



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR”-SA
BUCUREȘTI, ROMÂNIA

Tel: 040-(0)21 319 24 00, Fax : 040-(0)21 319 24 01, Tel. CFR: 122001

Registrul Comerțului J/40/9774/1998, CUI: RO 11054529

APROBAT
DIRECTOR GENERAL
Ion SIMU-ALEXANDRU



SISTEM DE MANAGEMENT CALITATE - MEDIU - SIGURANȚĂ
PROCEDURA DE SISTEM

Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în
concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică

Cod: PS 0-7.1-29

Ediția: 4

Revizia: 2

Data intrării în vigoare: 05.10.2023

Numărul exemplarului:

Documentul de față este proprietatea CNCF "CFR" SA.

Copierea, difuzarea și retragerea, în afara condițiilor stabilite prin procedura PS 0-75-01 sunt interzise.

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică Cod PS 0-7.1-29	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 2/20
--	--	--

CUPRINS

1. SCOP	pag. 3
2. DOMENIU DE APLICARE	3
3. DOCUMENTE DE REFERINȚĂ	4
4. DEFINIȚII ȘI PRESCURTĂRI	
4.1. Definiții	8
4.2. Prescurtări	9
5. DESCRIERE	9
5.1. ETAPELE PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE	9
5.2. LICITAȚIA PUBLICĂ	11
5.3. ÎNCHIRIERE DIRECTĂ	15
5.4. ETAPELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR/ PROIECTELOR NOI DE INVESTIȚII CU CARACTER PROVIZORIU	16
5.5. ÎNCHEIEREA, EXECUTAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTELOR, PRECUM ȘI MODALITATEA DE EXECUTARE A OBIECTIVELOR/ PROIECTELOR NOI DE INVESTIȚII PRIN CONTRACTELE DE ÎNCHIRIERE	17
6. RESPONSABILITĂȚI	20
7. INFORMAȚII DOCUMENTATE (ÎNREGISTRĂRI)	20
8. ANEXE	20
• Anexa nr. 1 - Proiectul de contract • Anexa nr. 2 - Diagrama de proces • Formulare - Lista de control a edițiilor/reviziilor; Formular de analiză a procedurii; Lista de difuzare/retragere.	

 CNCF „CFR” - SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică Cod PS 0-7.1-29	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 3/20
---	--	--

1. SCOP

Prezenta procedură reglementează activitatea de valorificare prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, fără elemente de transport (*spații, terenuri, alte mijloace fixe, etc.*), altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică, temporar disponibile, aflate în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii denumit în continuare MTI și în concesiunea Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” - SA, denumită în continuare CFR SA, care pot fi închiriate către persoane fizice sau juridice înregistrate în România, modalitatea de atribuire a acestora, contractul cadru de închiriere și cerințele minime conform acestuia, coroborat cu reglementarea modalității de realizare a obiectivelor/proiectelor noi de investiții pentru bunuri imobile închiriate sau care vor face obiectul unor contracte de închiriere astfel încât activitatea de închiriere să conducă la creșterea veniturilor.

2. DOMENIU DE APLICARE

2.1. Prezenta procedură se aplică pentru valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, fără elemente de transport, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică, temporar disponibile, aflate în administrarea MTI și în concesiunea CFR SA (pentru închiriere spații, terenuri, alte mijloace fixe, etc., care nu sunt necesare în activitatea de exploatare imediată, putând fi disponibilizate temporar în vederea închirierii).

2.2. Categoriile de bunuri proprietate publică a statului, fără elemente de transport, care aparțin domeniului public al statului aflate în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și în concesiunea CFR S.A. și pot fi închiriate sunt:

- terenuri neamenajate pe care nu sunt amplasate elemente de suprastructură;
- alte mijloace fixe, fără elemente de transport, proprietatea publică a statului aflate în concesiunea CFR SA.

2.3. Închirierea se realizează pe baza unui contract încheiat cu persoană fizică sau juridică înregistrată în România stabilită în urma desfășurării unei licitații publice, prin care CFR SA, prin SRCF 1-8, în calitate de locator, transmite agentului economic, în calitate de locatar, dreptul de folosință temporară a bunurilor proprietate publică a statului, fără elemente de transport, în schimbul unei chirii care se constituie venit propriu la CFR SA în conformitate cu prevederile art. 22, alin.2, lit. f din Ordonanța de Urgență nr. 12/07.07.1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare.

2.4. Poate deveni locatar orice persoană fizică sau juridică înregistrată în România, în condițiile legii.

2.5. Nu se valorifică bunurile proprietate publică a statului către agenți economici/ persoane fizice autorizate/persoane fizice, alții decât societățile comerciale rezultate din reorganizarea S.N.C.F.R. și a filialelor acestora neprivatizate, care:

- potrivit obiectului lor de activitate desfășoară activități concurente sau contrare intereselor căii ferate;
- au ocupat și/ sau deținut abuziv bunuri din patrimoniul privat sau bunuri proprietate publică a statului, aflate în administrarea MTI și atribuite în concesiune CFR SA;
- au avut încheiate contracte pentru valorificarea bunurilor din patrimoniul privat al CFR SA sau bunurilor proprietate publică a statului (spații, terenuri, alte mijloace fixe, etc.), aflate în administrarea MTI și atribuite în concesiune CFR SA, și nu au respectat obligațiile care le reveneau în executarea acestora, potrivit clauzelor contractuale;
- au datorii față de CFR SA rezultate atât din derularea contractelor de închiriere sau din derularea contractelor de utilități, pentru contracte aflate în derulare, expirate, încetate sau reziliate din culpa locatarului (cu excepția celor către care și SRCF are datorii cel puțin în limita sumei datorate de locatar);
- nu au respectat instrucțiunile și reglementările specifice căii ferate;
- sunt salariați ai CFR SA care fac parte din comisia de licitație și membrii de familie ai acestora (în acest sens se va completa o declarație pe propria răspundere de către ofertant);

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică Cod PS 0-7.1-29	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 4/20
--	--	--

- g) cei a căror ofertă a fost adjudecată la licitație și nu s-au prezentat pentru încheierea contractului, pe o perioadă anterioară de maximum 12 luni;
- h) firmele ai căror asociați/administratori/conducători au deținut/dețin societăți comerciale care au datorii către CFR SA (în acest sens se va completa o declarație pe propria răspundere de către ofertant);
- i) au contribuit direct sau împreună cu o persoană fizică sau juridică la deteriorarea bunurilor din patrimoniul CFR SA;
- j) au ca acționari persoane fizice cu aceeași calitate și în cadrul altor societăți comerciale sau sunt conducători ai altor societăți comerciale ce se încadrează în interdicțiile menționate în acest articol.

2.6. Prezenta procedură este aplicată de Centralul CFR SA și de SRCF 1-8, ori de câte ori se constată existența unor bunuri proprietate publică a statului, fără elemente de transport, spații, terenuri, alte mijloace fixe, etc., atribuite de MTI în concesiunea CFR SA, care pot fi folosite în condiții de eficiență economică.

2.7. Prezenta procedură nu se aplică pentru închirierea infrastructurii feroviare publice cu elemente de transport: *infrastructura feroviară neinteroperabilă, infrastructura rețelei de telecomunicații, infrastructura rețelei de electrificare, care sunt reglementate prin cadru legislativ specific, precum și închirierea infrastructurii feroviare publice, fără elemente de transport, pentru care se aplică prevederile OMTIC nr. 852/2020, cu modificările și completările ulterioare.*

2.8. Prezenta procedură se aplică și contractelor aflate în derulare (care au ca obiect închirierea bunurilor din proprietate publică) pentru care sunt necesare investiții.

2.9. Bunurile imobile, situate în zona de siguranță se închiriază potrivit prevederilor art. 29 al OUG 12/1998, cu modificările și completările ulterioare și prezentei proceduri;

2.10. Bunurile imobile situate în zona de protecție se închiriază potrivit prevederilor art. 30 al OUG 12/1998, cu modificările și completările ulterioare și prezentei proceduri;

2.11. Sunt implicate:

- Din Central CFR SA - Direcția Comercială, Direcția Trafic, Direcția Linii, Direcția Instalații, Direcția Tehnică, Direcția Juridică.
- Din SRCF 1-8 - Divizia Comercială, Divizia Economică, Divizia Tehnică, Divizia Trafic, Divizia Instalații, Divizia Linii prin subunitățile aferente, Oficiul Avizare și Reprezentare Juridică.

