

privind aprobarea Normelor metodologice pentru închirierea bunurilor proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, aflate în administrarea zonelor libere

Publicată în: Monitorul Oficial Nr. 1.008 din 2 noiembrie 2004

În temeiul prevederilor art. 108 din Constituția României, republicată, și ale [art. II](#) alin. (2) din Legea nr. 244/2004 pentru modificarea și completarea Legii nr. 84/1992 privind regimul zonelor libere,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1 - Se aprobă Normele metodologice pentru închirierea bunurilor proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, aflate în administrarea zonelor libere, prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Pe data intrării în vigoare a prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr. 712 din 7 mai 2001 pentru aprobarea metodologiei de închiriere de terenuri și construcții din zonele libere, nepublicat.

PRIM-MINISTRU
ADRIAN NĂSTASE

Contrasemnează:

Ministrul transporturilor, construcțiilor și turismului,
Miron Tudor Mitrea

Ministru de stat, ministrul administrației și internelor,
Marian Florian Săniuță

Ministrul delegat pentru administrația publică,
Gheorghe Emacu

Ministrul finanțelor publice,
Mihai Nicolae Tănăsescu

Anexă

**NORME METODOLOGICE
pentru închirierea bunurilor proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, aflate în administrarea zonelor libere**

Art. 1 - Închirierea bunurilor proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, aflate în administrarea zonelor libere, se desfășoară pe bază de licitație publică.

Art. 2 - (1) Închirierea se face în baza unui contract prin care administrația zonei libere, în calitate de locatar, transmite operatorului, în calitate de locatar, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, în schimbul unei chirii, care se constituie venit propriu al administrației.

(2) În sensul prezentelor norme metodologice, prin *obiect al închirierii* se înțelege bunul proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, aflat în administrarea zonelor libere, cum sunt birourile, platformele, magaziile, halele, terenurile, utilajele și altele asemenea.

(3) Poate deveni locatar orice persoană fizică sau juridică, română ori străină, în condițiile legii.

(4) Plata chiriei aferente contractului de închiriere se face în valută liber convertibilă acceptată de Banca Națională a României.

Art. 3 - Licitatiile publice în vederea închirierii bunurilor proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, aflate în administrarea zonelor libere, se organizează de către administrațiile zonelor libere.

Art. 4 - Administrația zonei libere publică un anunț în presa internă și prin intermediul altor mijloace de comunicare, cu cel puțin 15 zile lucrătoare înainte de data stabilită pentru desfășurarea licitației de închiriere, anunț care va cuprinde informații cu privire la obiectul închirierii, data, ora și locul desfășurării ei.

Art. 5 - (1) Administrația zonei libere stabilește tariful minim de începere a licitației de închiriere, contravaloarea documentației de licitație și a taxei de participare. Toate acestea se aprobă de către consiliul de administrație al administrației zonei libere.

(2) Conținutul documentației de licitație de închiriere se aprobă de către consiliul de administrație al administrației zonei libere.

Art. 6 - Valoarea garanției de participare la licitația de închiriere va fi de minimum 5% din tariful minim de începere a licitației. În cazul în care un solicitant dorește să participe la licitație pentru mai mult de un bun, va depune fie câte o garanție de 5% din valoarea fiecărui bun în parte, fie o singură garanție de 5% din valoarea totală a bunurilor pe care dorește să le închirieze.

Art. 7 - În cazul în care un ofertant urmează să liciteze pentru mai multe bunuri, achită o singură taxă de participare la licitația de închiriere și contravaloarea documentațiilor de licitație pentru fiecare bun în parte.

Art. 8 - (1) Garanția de participare la licitația de închiriere se restituie în cazul necăștigării licitației de închiriere, în termen de 5 zile lucrătoare de la data încheierii licitației de închiriere.

(2) În cazul câștigării licitației de închiriere, această garanție se majorează la valoarea unei chirii lunare, devenind astfel garanție de bună execuție contractuală, care se poate constitui sub una dintre următoarele forme:

- a) scrisoare de garanție bancară valabilă pe toată durata contractului de închiriere;
- b) depozit bancar în contul locatorului.

Art. 9 - Începând cu ziua apariției anunțului în presa internă și efectuarea publicității prin intermediul altor mijloace de comunicare, administrația zonei libere pune la dispoziția solicitanților, contra cost, documentația licitației de închiriere, respectiv:

- a) formularul cererii de participare la licitație;
- b) regulamentul de organizare și funcționare al zonei libere;
- c) regulamentul privind desfășurarea activităților din zona liberă;
- d) caietul de sarcini al închirierii, ale cărui elemente componente sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentele norme metodologice;
- e) contractul-cadru de închiriere, care trebuie să conțină cel puțin elementele componente prevăzute în anexa nr. 2 la prezentele norme metodologice;
- f) planul de amplasare a bunului ce va fi închiriat;
- g) criteriile de evaluare;
- h) formularul ofertei financiare și tariful minim pentru începerea licitației;
- i) precizări referitoare la taxa de participare și valoarea garanției de participare la licitația de închiriere, precum și alte instrucțiuni pe care administrația zonei libere le consideră necesare.

Art. 10 - (1) Cu cel puțin două zile lucrătoare înainte de data desfășurării licitației, solicitanții depun, la sediul administrației zonei libere, cererile de participare, care vor cuprinde:

- a) numele/denumirea solicitantului;
- b) adresa/sediul;
- c) bunul solicitat pentru închiriere;
- d) activitățile ce urmează a fi desfășurate de către locatar;
- e) categoria mărfurilor (în cazul depozitării acestora pe spațiul închiriat) sau tipul bunului supus închirierii;
- f) durata închirierii (minimum o lună, maximum 5 ani).

