#), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport, pe care îl transmite autorității contractante.

(18) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(19) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la [alin. \(1\) - \(14\)](#).

Art. 13. - Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă 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, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Art. 14. - (1) Ofertele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie numită în acest scop de către ordonatorul de credite al autorității contractante, denumită în continuare comisia de evaluare.

(2) Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri cu drept de vot și un președinte care stabilește modalitatea de lucru a comisiei. Pentru fiecare membru al comisiei de evaluare se va desemna cel puțin un membru supleant, care va înlocui membrul comisiei de evaluare care nu poate fi prezent din motive obiective.

(3) Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de către ordonatorul de credite al autorității contractante dintre reprezentanții acestuia în comisie.

(4) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

(5) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(6) Membrii comisiei de evaluare și supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute de [art. 321](#) din Ordonanța de urgență a Guvernului [nr. 57/2019](#) privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(7) Membrii comisiei de evaluare și supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

(8) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(9) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(10) 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.

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

(12) 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.

(13) Deciziile comisiei de evaluare se aprobă de ordonatorul de credite al entității respective.

(14) Calificarea/Descalificarea ofertanților se comunică în ședință și se încheie proces-verbal. Oferta financiară a ofertantului descalificat nu se mai deschide, plicul rămânând sigilat. Lipsa oricărui document de calificare sau depunerea unui document care în ziua deschiderii nu era în interiorul perioadei de valabilitate atrage descalificarea ofertantului aflat într-o astfel de situație.

(15) Pentru ofertanții calificați se citește oferta financiară, după care se întocmește un proces-verbal.

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

Art. 15. - (1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

(3) În situația în care după deschiderea ofertelor nu este cel puțin o ofertă care îndeplinește cerințele din caietul de sarcini, procedura de licitație se reia de la etapa publicării anunțului de participare.

Art. 16. - (1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat în documentația de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu

cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 12 alin. (2) - (5).

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 12 alin. (2) - (5). În caz contrar, se aplică prevederile art. 12 alin. (19).

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport, pe care îl transmite autorității contractante.

(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

(16) Comisia de evaluare stabilește îndeplinirea criteriului de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care oferă prețul cel mai mare.

(17) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(18) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(19) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

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

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a căruia ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(21) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(22) În cadrul comunicării prevăzute la [alin. \(21\)](#) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(23) În cadrul comunicării prevăzute la [alin. \(21\)](#) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(24) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la [alin. \(21\)](#).

(25) În cazul în care în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(26) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(27) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 12 [alin. \(1\) - \(14\)](#).

Art. 17. - (1) 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.

(2) Rezultatul licitației se comunică tuturor participanților în termen de cel mult 7 zile lucrătoare de la data desemnării ofertei câștigătoare.

Art. 18. - (1) Contestațiile se formulează în termen de 3 zile lucrătoare, calculate de la data comunicării rezultatului licitației, și se depun în același loc unde s-au depus ofertele.

(2) Soluționarea contestațiilor se face în termen de 7 zile lucrătoare de la data înregistrării, de către o comisie constituită în acest scop de către autoritatea contractantă, iar rezultatul se comunică celor în cauză în cel mult două zile. Comisia analizează contestația formulată și decide admiterea sau respingerea acesteia, întocmind în acest scop un proces-verbal. În situația în care contestația este fondată, comisia anulează sau modifică hotărârea adoptată inițial. Rezultatul soluționării contestației va fi comunicat contestatarului în termen de două zile lucrătoare de la soluționare.

(3) Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte persoanele care au analizat și au evaluat ofertele.

Art. 19. - (1) Prin excepție de la prevederile art. 16 [alin. \(18\)](#), autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor [alin. \(1\)](#), procedura de licitație 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 licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la [art. 2](#);

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la [art. 2](#).

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație,

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 a 3-a

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, entitatea are 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, entitatea poate încheia contractul de închiriere cu ofertantul clasat pe locul următor.

Art. 23. - (1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

Art. 24. - (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 16 [alin. \(24\)](#) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la [alin. \(1\)](#) și [\(2\)](#) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul respectiv se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care în situația prevăzută la [alin. \(5\)](#) nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile [alin. \(3\)](#).