3. DOCUMENTE DE REFERINȚĂ

Documentele de referință aplicabile cu referire la închirierea bunurilor proprietate publică a statului, fără elemente de transport, aflate în administrarea MTI și în concesiunea CFR SA sunt:

3.1. Hotărârea de Guvern nr. 581 din data de 10.09.1998, privind înființarea Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.”-S.A. prin reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificări și completări ulterioare.

3.2. Ordonanța de urgență nr. 12 din data de 07.07.1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare, prevede:

- la art. 7:

„(2) Ministerul Transporturilor, în calitate de organ de specialitate al administrației publice centrale, are următoarele atribuții principale în domeniul transporturilor feroviare:

(...)

l) asigură gestionarea **proprietății publice și private a statului din domeniul transportului feroviar;**”

- la art. 9:

„(1) Administrarea infrastructurii feroviare, proprietate publică sau proprietate privată a statului, se asigură de către o **companie națională** rezultată ca urmare a reorganizării

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică Cod PS 0-7.1-29	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 5/20
--	--	--

Societății Naționale a Căilor Ferate Române, căreia i se atribuie în concesiune, fără plata redevenței, infrastructura feroviară publică și care deține în proprietate alte elemente ale infrastructurii feroviare preluate de la Societatea Națională a Căilor Ferate Române, stabilite prin hotărâre a Guvernului.

(2) Contractul de concesiune se încheie, în numele statului, cu Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, pentru o perioadă de 49 de ani”;

- la art. 11[^]1;

(5); Prin derogare de la prevederile art. 333 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, compania națională care administrează infrastructura feroviară poate să închirieze bunuri imobile sau părți din acestea, proprietate publică a statului, către persoane fizice sau juridice înregistrate în România, prin licitație publică, în condițiile legii, cu aprobarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, cu excepția curților, grădinilor și terenurilor aferente locuințelor de serviciu vândute, care pot fi închiriate direct proprietarilor construcțiilor.

-la art. 22:

(1) Întreținerea și asigurarea funcționării infrastructurii feroviare publice se realizează de către Compania Națională de Căi Ferate „C.F.R.” -S.A. pe baza veniturilor proprii și, în completare, în limita sumelor aprobate anual cu această destinație, din fonduri alocate de la bugetul de stat.

(2) Veniturile proprii ale companiei naționale care administrează infrastructura feroviară se constituie din:

(...)

f) veniturile obținute din exploatarea, inclusiv prin închiriere către persoane fizice și juridice, a bunurilor proprietate publică a statului concesionate companiei în baza contractului de concesiune încheiat, în numele statului, cu Ministerul Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor.

(3) Veniturile obținute potrivit prevederilor alin. (2) lit. f), ale art. 11[^]1 și ale art. 29 alin. (3[^]2) se încasează de compania națională care administrează infrastructura feroviară și se utilizează pentru lucrări și servicii de întreținere și reparație curentă a bunurilor proprietate publică a statului primite prin concesiune, pentru lucrări și servicii de reparații capitale/reînnoire, reabilitare și modernizare la infrastructura feroviară publică, pentru lucrări de intabulare a terenurilor proprietate publică a statului primite prin concesiune și pentru acoperirea unor cheltuieli de administrare și funcționare a infrastructurii feroviare publice;

-la art. 53:

„În realizarea obiectului lor de activitate, compania națională, societățile naționale și societățile comerciale, rezultate din reorganizare, pot, după caz:

j. să efectueze activități de producție, turism, comerț intern și internațional, prestări de servicii, precum și de transport bazat pe alte tehnologii decât cea feroviară, cu respectarea normelor legale care reglementează aceste activități.”.

3.3. Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

3.4 Legea nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

3.5. Contractul de concesiune nr.17408/08.05.2019 cu modificările și completările ulterioare, încheiat între MTIC și C.N.C.F. „CFR”-S.A. pe 49 de ani, unde la art. 4 și 6 sunt prevăzute următoarele:

- Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, cu respectarea prevederilor legale și procedurale în vigoare, bunurile care fac obiectul prezentului contract de concesiune;

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică Cod PS 0-7.1-29	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 6/20
--	---	--

- Concesionarul are dreptul să folosească și să culeagă fructele rezultate în urma **exploatării bunurilor** care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către părți prin prezentul contract, în condiții de eficiență economică, cu respectarea reglementărilor legale în vigoare;
- Concesionarul are dreptul să utilizeze, în condițiile legii, zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, în scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și a prevenirii evenimentelor de cale ferată;
- Concesionarul are dreptul de a încheia contracte cu terții pentru valorificarea în condiții de eficiență a **exploatării obiectului concesiunii**, fără a transfera alte drepturi cu privire la acestea, cu respectarea prevederilor legale și procedurale în vigoare;
- Concesionarul are dreptul să închirieze porțiuni ale infrastructurii feroviare publice care i-a fost atribuită în concesiune, cu avizul concedentului, cu respectarea prevederilor legale și procedurale în vigoare;
- Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență a bunurilor care fac obiectul concesiunii, cu satisfacerea interesului public, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent prin prezentul contract;
- Concesionarul, în condițiile prezentului contract, are obligația să exploateze în mod direct bunurile sau să încheie contracte cu terții pentru asigurarea și valorificarea **exploatării bunurilor** care fac obiectul concesiunii, cu respectarea prevederilor legale și procedurale în vigoare;
- Concesionarul are obligația să întrețină și să exploateze bunurile proprietate publică a statului, care fac obiectul prezentului contract, cu diligență maximă, pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata concesiunii, în conformitate cu strategia Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor;
- Concesionarul are obligația de a executa sarcinile conform termenelor și condițiilor prevăzute în prezentul contract și în acord cu normele specifice activităților pe care le desfășoară;
- Pentru orice pagubă produsă din culpa concesionarului, acesta are obligația să aducă bunul deteriorat la starea dinaintea producerii evenimentului din surse financiare proprii și să stabilească vinovații prin anchetă administrativă sau, după caz, a organelor specializate ale statului cu informarea concedentului;
- Concesionarul are obligația de a nu schimba destinația bunurilor proprietate publică a statului altfel decât este ea înscrisă în Anexa 1 la contractul de concesiune. În cazuri argumentate, în condițiile legii, schimbarea destinației bunurilor proprietate publică a statului se poate face cu acordul concedentului;
- Concesionarul are obligația să reprezinte interesele concedentului, în litigiile cu terții, privind obiectul concesiunii;
- La încetarea contractului de concesiune din orice cauză, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini;
- Concesionarul are obligația să urmărească respectarea cu strictețe a normalor de protecție a mediului în întreaga activitate de exploatare a bunurilor aparținând domeniului public al statului ce fac obiectul prezentului contract;
- La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungerea la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea **exploatării domeniului public** în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent;
- În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea **exploatării domeniului public**, va notifica, de îndată,

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică Cod PS 0-7.1-29	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 7/20
--	--	--

acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor comune ce se impun pentru asigurarea continuității activității;

- Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent în mod unilateral, potrivit art.5 alin.(3), (*„Concedentul are dreptul să modifice, în mod unilateral, partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național”*) din prezentul contract... fără a putea solicita încetarea acestuia;
- În cazul în care concesionarul consideră că toate bunurile concesionate sau numai o parte dintre acestea prezintă un grad mare de risc, poate decide asigurarea acestor bunuri împotriva riscurilor respective;
- Terenurile aparținând domeniului public al statului vor fi înregistrate de către concesionar în registrul publicității imobiliare. Acesta va semna, alături de concedent, procesele verbale de vecinătate a terenurilor;
- Concesionarul are obligația de a respecta toate celelalte obligații legate de bunurile care fac obiectul contractului de concesiune prevăzute în Hotărârea Guvernului nr.581/1998 privind înființarea Companiei de Căi Ferate „CFR” –SA, cu modificările și completările ulterioare.

În contractul de concesiune art. 3 prevede că bunurile proprietate publică a statului prevăzute în Anexa nr. 1, precum și bunurile rezultate din investiții, dezvoltări și/sau modernizări ale acestora se atribuie în mod direct în concesiunea Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A., **fără plata redevenței**, pe toată durata concesiunii.

3.6. Legea nr. 287 din data de 17 iulie 2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare, **prevede:**

La art. 871 „(1) Concesionarul **are dreptul și, în același timp, obligația de exploatare a bunului**, în schimbul unei redevențe și pentru o durată determinată, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și a contractului de concesiune.

(2) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică.

(3) Procedura de concesionare, precum și încheierea, executarea și încetarea contractului de concesiune sunt supuse condițiilor prevăzute de lege.”

La art. 872 „(1) **Concesionarul poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare** pentru a asigura exploatarea bunului. Cu toate acestea, sub sancțiunea nulității absolute, concesionarul nu poate înstrăina și nici greva bunul dat în concesiune sau, după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii și care trebuie, potrivit legii sau actului constitutiv, să fie predate concedentului la încetarea, din orice motive, a concesiunii.