(2) În același timp cu cererile de participare se vor depune și ofertele tehnice, întocmite în baza condițiilor prevăzute în caietul de sarcini al închirierii.

Art. 11 - Componenta comisiei de licitație se aprobă prin decizie a directorului general al fiecărei administrații a zonei libere și este următoarea: 3 membri și un secretar.

Art. 12 - (1) Cu două zile lucrătoare înaintea datei licitației de închiriere, comisia de licitație analizează cererile de participare, ofertele tehnice depuse, documentele de plată și selectează solicitanții pe baza criteriilor de evaluare.

(2) La evaluarea ofertei se au în vedere, în principal, următoarele criterii de evaluare:

- a) specificul activității prevăzute a se desfășura în zona liberă;
- b) ponderea investiției străine în totalul investiției (dacă este cazul);

- c) numărul locurilor de muncă nou-create;
- d) situația financiară, în cazul persoanelor juridice;
- e) oferta financiară;
- f) alte criterii specifice stabilite de fiecare administrație a zonei libere.

(3) Criteriile de evaluare și ponderea acestora se aprobă de către consiliul de administrație al zonei libere.

Art. 13 - (1) Licitația de închiriere se desfășoară la data, ora și locul menționate în anunțul de licitație. Orice modificare a acestora trebuie comunicată în prealabil celor interesați.

(2) La licitația de închiriere pot participa ofertanții, în nume propriu, sau reprezentanții împuterniciți ai acestora.

Art. 14 - (1) La data anunțată pentru începerea licitației de închiriere ofertanții selectați prezintă comisiei de licitație oferta financiară, în plic sigilat.

(2) În urma desfășurării licitației de închiriere, după deschiderea ofertelor financiare, se întocmesc un proces-verbal semnat de membrii comisiei de licitație, de secretarul comisiei de licitație și de către ofertanții sau reprezentanții acestora, prezenți la ședința de deschidere a ofertelor, precum și o hotărâre de adjudecare ce se va comunica ofertanților.

Art. 15 - (1) Contestațiile ofertanților declarați necâștigători se depun, în termen de 24 de ore de la data comunicării hotărârii de adjudecare a licitației de închiriere, la sediul administrației zonei libere.

(2) Comisia de licitație analizează contestațiile în termen de 48 de ore de la data primirii acestora și răspunde în scris contestatarilor.

(3) După finalizarea acestei proceduri comisia de licitație va întocmi un proces-verbal de validare a licitației, prin care vor fi invitați ofertanții câștigători la semnarea contractului de închiriere.

Art. 16 - Contractul de închiriere se semnează în maximum 5 zile lucrătoare de la data validării licitației de închiriere. În cazul nesemnării contractului de închiriere din vina exclusivă a ofertantului desemnat câștigător, administrația zonei libere negociază cu ofertantul clasat pe locul următor.

Art. 17 - În cazul în care există un singur ofertant care îndeplinește condițiile prevăzute în caietul de sarcini, se poate trece la negocierea și semnarea contractului de închiriere cu acest ofertant.

Art. 18 - (1) În situația în care câștigătorul licitației de închiriere este o persoană fizică, aceasta se poate asocia/constitui persoană juridică, în condițiile legii, în termen de 3 până la 30 de zile de la adjudecarea licitației, în funcție de durata închirierii.

(2) În situația în care câștigătorul licitației de închiriere este o persoană juridică străină ce provine dintr-un stat care nu este membru U.E. și nu aparține Spațiului Economic European, aceasta poate să deschidă o filială sau o sucursală ori un alt sediu secundar pe teritoriul României, în condițiile legii, în termen de 3 până la 30 de zile de la adjudecarea licitației, în funcție de durata închirierii.

Art. 19 - După semnarea contractului de închiriere locatarul este obligat ca, în termen de 5 zile bancare de la data semnării contractului, să depună garanția de bună execuție contractuală.

Anexa Nr. 1

la normele metodologice

ELEMENTE COMPONENTE ALE CAIETULUI DE SARCINI AL ÎNCHIRIERII

Caietul de sarcini ce se elaborează în vederea închirierii unui bun proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, aflat în administrarea zonelor libere, trebuie să cuprindă date referitoare la:

- a) obiectul închirierii;
- b) activitățile considerate adecvate bunului ce se închiriază;
- c) graficul desfășurării licitației de închiriere;
- d) durata închirierii;
- e) elemente de preț și termene de plată;
- f) categoriile de bunuri care la expirarea închirierii revin locatorului și locatarului;
- g) răspunderea locatarului pentru neîndeplinirea obligațiilor impuse de caietul de sarcini;
- h) cauze de încetare a închirierii, altele decât ajungerea la termen;
- i) alte obligații în raport cu obiectul închirierii, cum ar fi: primirea, depozitarea, scoaterea, manipularea mărfurilor, exploatarea bunului închiriat, condiții de utilizare a dispozitivului feroviar, condiții de eliberare a licențelor de lucru și a permiselor de acces, sancțiuni în conformitate cu legislația în vigoare etc.

Anexa Nr. 2

ELEMENTE COMPONENTE ALE CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

1. Contractul-cadru de închiriere va cuprinde următoarele capitole:

Capitolul I - Părțile contractante;

Capitolul II - Obiectul contractului;

Capitolul III - Durata închirierii;

Capitolul IV - Valoarea chiriei;

Capitolul V - Condiții și termene de plată;

Capitolul VI - Garanții;

Capitolul VII - Drepturile și obligațiile părților;

Capitolul VIII - Încetarea contractului;

Capitolul IX - Forța majoră;

Capitolul X - Litigii;

Capitolul XI - Rezilierea/încetarea contractului;

Capitolul XII - Alte termene și condiții.

2. Prin contractul de închiriere se convin clauze care să asigure exploatarea bunului închiriat potrivit specificului acestuia.