(7) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

CAPITOLUL IV

Dispoziții finale

Art. 25. - (1) Contractul de închiriere va cuprinde în mod obligatoriu prevederile din contractul-cadru, clauzele din caietul de sarcini și alte clauze convenite de părți în funcție de specificul bunului închiriat, fără ca acesta să contravină obiectivelor închirierii.

(2) Contractele de închiriere încheiate cu nerespectarea prevederilor din caietul de sarcini referitoare la preț, durată și destinație sunt lovite de nulitate și nu produc efecte.

Art. 26. - Ministerul Tineretului și Sportului, precum și instituțiile publice din subordinea Ministerului Tineretului și Sportului au obligația de a asigura păstrarea documentelor care stau la baza încheierii contractului de închiriere pe toată durata contractului și cel puțin 10 ani de la data încetării acestuia și, conform legii, au obligația de a înregistra în cartea funciară a imobilului orice contract de închiriere cu o durată mai mare de 3 ani (costurile înregistrării pot fi stabilite în sarcina locatarului).

ANEXĂ
la procedura-cadru

CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE

a bunurilor imobile din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Tineretului și Sportului prin (instituția/unitatea subordonată)

CAPITOLUL I Părțile contractante

Între:....., instituție subordonată Ministerului Tineretului și Sportului, cu sediul....., str..... nr....., județul/sectorul....., cod fiscal:....., telefon:....., fax:....., cont în lei nr..... deschis la Trezoreria....., reprezentată legal prin....., în calitate de locator,

și

....., cu sediul social în București, nr., sc., et., ap., sectorul , telefon: , fax: , e-mail: , cont bancar , deschis la , nr. de înregistrare la registrul comerțului , cod unic de înregistrare , reprezentată legal de , în calitate de locatar.

Preambul: Având în vedere prevederile:

- Hotărârii Guvernului nr. din data de
- art. 332-348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 861 alin. (3) și art. 868 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare,

părțile au convenit încheierea prezentului contract-cadru, având următoarele clauze:

Dacă nu se prevede altfel în cuprinsul prezentului contract, următoarele noțiuni sunt înțelese de către ambele părți astfel:

- a)** contract - prezentul contract-cadru și toate anexele sale;
- b)** locator - persoana care dă în folosință bunul ce face obiectul locațiunii;
- c)** locatar - chiriaș; persoană fizică sau juridică română sau străină care primește folosința bunului;
- d)** locațiune - operațiunea juridică prin care o persoană fizică/juridică, numită locator, pune la dispoziția altei persoane fizice/juridice, numită locatar, folosința unui bun individual determinat, pe o perioadă determinată de timp, în schimbul unei sume de bani numită chirie;
- e)** bunul imobil închiriat - ;
- f)** parte - persoana fizică/juridică care a participat la încheierea prezentului contract, personal sau prin reprezentant legal, și față de care se produc efectele actului juridic;
- g)** zi - zi calendaristică; an - 365 de zile.

h) forța majoră - un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinii acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale etc. Nu este considerată forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți.

CAPITOLUL II

Obiectul contractului

Art. 1. - Locatorul se obligă să asigure locatarului folosința bunului imobil închiriat, respectiv a spațiului în suprafață totală de mp (format din:), situat, conform schiței, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 2. - (1) Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat la data de . .

(2) Predarea-primirea bunului imobil închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-primire care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a spațiului închiriat, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii.

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

(4) Predarea-primirea bunului imobil se va efectua după constituirea garanției de bună execuție de către locatar, conform cap. VIII.

CAPITOLUL III

Destinația

Art. 3. - Bunul imobil închiriat este dat în folosință locatarului pentru a desfășura activități (conform dispozițiilor stabilite prin hotărârea Guvernului).

Art. 4. - Destinația avută în vedere de părți nu va putea fi schimbată.

CAPITOLUL IV

Durata contractului

Art. 5. - Prezentul contract se încheie pe o perioadă de ani, cu începere de la data de și până la data de

CAPITOLUL V

Prețul contractului și modalitatea de plată

Art. 6. - Prețul închirierii este în cuantum de /lună.

Art. 7. - (1) Plata chiriei se face lunar, în avans, la fiecare dată de 30 a lunii în curs pentru luna care va urma, pe baza unei facturi fiscale emise de către locatar.