(2) Fructele, precum și, în limitele prevăzute de lege și în actul de constituire, produsele bunului concesionat revin concesionarului.

(3) În toate cazurile, exercitarea dreptului de concesiune este supusă controlului din partea concedentului, în condițiile legii și ale contractului de concesiune.”

3.7. Hotărârea de Guvern nr. 525/27.06.1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificări și completări ulterioare;

3.8. Ordinul Ministrului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor nr. 852/07.04.2020 cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea *Condițiilor de închiriere a bunurilor imobile sau părți din acestea, proprietate publică a statului, aflate în administrarea Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor și în concesiunea Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” -S.A* prevede:

- la art.17 „(3) Pentru bunurile proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică precizate în Anexa nr. 2 la HG nr. 581/1998, cu modificările și completările ulterioare, nu sunt necesare avizul MTIC și nici aprobarea AGA a CFR - SA. În această situație, închirierea bunurilor

 CNCF „CFR” - SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică Cod PS 0-7.1-29	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 8/20
---	--	--

proprietate publică a statului se realizează în conformitate cu procedura internă aprobată la nivelul „CFR” - SA.”

3.9. Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

3.10. Dispozițiile Directorului General al C.N.C.F. „CFR” -S.A. privind tarifele percepute de CNCF „CFR” -S.A. clienților.

3.11. SR EN ISO 9001:2015 Sisteme de management al calității. Cerințe;

3.12. SR EN ISO 14001:2015 Sisteme de Management de Mediu. Cerințe cu ghid de utilizare.

3.13. Regulamentul de Organizare și Funcționare al CFR SA/S.R.C.F., în vigoare;

3.14. Hotărârea nr. 202/13.12.2018 a Consiliului de Administrație al C.N.C.F.„CFR”-S.A

3.15. OSGG nr. 600/2018 privind aprobarea Codului controlului intern managerial al entităților publice.

3.16 Regulament (UE) nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul General privind Protecția datelor) și Legea nr. 190/2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) nr. 679/2016.

3.17 Legea nr. 190/2018 privind măsuri de punere în aplicare a Regulamentului (UE) nr. 679/2016 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor), cu modificările și completările ulterioare.

3.18 Documentația SMCMS aplicabilă, în vigoare.

4. DEFINIȚII ȘI PRESCURTĂRI

4.1. DEFINIȚII

Termenii folosiți în cuprinsul prezentei proceduri pentru valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, fără elemente de transport, temporar disponibile, aflate în administrarea MTI și în concesiunea CFR SA, respectiv pentru închiriere spații, terenuri, alte mijloace fixe, etc. sunt definiți de legislația în vigoare și de reglementările CFR SA în domeniu.

În sensul prezentei proceduri, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- Contract de închiriere** - contractul prin care o persoană, numită locatar, se obligă să asigure unei alte persoane, numită locatar, folosința temporară a unui bun în schimbul unei sume de bani, numită *chirie*;
- Locator** - persoana juridică care se obligă să asigure unei alte persoane fizice sau juridice folosința temporară a unui bun imobil în schimbul chiriei. În accepțiunea prezentei proceduri, locator este CFR SA în mod direct sau prin intermediul SRCF 1 – 8;
- Locatar** - persoana fizică sau persoană juridică căreia i se atribuie de către locator, în urma unei proceduri de licitație, folosința temporară a unui bun imobil, în schimbul unei sume de bani, numită *chirie*;
- Activități complementare** - orice activități comerciale, de producție, sau prestări de servicii în conformitate cu prevederile HG nr. 581 din data de 10.09.1998, cu modificările și completările ulterioare;
- Bunuri proprietate publică a statului** - spații, terenuri și alte mijloace fixe, etc., fără elemente de transport, temporar disponibile, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică, aflate în domeniul public al statului, în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii care sunt atribuite în concesiune CFR SA, denumite în continuare, bunuri;
- Titularul dreptului de administrare** - Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- Utilitate publică** - orice activitate care se desfășoară în domenii de interes public general sau al unor colectivități.
- Unitatea/subunitatea** - divizii/secții care au bunurile imobile în gestiune.

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică Cod PS 0-7.1-29	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 9/20
--	---	--

4.2. PRESCURTĂRI

AGA - Adunarea Generală a Acționarilor CFR SA
CA - Consiliul de Administrație al CFR SA
CFR SA - Compania Națională de Căi Ferate „CFR”- SA
CTE - Consiliul Tehnico-Economic
DGRFP - Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice
DTAC - Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire
DTAD - Documentație Tehnică pentru obținerea Autorizației de Desființare
DToe - Documentație Tehnică pentru Organizarea Execuției
MTI - Ministerul Transporturilor și Infrastructurii
PUZ - Plan Urbanistic Zonal
PUD - Plan Urbanistic de Detaliu
ROF - Regulament de Organizare și Funcționare
SAP - Serviciul Afaceri Patrimoniale (din cadrul Direcției Comerciale/ Diviziei Comerciale)
SEUCF - Serviciul Elaborare și Urmărire Contracte, Facturare (din cadrul Diviziei Comerciale)
SRCF 1-8 - Sucursalele Regionale de Căi Ferate 1-8
STEA - Serviciul Tehnic de Evidență Active Imobilizate (din cadrul Diviziei Tehnice)
STEC - Serviciul Tehnic de Evidență Cadastru (din cadrul Diviziei Tehnice)

5. DESCRIERE

5.1. ETAPELE PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

5.1.1. Identificarea și verificarea pe teren a posibilităților de valorificare prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, fără elemente de transport, temporar disponibile, aflate în administrarea MTI și în concesiunea CFR SA, respectiv pentru închiriere spații, terenuri, alte mijloace fixe, etc, se realizează de către subunitățile subordonate diviziilor din cadrul SRCF care au bunul în gestiune (Linii, Instalații, Trafic, Tehnic).

5.1.2. a) Unitatea/subunitatea din cadrul SRCF care are bunul în gestiune/ evidență transmite Diviziei Comerciale prin compartimentele desemnate acordul pentru valorificarea prin închiriere a bunului, însoțit de documentele referitoare la bunul supus valorificării;

b) Divizia Comercială prin Serviciul Afaceri Patrimoniale din cadrul SRCF verifică existența documentelor referitoare la situația bunului (*număr de inventar, poziție kilometrică, situație cadastrală, identificarea și încadrarea în domeniul public/privat zonă siguranță/protecție*) și alte date tehnice necesare în vederea valorificării.

5.1.3. Divizia Comercială prin Serviciul Afaceri Patrimoniale întocmește Decizia Directorului SRCF privind numirea comisiei de stabilire a tarifului de închiriere. Din comisia de stabilire a tarifului de închiriere fac parte:

- un membru din partea Serviciului Afaceri Patrimoniale;
- un membru din partea Diviziei Economice;
- un membru din partea diviziei care are în gestiune bunul imobil supus, închirierii, aparținând patrimoniului privat al CFR SA;
- alți membri, dacă este cazul.

Comisia de stabilire a tarifului de închiriere va fi formată din minimum 3 membri și fiecare membru desemnat va avea câte un membru de rezervă.

5.1.4. La fundamentarea tarifului de închiriere comisia are în vedere următoarele criterii, nelimitându-se la acestea:

- destinația bunului (*spațiu, teren, mijloc fix*) obiectul de activitate desfășurat în spațiu/ teren;
- vadul comercial apreciat în funcție de fluxul de călători și/ sau sezonier, amplasarea stației în arealul localității, zona în care este amplasat spațiul/ terenul și funcționarea unor spații cu aceeași destinație;

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică Cod PS 0-7.1-29	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 10/20
--	---	---

- suprafața ce urmează a fi ocupată;
- utilitățile care se vor asigura, după caz;
- nivelul chiriilor practicate de administrația locală, după caz;
- nivelul taxelor ce urmează a fi percepute de administrația locală pentru locația închiriată.

De asemenea, tariful minim de pornire a licitației poate fi determinat pe baza unui raport de evaluare, elaborat de către un evaluator autorizat ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Totodată tariful minim de închiriere nu trebuie să fie mai mic decât cel aprobat prin dispozițiile de director general în vigoare, în situația în care acestea sunt reglementate printr-o dispoziție.

Prin excepție, pentru solicitările adresate de către unitățile administrativ teritoriale privind închirierea de terenuri pentru dezvoltarea unor proiecte de utilitate publică, în scop necomercial, nivelul tarifului de închiriere se stabilește la nivelul taxelor și impozitelor locale.

5.1.5. Divizia Comercială prin Serviciul Afaceri Patrimoniale promovează în Consiliul Tehnico-Economic, denumit în continuare CTE, pentru analiză și avizare, posibilitatea de valorificare prin închiriere a bunului proprietate publică a statului. CTE avizează destinația bunului, tariful de închiriere în funcție de destinația bunului proprietate publică a statului și perioada de închiriere.

5.1.6. (1) Divizia Comercială prin Serviciul Afaceri Patrimoniale va întocmi „Referatul de oportunitate” asigurându-se că s-au parcurs toate etapele în vederea valorificării prin închiriere a bunului și respectă avizul emis de CTE al SRCF, referat ce va fi avizat de către Directorul SRCF, fiind înaintat Direcției Comerciale.

(2) Serviciul Afaceri Patrimoniale constată existența documentelor care au stat la baza referatelor de oportunitate, centralizează propunerile transmise de SRCF 1-8 și întocmește *Notele* în vederea obținerii avizării de către Direcția Juridică și aprobarea Directorului General al C.N.C.F. „CFR” -S.A.

5.1.7. După obținerea avizării Direcției Juridice și aprobării Directorului General al C.N.C.F. „CFR” -S.A, Direcția Comercială transmite SRCF 1-8 acordul privind valorificarea prin închiriere a bunurilor.

5.1.8. (1) După primirea aprobării, SRCF 1 – 8, prin Serviciul Afaceri Patrimoniale, demarează procedurile legale necesare organizării licitației în vederea valorificării prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, aprobate în acest sens.

(2) Directorul SRCF aprobă lista locațiilor care se scot la licitație, înainte de organizarea și publicarea acesteia.

5.1.9. Veniturile obținute din exploatarea, inclusiv prin închiriere către persoane fizice și juridice, a bunurilor proprietate publică a statului concesionate companiei CFR SA în baza contractului de concesiune încheiat, în numele statului, cu Ministerului Transporturilor și Infrastructurii constituie venituri proprii ale CFR SA (compania națională care administrează infrastructura feroviară) și se utilizează pentru lucrări și servicii de întreținere și reparație curentă a bunurilor proprietate publică a statului primite prin concesiune, pentru lucrări și servicii de reparații capitale/ reînnoire, reabilitare și modernizare la infrastructura feroviară publică, pentru lucrări de intabulare a terenurilor proprietate publică a statului primite prin concesiune și pentru acoperirea unor cheltuieli de administrare și funcționare a infrastructurii feroviare publice.

5.1.10. În situația în care, la expirarea contractului, Locatorul consideră că Locatarul și-a îndeplinit cu bună credință, toate obligațiile contractuale (chirie, utilități, etc.) acesta poate beneficia, la condiții egale, de un drept de preferință cu privire la încheierea unui nou contract de închiriere, pentru același locație, drept acordat în condițiile art. 1.828 Cod Civil, coroborat cu art. 1.778, alin. (3). Cod Civil.

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică Cod PS 0-7.1-29	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 11/20
--	--	---

5.2 LICITAȚIA PUBLICĂ

5.2.1. După aprobarea închirierii, titularul dreptului de administrație, SRCF 1-8 - prin Divizia Comercială, inițiază procedura de licitație prin întocmirea documentației ce va conține următoarele secțiuni: **caietul de sarcini, instrucțiuni pentru ofertanți, contractul cadru de închiriere.** Documentația de licitație elaborată va fi supusă spre aprobare conducerii SRCF.

5.2.2. Caietul de sarcini conține cel puțin următoarele informații:

- Datele de identificare ale organizatorului licitației;
- Descrierea bunului ce face obiectul închirierii (denumire, adresă, suprafață, elemente constructive, etc.);
- Regimul juridic al bunului ce face obiectul închirierii;
- Durata și destinația închirierii;
- Procedura de licitație și cadrul legal al închirierii;
- Clauze contractuale specifice, după caz.

5.2.3. Divizia Comercială/ Serviciul Afaceri Patrimoniale întocmește **instrucțiunile pentru ofertanți** care respectă prevederile legale și care detaliază toate aspectele referitoare la cerințele și documentele de calificare a ofertanților.

5.2.4. Instrucțiunile pentru ofertanți vor cuprinde următoarele informații, nelimitându-se la acestea:

- Informații generale privind organizatorul licitației și procedura de licitație;
- Data limită și locul de depunere a documentelor de eligibilitate;
- Data și locul verificării îndeplinirii condițiilor de eligibilitate de către ofertanți;
- Data și locul desfășurării licitației;
- Elemente de preț (prețul de pornire al licitației – lei/ mp/ lună, contravaloarea documentației de licitație, pasul de strigare, taxa de participare, garanție de participare etc.);
- Condiții de participare la licitație, condiții de eligibilitate (documente de eligibilitate solicitate);
- Modul de desfășurare a licitației;
- Contestații;
- Forme de publicitate și modul de depunere a documentelor solicitate.

5.2.5. (1) Garanția de participare este în cuantumul a 3 chirii lunare, calculate la tariful de pornire a licitației, cu TVA inclus. Sunt scutite de la constituirea garanției de participare societățile feroviare desprinse din fostul SNCFR neprivatizate, filialele CNCF CFR SA și instituțiile publice finanțate integral de la bugetul de stat.

(2) Garanția de participare se restituie ofertanților descalificați sau necâștigători (fără statut de rezervă) după comunicarea rezultatului procedurii;

(3) Garanția de participare se restituie ofertantului câștigător după semnarea contractului și constituirea garanției de asigurare.

(4) Garanția de participare poate deveni garanție asiguratorie a contractului, la solicitarea ofertantului care semnează contractul de închiriere. Garanția de asigurare se reîntregește până la data semnării contractului dacă tariful adjudecat este mai mare decât cel de pornire a licitației, păstrându-se proporția a trei chirii cu TVA inclus.

5.2.6. (1) Divizia Comercială/ Serviciul Afaceri Patrimoniale întocmește Decizia Directorului SRCF de numire a comisiei de licitație, în care sunt precizate atribuțiile fiecăruia dintre membrii în funcție de specializarea acestora.

(2) Din comisia de licitație fac parte, fără a se limita, membrii din partea Diviziei Comerciale (SAP și SEUCF), Divizia Economică, divizia care gestionează bunul imobil, Oficiului Avizare și Reprezentare Juridică, etc. Secretariatul va fi asigurat de către un membru al Serviciului Afaceri Patrimoniale nominalizat în comisie prin Decizia Directorului SRCF.

Pentru fiecare membru al comisiei se desemnează cel puțin un membru de rezervă.

(3) Președintele comisiei de licitație va fi Șeful Diviziei Comerciale sau membrul de rezervă.

5.2.7. SRCF prin Divizia Comercială/ Serviciul Afaceri Patrimoniale, întocmește și publică anunțul privind organizarea procedurii de licitație.

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică Cod PS 0-7.1-29	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 12/20
--	---	---

5.2.8. Anunțarea datei licitației

- se transmite spre publicare pe site-ul www.cfr.ro – CFR SA – închirieri/ vânzări – nivel SRCF – închirieri;
- se publică în cel puțin un ziar local și un ziar de largă circulație.

5.2.9. Data licitației se va stabili astfel încât să se asigure cel puțin 10 zile lucrătoare de la data apariției în presă. Anunțul va conține informații privind:

- denumirea organizatorului procedurii și datele de identificare ale acestuia;
- procedura utilizată și descrierea obiectului licitației;
- bunurile care fac obiectul procedurii;
- locația/ adresa, data și ora desfășurării procedurii/ deschiderii ofertelor;
- perioada și intervalele orare, precum și locația/ adresa de unde potențialii ofertanți pot intra în posesia documentației de licitație;
- data și ora până la care potențialii ofertanți pot depune oferte;
- locația/ adresa unde potențialii ofertanți pot depune oferte;
- limba de redactare a ofertei;
- modalitatea de prezentare a ofertei;
- contravaloarea taxei de participare;
- contravaloarea documentației de licitație;
- alte informații.

5.2.10. Documentele de înscriere la licitație se depun, în plic, conform anunțului de licitație, până la data și ora stabilite în anunțul publicitar, la sediul SRCF care organizează licitația, la adresa indicată în anunț; orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide numai dacă sunt vizate de către persoana autorizată să semneze aceste documente. Pe plic se menționează numele și prenumele/denumirea și adresa ofertantului, mențiunea „LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIERE” precum și bunul imobil care face obiectul licitației.