(2) Neplata chiriei până la data stabilită constituie o încălcare a prezentului contract, iar locatarul datorează penalități de întârziere în cuantum de % din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere, calculate începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, până la data plății efective. Cuantumul penalităților poate depăși valoarea sumei asupra căreia sunt calculate.

(3) Neplata chiriei și a utilităților pentru o perioadă de 3 luni consecutive atrage încetarea de drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens, precum și obligarea locatarului la plata accesoriilor. Locatorul poate renunța la efectele celor prevăzute în [alin. \(2\)](#), informându-l în acest sens pe locatar, care rămâne obligat în continuare la achitarea chiriei restante.

(4) Plata se va face prin transfer bancar (ordin de plată), în contul bancar al locatarului.

Art. 8. - (1) Prețul chiriei va fi revizuit anual.

(2) Valoarea de la care se începe renegocierea va fi valoarea lunară a chiriei percepută până în acel moment, indexată cu cel puțin rata inflației calculată în ultimele 12 luni afișate de la data negocierii de Institutul Național de Statistică (<http://www.insse.ro>, Indicele prețurilor de consum).

(3) Valoarea finală negociată nu poate fi mai mică decât valoarea licitată inițial.

Art. 9. - Chiria nu include costurile pentru furnizarea de utilități aferente bunului imobil închiriat, acestea fiind achitate separat de către locatar în termen de 15 zile calendaristice de la data primirii facturii emise de către locatar, după caz; în caz contrar se vor percepe accesorii pe zi de întârziere în cuantumul prevăzut de către furnizorii de utilități.

CAPITOLUL VI

Drepturile și obligațiile părților

VI.1. Drepturile locatarului

Art. 10. - Locatorul are dreptul:

- a) să primească chiria în condițiile și la termenele stipulate în prezentul contract;
- b) să controleze executarea obligațiilor locatarului și să respecte condițiile închirierii, având dreptul să constate, lunar sau ori de câte ori este nevoie și fără a stânjeni folosința bunului imobil închiriat de către locatar, starea integrității bunului care face obiectul contractului și dacă acesta este folosit potrivit destinației stabilite;
- c) să preia ca activ în proprietatea publică a statului investiția efectuată asupra bunului imobil închiriat care face obiectul prezentului contract, la sfârșitul perioadei de închiriere, în condițiile legii și ale prezentului contract.

VI.2. Obligațiile locatarului

Art. 11. - Locatorul se obligă:

- a) să predea bunul imobil închiriat (împreună cu toate accesoriile sale, dacă este cazul), pe bază de proces-verbal de predare-primire, care face parte integrantă din prezentul contract;
- b) să asigure locatarului liniștită și utila folosință a bunului imobil pe tot timpul închirierii, fiind răspunzător față de locatar pentru evicțiune și viciile ascunse ale bunului;
- c) să verifice periodic modalitatea de respectare a obligațiilor locatarului și dacă bunul imobil închiriat este folosit conform destinației pentru care a fost încheiat contractul de închiriere;
- d) să depună toate diligențele pentru rezolvarea oricăror probleme apărute în derularea prezentului contract;
- e) să asigure locatarului accesul în bunul imobil închiriat.

VI.3. Drepturile locatarului

Art. 12. - Locatarul are dreptul:

- a) să primească bunul imobil închiriat spre a fi utilizat, conform destinației stabilite potrivit prezentului contract;
- b) de a avea acces la bunul imobil închiriat.

VI.4. Obligațiile locatarului

Art. 13. - Locatarul se obligă:

- a) să întrebuițeze pe toată durata închirierii bunul imobil închiriat ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- b) să achite locatarului sumele de bani pe bază de factură reprezentând taxele locale și aferente bunului imobil