5.2.11. Înscrierile care se depun trebuie să cuprindă obligatoriu documentele menționate mai jos și care sunt precizate în documentația de licitație:

a). În cazul persoanelor juridice:

- cerere de înscriere la licitație - original;
- certificat de înregistrare - copie conform cu originalul;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului - original sau copie conform cu originalul;
- copie de pe chitanțe justificatoare pentru plata: taxei de participare la licitație, contravaloarea documentației de participare și garanției de participare;
- ultimul bilanț depus/ transmis la DGRFP, inclusiv recipisa care atestă depunerea pe cale electronică și confirmă validarea - copie;
- certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul general consolidat al statului - original sau copie conform cu originalul;
- certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată către Administrația Locală de Taxe și Impozite - original sau copie conform cu originalul;
- scrisoare de bonitate bancară - original sau copie conform cu originalul;
- copie de pe un extras de cont (dacă nu este trecut contul în scrisoarea de bonitate bancară);
- copie BI/ CI reprezentant firmă;
- propunere financiară.

b). În cazul persoanelor fizice autorizate (Persoană Fizică Autorizată - P.F.A., Întreprindere Individuală - ÎI, Întreprindere Familială - Î.F.):

- cerere de înscriere la licitație - original;
- certificat cod unic de înregistrare - copie conform cu originalul;

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică Cod PS 0-7.1-29	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 13/20
--	--	---

- certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul general consolidat al statului - original sau copie conform cu originalul;
 - copie de pe chitanțe justificative privind plata taxei de participare la licitație, contravaloarea documentației de licitație și a garanției de participare;
 - cazier judiciar - original;
 - copie BI/ CI;
 - propunere financiară.
- c). În cazul instituțiilor financiare nebancare (CAR):
- cerere înscriere licitație - original;
 - statut CAR - copie conform cu originalul;
 - hotărâre judecătorească de înființare - copie conform cu originalul;
 - certificat de înregistrare fiscală - copie conform cu originalul;
 - înscrierea în registrul instituțiilor financiare nebancare - copie conform cu originalul;
 - copie de pe documentele justificative pentru plata taxei de participare la licitație, contravaloarea documentației de participare și garanției de participare;
 - ultimul bilanț depus/ transmis la DGRFP - copie;
 - certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul general consolidat al statului- original sau copie conform cu originalul;
 - scrisoare de bonitate bancară - original;
 - extras de cont din ultima lună (în cazul în care contul ofertantului nu este amintit în scrisoarea de bonitate bancară);
 - copie BI/ CI al reprezentantului firmei;
 - propunere financiară.
- d). În cazul CMI - cabinete medicale individuale:
- cerere înscriere licitație - original;
 - certificat de înregistrare în Registrul Unic al Cabinetelor Medicale - copie conform cu originalul;
 - certificat de avizare a cabinetului medical emisă de Colegiul Medicilor - copie conform cu originalul;
 - certificat de înregistrare fiscală-copie conform cu originalul;
 - copie de pe documentele justificative pentru plata taxei de participare la licitație, contravaloarea documentației de licitație și garanției de participare;
 - certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul general consolidat al statului-original sau copie conform cu originalul;
 - certificat atestare fiscală de la Administrația Locală Taxe și Impozite - original sau copie conform cu originalul;
 - certificat de membru al Colegiului Medicilor - copie conform cu originalul;
 - scrisoare de bonitate bancară - original sau copie conform cu originalul;
 - extras de cont din ultima lună (în cazul în care contul ofertantului nu este amintit în scrisoarea de bonitate bancară);
 - copie BI/ CI al reprezentantului firmei;
 - propunere financiară.
- e). În cazul persoanelor fizice:
- cerere de înscriere la licitație - original;
 - copie de pe chitanțe justificative privind plata taxei de participare la licitație, contravaloarea documentației de licitație și a garanției de participare;
 - cazier judiciar - original (opțional);
 - copie BI/ CI;
 - propunere financiară.

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică Cod PS 0-7.1-29	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 14/20
--	--	---

f) În cazul primăriilor/autorităților locale publice:

- cerere de înscriere la licitație – original
- certificat de atestare fiscală cu îndeplinirea obligațiilor de plată către Administrația Locală de Taxe și Impozite, dacă este cazul;
- ultimul bilanț depus/transmis la DGRFP, inclusiv recipisa care atestă depunerea pe cale electronică și confirmă validarea – copie, dacă este cazul;
- Copie Extras de cont Trezorerie
- copie CI/BI reprezentant imputernicit;
- copie după chitanțe justificatoare pentru plata: garanția de participare (dacă este cazul), contravaloarea taxei de participare la licitație, contravaloarea documentației de licitație;
- propunere financiară - original.

5.2.12. Documentele depuse se analizează și se evaluează de către comisia numită în acest scop prin decizie a directorului SRCF, denumită în continuare comisia de licitație.

5.2.13. Comisia de licitație este alcătuită dintr-un număr impar de membrii și are un președinte, din cadrul Diviziei Comerciale/ Serviciul Afaceri Patrimoniale, care stabilește modalitatea de lucru a comisiei. Președintele comisiei de licitație poate înlocui un membru titular cu un membru de rezervă numai dacă persoana care urmează să fie înlocuită nu are posibilitatea, din motive obiective, să-și îndeplinească atribuțiile care rezultă din calitatea de membru al comisiei de licitație. În cazul înlocuirii, calitatea de membru al comisiei de licitație este preluată de către membrul de rezervă, care își va exercita atribuțiile corespunzătoare până la finalizarea procedurii de licitație.

5.2.14. (1) Comisia de licitație va verifica documentele de eligibilitate prezentate de ofertanți și va întocmi lista cu ofertanții eligibili, excluzând de la participare pe cei care fie nu îndeplinesc condițiile, fie nu au prezentat în totalitate, până la data limită de depunere, documentele de eligibilitate solicitate.

(2) La finalizarea etapei de verificare a eligibilității (preselecție), comisia de licitație va întocmi un proces-verbal de verificare a dosarelor depuse în care va consemna rezultatul acestora iar ofertanților declarați neeligibili le va fi comunicat prin email, telefon, fax, etc.

(3) Ofertanții care au fost declarați neeligibili pot formula contestație în scris către organizatorul licitației.

(4) După soluționarea contestațiilor, dacă este cazul, se va organiza ședința de licitație propriu-zisă.

5.2.15. Ședința de licitație propriu-zisă este condusă de președintele comisiei de licitație care declară deschisă ședința de licitație, prezintă obiectul licitației, anunță prețul de pornire al licitației (care poate fi identic cu tariful de închiriere stabilit de organizator sau tariful cel mai bun oferit de ofertanții calificați) și precizează pasul de supralicitare stabilit (care reprezintă o sumă fixă cu care va fi majorat tariful de pornire stabilit anterior):

a) președintele comisiei anunță procedura de desfășurare a licitației și se asigură că fiecare dintre ofertanți a înțeles procedura;

b) la licitație participă ofertanții care au oferit (*prin propunerea financiară*) cel puțin tariful de pornire stabilit de organizator;

c) licitația pornește de la tariful cel mai bun/ mare oferit (*peste prețul de pornire*), prezentat în plic și se desfășoară prin strigarea ascendentă a tarifului (*în funcție de pașii stabiliți anterior*) până la exprimarea unei oferte finale, după a treia strigare, de către unul dintre ofertanți, în condițiile în care ceilalți ofertanți nu mai licitează;

d) ofertantul care a făcut oferta finală cea mai avantajoasă este declarat câștigător și are dreptul de a încheia contractul;

e) ofertantul clasat pe locul al doilea (*după oferta finală*) are statutul de „rezervă” și are dreptul de a încheia contractul dacă ofertantul situat pe locul întâi se retrage sau este în imposibilitatea de a semna contractul. În cazul în care ofertantul cu statut de „rezervă” se retrage de la încheierea contractului, organizatorul îi reține garanția de participare;

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică Cod PS 0-7.1-29	Ediția: 4 Revizua: 2 Pagina: 15/20
--	--	---

f) în cazul în care ofertantul situat pe locul întâi se retrage de la încheierea contractului, organizatorul îi reține garanția de participare;

g) în situația în care la procedură se prezintă un singur ofertant care îndeplinește toate condițiile de calificare pentru participarea la licitație, iar tariful oferit de acesta este egal cu tariful stabilit de organizator, comisia de licitație negociază direct cu respectivul ofertant pentru a majora tariful oferit inițial de acesta. Dacă, după negociere, ofertantul nu majorează prețul oferit inițial, comisia de evaluare atribuie contractul la prețul de pornire stabilit de organizator și oferit de către ofertant.