închiriat;

c) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparațiile normale (locative) care îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat cel puțin în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

d) să plătească chiria la termenul stipulat la art. 7. alin. (1), precum și utilitățile aferente bunului imobil închiriat;

e) să nu tulbure desfășurarea activităților specifice în cadrul entității;

f) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;

g) să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, lunar sau ori de câte ori este nevoie;

h) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat fără acordul prealabil, în scris, al locatarului și cu respectarea legislației în vigoare;

i) să restituie bunul imobil închiriat la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură;

j) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului imobil închiriat de către persoanele aduse de acesta (locatar) în spațiu, precum angajați, colaboratori, parteneri, vizitatori etc., deteriorări care se datorează culpei sale;

k) să execute la timp și în condiții optime reparațiile normale (locative) de întreținere a bunului imobil închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia, care permit furnizarea utilităților;

l) să nu ceseze contractul și să nu subînchirieze, total sau parțial, bunul imobil închiriat care constituie obiectul prezentului contract;

m) să nu angajeze și/sau să permită desfășurarea unor activități ilegale în bunul imobil închiriat;

n) să nu schimbe destinația sau specificul bunului imobil închiriat care face obiectul prezentului contract;

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

p) să cunoască și să respecte reglementările de securitate și sănătate în muncă specifice legislației în vigoare și să ia măsurile necesare pentru evitarea accidentelor pe timpul desfășurării activității în bunul imobil închiriat, fiind pe deplin răspunzător;

q) să răspundă contravențional, civil sau penal pentru nerespectarea dispozițiilor din prezentul contract și pentru eventualele pagube aduse locatarului;

r) să folosească spațiul închiriat exclusiv potrivit destinației lui și să nu execute modificări ale spațiului închiriat ori alte lucrări de investiții decât cu acordul expres al locatarului.

CAPITOLUL VII

Răspunderea contractuală

Art. 14. - (1) Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit prevederilor legale în vigoare.

(2) Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri care să acopere integral paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

Art. 15. - În cazul în care locatarul nu își onorează obligația de plată la termen a chiriei și/sau a contravalorii utilităților se aplică prevederile art. 7 alin. (2) și ale art. 9.

Art. 16. - Locatarul este obligat să suporte toate amenzile și dobânzile primite de locatar, ca urmare a nerespectării de către locatar a obligațiilor contractuale.

Art. 17. - În cazul în care locatarul folosește bunul imobil închiriat contrar destinației stabilite de părți, prezentul contract se consideră desființat de plin drept, fără nicio altă formalitate prealabilă judiciară sau extrajudiciară. În

acest din urmă caz, locatarul datorează locatarului daune-interese - interese egale cu valoarea prejudiciului creat.

Art. 18. - Locatorul nu este responsabil de bunul mers al activității desfășurate de către locatar și nu poate fi tras la răspundere pentru rezultatele obținute de către locatar în bunul imobil închiriat.

Art. 19. - În cazul în care, din culpa sau la solicitarea locatarului, contractul încetează înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat, locatorul va percepe cu titlu de daune-interese o sumă egală cu valoarea chiriei pe 3 (trei) luni.

CAPITOLUL VIII

Garanția de bună execuție a contractului

Art. 20. - 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 totală și/sau parțială 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 calendaristice de la încheierea prezentului contract, o garanție de bună execuție.

Art. 21. - Contractul intră în vigoare la data constituirii garanției de bună execuție.

Art. 22. - Locatorul poate executa garanția de bună execuție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale total și/sau parțial sau le îndeplinește defectuos.

Art. 23. - În cazul executării garanției de bună execuție, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 15 zile calendaristice de la data executării, sub sancțiunea încetării de drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

Art. 24. - Toate comisioanele și spezele bancare, precum și alte cheltuieli necesare executării garanției de bună execuție se suportă de către locatar.

Art. 25. - Pentru anul calendaristic în curs, garanția de bună execuție constă în suma reprezentând două chirii lunare și se pune la dispoziția locatarului în termen de 10 zile calendaristice de la data încheierii contractului de închiriere, sub sancțiunea încetării de drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

Art. 26. - Pentru fiecare dintre anii următori, garanția de bună execuție constă în suma reprezentând două chirii lunare și se pune la dispoziția locatarului până la data de 31 ianuarie a anului pentru care se constituie garanția, sub sancțiunea încetării de plin drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

CAPITOLUL IX

Încetarea/Rezilierea contractului

Art. 27. - (1) Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți, în mod culpabil, dă dreptul părții lezate să considere contractul reziliat de plin drept, fără a mai fi necesare punerea în întârziere și intervenția instanței de judecată, fără orice formalitate prealabilă.