5.2.16. Secretariatul comisiei de licitație este asigurat de către un membru al Serviciului Afaceri Patrimoniale nominalizat în comisie prin Decizia Directorului SRCF.

5.2.17. (1) La finalizarea procedurii de licitație comisia întocmește **procesul-verbal de licitație** care va fi semnat de către toți membrii acesteia, precum și de către ofertanții participanți sau reprezentanții acestora. O copie a procesului-verbal de licitație, va fi comunicată ofertanților, respectiv împuterniciilor acestora.

(2) Ofertanții care au fost declarați necâștigători pot formula contestație în scris către organizatorul licitației.

Contestația se formulează în scris, în cel mult 48 de ore de la data încheierii procesului-verbal de licitație și se adresează spre soluționare conducătorului organizatorului licitației.

(3) Conducătorul organizatorului va lua măsuri pentru soluționarea contestației, în termen de cel mult 5 zile lucrătoare, de la data depunerii acesteia. Dacă în urma analizării contestației se stabilește că aceasta a fost întemeiată, organizatorul anulează prin decizie procesul verbal de licitație și ia măsuri pentru organizarea unei noi licitații, în condițiile legii.

(4) În baza procesului-verbal de licitație, comisia de licitație întocmește **Raportul procedurii de licitație** care se semnează de către toți membrii comisiei și se înaintează conducerii organizatorului spre aprobare.

(5) Raportul procedurii de licitație va fi înaintat spre aprobare conducerii organizatorului licitației, doar după expirarea perioadei de contestații sau după soluționarea eventualelor contestații formulate.

(6) În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la aprobarea Raportului procedurii de licitație, ofertantul câștigător va fi invitat pentru semnarea contractului de închiriere.

(7) Contractul de închiriere se încheie în cel mult 10 zile lucrătoare de la data aprobării de către conducerea organizatorului licitației a Raportului procedurii de licitație.

(8) Neîncheierea contractului de închiriere în acest termen, din vina exclusivă a ofertantului câștigător sau neconstituirea garanției de asigurare atrage pierderea garanției de participare a acestuia.

(9) Contractul de închiriere va cuprinde minimum prevederile din contractul de închiriere – cadru aprobat și alte clauze specifice, în funcție de natura și regimul bunului care face obiectul închirierii.

5.2.18. Documentele licitației se depun într-un dosar care cuprinde toate actele licitației începând cu demararea acesteia, respectiv: aprobarea de valorificare, avizul CTE al SRCF, fundamentarea prețului, documentația licitației, anunțurile publicitare, actele depuse de ofertanți, procesul verbal de verificare a documentelor de participare la licitație, procesul verbal de licitație și Raportul procedurii de licitație. Dosarul licitației se va păstra la Divizia Comercială/ Serviciul Afaceri Patrimoniale.

5.2.19. (1) Pentru bunurile neadjudecate la licitația organizată, tariful fundamentat și aprobat pentru închiriere poate fi redus de fiecare dată când se organizează o nouă licitație, dar să nu fie mai mic decât cel stabilit prin dispoziții ale directorului general în ceea ce privește tarifele.

(2) Noul tarif de pornire a licitației va fi aprobat de către conducerea SRCF.

5.3. ÎNCHIRIERE DIRECTĂ

5.3.1 Închirierea directă prin negociere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică se realizează, în condițiile obținerii avizării Direcției Juridice și aprobării Directorului

 CNCF „CFR” - SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică Cod PS 0-7.1-29	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 16/20
---	--	---

General al C.N.C.F. „CFR” -S.A., conform prevederilor OUG 12/1998 (art. 11¹ alin. 5 – derogare de la art. 333 din OUG 57/2019) cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 14/2023 pentru terenuri cu destinație curte și grădină, precum și a terenurilor aferente locuințelor de serviciu vândute, care pot fi închiriate direct proprietarilor construcțiilor.

5.3.2 Închirierea se va realiza la tarifele similare zonei și destinației, fundamentate de către comisia de stabilire a tarifului, a SRCF, în conformitate cu prevederile legale interne în vigoare.

5.3.3 Negocierea directă se concretizează printr-un proces verbal de negociere care stă la baza încheierii contractului. Documentele care se depun în cazul procedurii de negociere directă trebuie să cuprindă obligatoriu documentele menționate la art. 5.2.11., schița terenului solicitat a fi închiriat vizată de STEC, precum și o copie a contractului de vânzare-cumpărare.

5.4. ETAPELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR/ PROIECTELOR NOI DE INVESTIȚII CU CARACTER PROVIZORIU

5.4.1. Etapele care trebuie parcurse în vederea realizării obiectivelor de investiții (construcții, amenajări, etc) din punct de vedere tehnic și al reglementărilor urbanistice, diferă de la caz la caz, în funcție de scopul, dimensiunea și de contextul urbanistic în care se încadrează amplasamentul bunurilor imobile propuse pentru realizarea acestor obiective de investiții (generând tipul de documentații necesare pentru obținerea autorizației de construire, avizele/ acordurile care trebuie obținute, precum și perioada necesară obținerii acestora).

5.4.1.1. Obținerea *Certificatului de Urbanism* poate varia între 30 zile și 45 zile de la data depunerii dosarului.

Certificatul de Urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii.

Certificatul de Urbanism nu conferă dreptul de executare a lucrărilor de construire, amenajare sau plantare.

5.4.1.2. Elaborarea documentațiilor, obținerea avizelor și acordurilor solicitate prin *Certificatul de Urbanism*, pentru continuarea procesului în vederea obținerii *Autorizației de Construire*.

- dacă prin *Certificatul de Urbanism* se informează beneficiarul cu privire la necesitatea elaborării documentațiilor de urbanism PUZ, PUD, *Certificatul de Urbanism* va fi eliberat doar pentru elaborarea documentațiilor de urbanism PUZ sau PUD și obținerea avizelor aferente, urmând să fie solicitat ulterior alt *Certificat de Urbanism* pentru obținerea *Autorizației de Construire*;

- documentația de Urbanism PUZ poate varia între 6-24 luni (avize, acorduri – în funcție de procesul de avizare a documentației);

- documentația de Urbanism PUD – ghid elaborare PUD poate varia între 3-12 luni (avize, acorduri – în funcție de procesul de avizare a documentației).

5.4.1.3. Obținerea *Certificatului de Urbanism* pentru eliberarea autorizației de construire, desființare, etc. între 30-45 zile de la data depunerii dosarului.

Documentația Tehnică pentru obținerea *Autorizației de Construire* (DTAC) – poate varia între 3-12 luni.

Documentația Tehnică pentru Organizarea Execuției (DTOE) poate varia între 3-12 luni.

DTAC, DTAD, DTOE pot fi solicitate și într-un singur certificat de urbanism.

Avize, acorduri – în funcție de în funcție de tipul și tema proiectului variază între 30 zile și 12 luni.

De la emiterea *Autorizației de Construire* de către autoritatea publică locală, termenul de valabilitate în care trebuie să se încadreze beneficiarul pentru realizarea obiectivului de investiții este de 12 luni cu posibilitate de prelungire.

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică Cod PS 0-7.1-29	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 17/20
--	--	---

5.5. ÎNCHEIEREA, EXECUTAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTELOR, PRECUM ȘI MODALITATEA DE EXECUTARE A OBIECTIVELOR/ PROIECTELOR NOI DE INVESTIȚII PRIN CONTRACTELE DE ÎNCHIRIERE

5.5.1. Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, fără elemente de transport, disponibile temporar, aflate în administrarea MTI și în concesiunea CFR SA, respectiv a bunurilor reprezentând spații, terenuri, alte mijloace fixe etc., se efectuează prin contract scris încheiat în urma adjudecării licitației publice.

5.5.2. Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, în cel puțin două exemplare, urmare adjudecării licitației.

5.5.3. Contractele de închiriere conțin obligatoriu cel puțin următoarele clauze privind:

- 1) protecția calității de proprietar al Statului Român, de titular al dreptului de administrare al MTI și de concesionar al CFR SA;
- 2) obligativitatea ofertanților câștigători de a respecta ordinele și instrucțiunile specifice căii ferate, cât și consecințele nerespectării acestora;
- 3) obligativitatea predării necondiționate a bunurilor care fac obiectul contractului la expirarea acestuia și atunci când interesele căii ferate o impun;
- 4) pentru utilitățile care sunt puse la dispoziția locatarului, se vor întocmi contracte accesorii la contractul de închiriere;
- 5) interzicerea subînchirierii și a cesionării bunurilor imobile care fac obiectul contractului de închiriere încheiat la nivelul SRCF;
- 6) rezilierea de drept a contractului de închiriere în situația în care în termen de 12 luni, cu posibilitate de prelungire, de la semnarea contractului de închiriere chiriașul (locatarul) nu realizează obiectul de activitate al contractului;
- 7) posibilitatea rezilierii de drept și a evacuării în cazul neplății obligațiilor financiare, care depășesc perioada de maxim 30 zile calendaristice de la data scadenței, obligații rezultate din derularea contractului de închiriere;
- 8) penalități și plata pentru lipsa de folosință a bunului la o valoare egală cu dublul chiriei lunare, în cazul refuzului predării acestuia la termenele și în situațiile convenite (necesitatea CFR de încetare a contractului);
- 9) termenul și modalitatea în care pot fi făcute obiective/proiecte noi de investiții, maxim 24 de luni;
- 10) termenul și modalitatea în care pot fi făcute amenajări/ construcții provizorii;
- 11) amenajările/ construcțiile provizorii (dacă este cazul) efectuate pentru bunul închiriat rămân în proprietatea CFR SA, fără vreo obligație de plată a contravalorii lor în sarcina locatarului. Această prevedere este obligatoriu a fi introdusă și în documentația de licitație;
- 12) construcțiile provizorii efectuate de locatari se vor ridica la expirarea termenului de valabilitate al contractului, pe cheltuiala acestora. Această prevedere este obligatoriu a fi introdusă și în documentația de licitație;
- 13) în cazul bunurilor imobiliare nefuncționale (instalații electrice degradate și nefuncționale, lipsa geamurilor și a ușilor, etc) care necesită lucrări pentru a fi aduse la stadiul de funcționare, în perioada realizării amenajărilor, în care nu desfășoară o activitate potrivit obiectului contractului (dar nu mai mult de 90 de zile de la data procesului verbal de predare-primire a bunului imobil), locatarul va plăti doar contravaloarea utilităților folosite;
- 14) în situația în care locatarul își modifică prin diminuare sau completare obiectul de activitate care are drept consecință modificarea destinației pentru care bunul a fost atribuit spre închiriere, contractele încheiate în urma unei licitații publice pot fi modificate în acest sens, prin acte adiționale la acestea fără diminuarea valorii totale a contractului respectiv și fără modificarea perioadei de valabilitate a contractului. Pentru noile obiecte de activitate vor fi aplicate tarife fundamentate de comisia regională de stabilire a tarifelor de închiriere prin licitație, în conformitate cu criteriile de fundamentare a tarifelor de închiriere; completarea

 CNCF „CFR” - SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică Cod PS 0-7.1-29	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 18/20
---	--	---

obiectului de activitate se realizează cu acordul CTE al SRCF și avizarea Direcției Juridice și aprobarea Directorului General al C.N.C.F. „CFR” -S.A.

15) schimbarea destinației bunului se realizează numai cu acordul CTE al SRCF și avizarea Direcției Juridice și aprobarea Directorului General al C.N.C.F. „CFR” -S.A.

16) Durata contractului de închiriere a bunurilor proprietate publică a statului (teren/ spațiu) aflate în administrarea MTI și atribuite în concesiune CFR SA, temporar disponibile, este de până la 5 (cinci) ani, condiționat de respectarea de către locatar a tuturor obligațiilor contractuale. Posibilitatea prelungirii duratei contractului peste 5 (cinci) ani, în condițiile realizării de amenajări/ construcții, se analizează la nivelul SRCF și se va aviza/ aproba conform prevederilor art. 5.1.5., 5.1.6. și 5.1.7. la prezenta procedură;

17) În cazul în care pentru bunurile temporar disponibile se realizează amenajări/ construcții provizorii/ obiective/ proiecte noi de investiții, termenul închirierii, la solicitarea locatarului, se va prelungi după obținerea aprobării Directorului General al CFR SA, în următoarele condiții:

a. Amenajările/construcțiile provizorii/ obiectivele/ proiectele noi de investiții se vor executa de către locatar numai cu acordul locatorului;

b. Amenajările/construcțiile provizorii/ obiectivele/ proiectele noi de investiții se realizează numai pe bază de proiecte de execuție aprobate de locator, cheltuielile fiind suportate de locator;

c. Obținerea autorizațiilor, avizelor și aprobărilor necesare realizării amenajărilor/ construcțiilor provizorii prevăzute de actele normative în vigoare cade în sarcina locatarului;

d. Amortizarea amenajărilor/ construcțiilor provizorii/ obiective/ proiecte noi de investiții se va face pe durata de valabilitate a contractului și cade în sarcina locatarului;

e. Realizarea amenajărilor/ construcțiilor provizorii/ obiectivelor/ proiectelor noi de investiții se va face cu respectarea, protejarea și menținerea în stare de funcționare a tuturor instalațiilor de siguranță a circulației existente pe amplasamentul respectiv, dacă este cazul;

f. La finalizarea lucrărilor de amenajări se va încheia proces-verbal de recepție, însoțit de ambele părți, iar valoarea amenajării/ construcției provizorii/ obiective/ proiecte noi de investiții se va stabili pe baza documentelor justificative din care să rezulte lucrările realizate la bunul închiriat, din punct de vedere cantitativ și valoric, conform proiectului aprobat;

g. Prolungirea contractului se va realiza cu păstrarea clauzei contractuale privind indexarea prin majorare anuală a chiriei, cu cel puțin indicele de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică;

h. luând în considerare interesele CFR SA în exploatarea eficientă a patrimoniului administrat, la prelungirea contractului prin act adițional se are în vedere și majorarea tarifului de închiriere, dacă este cazul.

18) în cazul în care pentru bunurile supuse închirierii se realizează investiții termenul pentru scutirea de la plata chiriei este după cum urmează:

a) pentru investiții a căror valoare este între 1.000 – 10.000 de euro, locatarul va plăti contravaloarea taxelor și impozitelor pe o perioadă de până la 3 luni;

b) pentru investiții a căror valoare este între 10.000 - 200.000 de euro, locatarul va plăti contravaloarea taxelor și impozitelor pe o perioadă de până la 5 luni;

c) pentru investiții peste 200.000 de euro, locatarul va plăti contravaloarea taxelor și impozitelor pe o perioadă de până la 6 luni;

d) de asemenea în perioada realizării investițiilor, în care nu se desfășoară o activitate potrivit obiectului contractului, agentul economic plătește contravaloarea utilităților integral;

e) de la data finalizării investițiilor, în baza procesului verbal de recepție încheiat între părțile contractante, agentul economic, plătește chiria conform contractului;

f) în cazul nerealizării investițiilor în termenele mai sus menționate, contractul se reziliază.

 CNCF „CFR” - SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică Cod PS 0-7.1-29	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 19/20
---	--	---

19) (1) în cazul în care pentru bunurile imobile se realizează investiții mai mari de 200.000 de euro, termenul închirierii, la solicitarea locatarului, se poate prelungi până la 5 ani cu aprobarea Directorului General al CNCF CFR - S.A., dacă este cazul, în următoarele condiții:

- investiția să fie realizată în baza unui proiect aprobat de locator
- valoarea investiției se va stabili pe baza documentelor justificative din care să rezulte lucrările realizate pe teren sau în spațiile CF, din punct de vedere cantitativ și valoric, conform proiectului aprobat;
- în urma investiției, locatarul nu va avea niciun drept asupra locației închiriate și supuse investiției, drepturile și obligațiile fiind cele menționate în contractul de închiriere;
- prelungirea contractului se va realiza cu păstrarea clauzei contractuale privind indexarea anuală a chiriei, cu indicii de inflație corespunzător grupei de activități specifice contractului și comunicat de Institutul National de Statistică;

(2) în perioada realizării obiectivelor/ proiectelor noi de investiții, în care nu se desfășoară o activitate potrivit obiectului contractului, dar nu mai mult de 24 luni de la data încheierii contractului, agentul economic plătește o chirie la nivelul taxelor și impozitelor pentru locația adjudecată și contravaloarea utilităților integral. De la data finalizării investițiilor, în baza procesului verbal de recepție încheiat între părțile contractante, agentul economic, plătește chiria conform contractului;

20) investițiile și amenajările efectuate de către locatari (agenții economici/ persoane fizice), urmează să fie cedate C.N.C.F. „CFR” -S.A., la expirarea contractului de închiriere, la încetarea deplin drept a contractului sau la rezilierea acestuia și se predau pe baza de proces-verbal în care se vor preciza amenajările și investițiile predate precum și mijloacele fixe cu caracteristicile tehnice de identificare, valoarea de intrare a acestora determinată pe baza actelor financiar contabile, precum și amortizarea calculată de agentul economic în condițiile legii. Investițiile și amenajările efectuate pentru locația închiriată rămân în proprietatea C.N.C.F. „CFR” S.A., fără despăgubiri. Această prevedere este obligatoriu a fi introdusă în documentația de licitație, precum și în contractul de închiriere.