(2) Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți, în mod culpabil, se va aduce la cunoștința părții în culpă prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens.

Art. 28. - Contractul încetează prin:

- a) acordul scris al ambelor părți;
- b) expirarea termenului pentru care a fost încheiat;
- c) pierirea bunului din alte cauze care nu țin de modul de exploatare și de întreținere a acestuia;

d) în cazurile prevăzute la art. 7 alin. (3), art. 25, 26, 27 și 39;

e) în cazul falimentului, dizolvării, lichidării, radierii sau încetării activității locatarului;

f) din orice alte cauze prevăzute de lege sau de prezentul contract;

g) reziliere de plin drept, fără a mai fi necesare punerea în întârziere și intervenția instanței de judecată, fără orice formalitate prealabilă, dacă locatarul nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale.

Art. 29. - Rezilierea sau încetarea contractului în condițiile convenite de părți nu va avea niciun efect asupra obligațiilor de plată deja scadente între părțile contractante.

Art. 30. - La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept; tacita relocațiune nu operează.

Art. 31. - (1) La data încetării de drept a contractului, locatarul este obligat să elibereze bunul imobil închiriat.

(2) În cazul expirării valabilității contractului, bunul imobil închiriat va fi eliberat în 30 de zile calendaristice de la data expirării contractului; în caz contrar, acesta va achita pentru fiecare zi de întârziere o despăgubire egală cu de trei ori chiria zilnică până la părăsirea bunului imobil închiriat.

CAPITOLUL X

Clauze speciale

Art. 32. - Orice îmbunătățiri, transformări de construcții sau instalații nu se vor putea face decât cu autorizația scrisă a locatorului și numai în condițiile prevăzute de lege. Totodată, locatorul poate cere și readucerea bunului imobil închiriat în stare inițială.

Art. 33. - După încetarea contractului, orice investiție sau modernizare adusă bunului imobil închiriat trece în proprietatea publică a statului român, respectiv în administrarea entității, în condițiile legii.

CAPITOLUL XI

Cedarea și subînchirierea

Art. 34. - Locatarul nu își va putea ceda drepturile rezultând din prezentul contract, nici să procedeze la o subînchiriere, totală sau parțială, și nici să le folosească în cadrul unui contract de asociere în participație.

CAPITOLUL XII

Forța majoră

Art. 35. - Forța majoră este constatată prin emiterea unui act de o autoritate competentă.

Art. 36. - Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

Art. 37. - Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile și obligațiile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

Art. 38. - Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat, fără însă a depăși un termen de 7 zile, și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

Art. 39. - Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 3 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

CAPITOLUL XIII

Litigii

Art. 40. - Părțile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

Art. 41. - Dacă, în termen de 15 zile de la începerea acestor tratative, părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil neînțelegerile apărute, acestea vor fi supuse instanțelor judecătorești competente din România. Partea interesată va putea sesiza numai instanța în raza căreia se află sediul locatorului.

CAPITOLUL XIV

Limba care guvernează contractul

Art. 42. - Limba care guvernează contractul este limba română.

CAPITOLUL XV

Comunicări

Art. 43. - Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

Art. 44. - Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

Art. 45. - Comunicările între părți se pot face prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, fax și/sau e-mail.

Art. 46. - În situația în care o parte contractantă își schimbă datele de contact și/sau sediul este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți noile modificări în termen de 3 zile calendaristice de la data modificării.

CAPITOLUL XVI

Legea aplicabilă contractului

Art. 47. - Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

CAPITOLUL XVII

Dispoziții finale

Art. 48. - Răspunderea părților în cadrul prezentului contract este conform dispozițiilor [Codului civil](#), [Codului administrativ](#) și legislației în vigoare.

Art. 49. - Dacă o dispoziție contractuală se dovedește a fi nulă, dar nu este de natură a afecta contractul în întregul lui, celelalte dispoziții contractuale rămân în vigoare.

Art. 50. - Schița bunului imobil închiriat, oferta tehnică/financiară, procesele-verbale de predare-primire fac parte integrantă din prezentul contract.

Art. 51. - (1) În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

(2) Termenul "zi" sau "zile" sau orice referire la zile reprezintă zile calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

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,