21) a) investițiile și amenajările efectuate de către locatari în vederea realizării obiectivelor/ proiectelor noi de investiții, urmează să fie cedate C.N.C.F. „CFR” -S.A., la expirarea contractului de închiriere, la încetarea deplin drept a contractului sau la rezilierea acestuia și se predau pe baza de proces-verbal în care se vor preciza amenajările și investițiile predate, precum și mijloacele fixe cu caracteristicile tehnice de identificare, valoarea de intrare a acestora determinată pe baza actelor financiar contabile, precum și amortizarea calculată de agentul economic în condițiile legii. Investițiile și amenajările efectuate pentru bunurile imobile închiriate rămân în proprietatea C.N.C.F. „CFR” -S.A., fără despăgubiri. Această prevedere este obligatoriu a fi introdusă în documentația de licitație, precum și în contractul de închiriere.

b) pentru investițiile la bunurile imobile proprietate privată a CFR SA aflate în zona de siguranță a căii ferate, contractul de închiriere poate înceta în mod unilateral iar bunurile imobile închiriate vor fi eliberate pe cheltuiala locatarului, atunci când interesele CFR SA în ceea ce privește zona de siguranță și realizarea obiectului său de activitate o impun;

22) în situația în care chiriașul nu achită debitele restante reprezentând contravaloarea chiriei/ penalităților, iar ca urmare a demersurilor de executare silită nu au fost identificate bunuri mobile sau imobile urmăribile prin executare silită și nu s-a reușit valorificarea construcției provizorii ridicată pe terenul CFR (valoarea construcției provizorii va fi stabilită de un evaluator autorizat ANEVAR), locatorul poate adjudeca prin compensare (preluare în schimbul creanței datorate) construcția provizorie ridicată de către acesta pe terenul închiriat de la CFR SA;

23) în toate cazurile, CFR SA (prin SRCF 1-8) își rezervă dreptul, pe perioada derulării contractului de închiriere, de a interveni în relația cu locatarul, pentru ca acesta să păstreze aspectul estetic/ starea de igienă a terenului închiriat;

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL AFACERI PATRIMONIALE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică Cod PS 0-7.1-29	Ediția: 4 Revizia: 2 Pagina: 20/20
--	---	---

24) tacita relocațiune nu operează.

5.5.4. Urmărirea respectării clauzelor contractuale privind modul de folosință al bunului se va face la nivelul subunităților din cadrul SRCF pe raza cărora se afla bunul închiriat (de divizia care are bunul în gestiune) sau de către centralul CFR S.A. în cazul locațiilor aflate în evidența contabilă la nivel central pentru care se încheie contractele de închiriere.

5.5.5. Proiectul de contract de închiriere prezentat în anexa nr. 1 a prezentei proceduri are caracter de recomandare și poate fi completat în funcție de necesitatea și specificitatea fiecărei SRCF raportat la bunul supus închirierii.

6. RESPONSABILITĂȚI

Sunt prezentate la **Capitolul 5. „Descriere”**.

7. INFORMAȚII DOCUMENTATE (ÎNREGISTRĂRI)

- notele în vederea obținerii avizărilor Direcției Juridice și aprobărilor Directorului General al C.N.C.F. „CFR” -S.A.;
- decizii pentru constituire comisii;
- referate de oportunitate, caiete de sarcini, instrucțiuni pentru ofertanți;
- procese-verbale (selecție, licitație, verificare documente, predare-primire, recepție);
- contracte de închiriere.

Păstrarea și arhivarea informațiilor documentate se realizează în conformitate cu cerințele legale și reglementările interne.

8. ANEXE

- Anexa nr. 1 - Proiectul de contract
- Anexa nr. 2 - Diagrama de proces
- Formulare - Lista de control a edițiilor/reviziilor; Formular de analiză a procedurii; Lista de difuzare/retragere.

PROIECT
CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

nr. din

În baza Raportului procedurii de licitație/procesului verbal (în cazul procedurii de negociere directă) nr. din data de s-a încheiat prezentul contract.

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Compania Națională de Căi Ferate „CFR” – SA, înființată prin Hotărârea Guvernului nr.581/1998, cu sediul în București, B-dul Dinicu Golescu nr. 38, sector 1, înscrisă la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J40/9774/1998, cod unic nr. 11054529, reprezentată prin Sucursala Regională de C.F. înscrisă la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J/....., cod unic nr., cu sediul în municipiul, str. nr., sectorul/județul, având contul nr., deschis la, reprezentată prin d-nul/d-na, având funcția de Director, în calitate de **Locator**

și

S.C., cu sediul în, județul, înscrisă la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J, cod unic, cont nr., deschis la, reprezentată prin d-nul/d-na, având funcția de, în calitate de **Locatar**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Obiectul contractului îl reprezintă folosința spațiului/spațiilor în suprafață de mp și/sau a terenului/terenurilor în suprafață de mp, concesiunea locatorului situate în..... (nr. inv/ poz km'), poziția nr..... din schița de sistematizare sau planul de situație al stației/interstației conform destinației astfel:.....

Bunurile care fac obiectul prezentului contract (spații, terenuri, alte mijloace fixe, etc.) sunt proprietate publică a statului, fără elemente de transport, disponibile temporar, aflate în administrarea MTI și în concesiunea CFR SA.

Art.2 Predarea–primirea obiectului închirierii se consemnează într-un proces-verbal, parte integrantă din prezentul contract, care se va încheia în termen de 15 zile lucrătoare de la data încheierii contractului. În

caz de neprezentare a locatarului la sediul locatorului, în termenul de mai sus, contractul se reziliază de drept, reținându-se garanția de bună execuție ca daune-interese.

III. REALIZAREA LUCRĂRILOR DE AMENAJARE/CONSTRUCȚIILE PROVIZORII A LOCAȚIILOR:

Art.3 Amenajările/construcțiile provizorii ce urmează a se realiza de către locatar.....
în valoare estimată de lei, constau în

Art.4 Amenajările/construcțiile provizorii se realizează pe bază de proiect de execuție, avizat/elaborat de un proiectant autorizat și agreat de locator, cheltuielile fiind suportate de locator. Proiectul de execuție va conține un proiect de arhitectură (construcții) precum și un proiect de instalații structurat pe capitole: instalații de apă-canal-hidranți, instalații electrice, instalații de gaze, instalații de ventilare, securitate-detectoare de fum-camere supraveghere, după caz, urmând ca fiecare capitol să fie supus analizei și aprobării de către locator.

În termen de 15 zile de la data predării-primirii bunului închiriat, locatarul trebuie să depună la sediul locatorului proiectul de execuție al amenajărilor/construcțiilor provizorii, însoțit de un deviz de lucrări și o estimare a perioadei de realizare a lucrărilor în vederea obținerii avizului CTE al locatorului.

Obținerea avizelor și autorizațiilor prevăzute de actele normative în vigoare, necesare realizării amenajărilor/construcțiilor provizorii cad în sarcina locatarului. În cazul în care amenajările/construcțiile provizorii se realizează în locații aflate în clădiri clasate ca monumente istorice/în zona de protecție a acestora este necesar ca proiectantul să respecte prevederile legislative în vigoare la proiectarea/execuția de lucrări la această categorie de clădiri.

Art.5 Executarea amenajărilor/construcțiilor provizorii se va realiza în cel mult 90 de zile de la data avizării/elaborării proiectului de către un proiectant autorizat și agreat de locator, dar nu mai târziu de data de....., eșalonarea acestora pe perioade succesive de execuție urmând a se încadra în termenul de mai sus.

Nerealizarea totală sau parțială a amenajărilor/construcțiilor provizorii în termenul prevăzut constituie clauză de reziliere a prezentului contract, amenajările efectuate până în momentul rezilierii rămânând în concesiunea locatorului fără despăgubiri.

Construcțiile provizorii efectuate de către locatar se vor ridica la expirarea termenului de valabilitate al contractului, pe cheltuiala acestuia.

Art.6 Amenajările/construcțiile provizorii realizate de locatar la bunul obiect al contractului de închiriere se amortizează în perioada de valabilitate a acestuia.

La finalizarea lucrărilor de amenajare se încheie un proces-verbal de recepție, însoțit de ambele părți, iar valoarea amenajărilor se stabilește pe baza documentelor justificative din care să rezulte lucrările realizate la bunul imobil închiriat, din punct de vedere cantitativ și valoric, conform proiectului aprobat.

Art.7. Amenajările/construcțiile provizorii efectuate pentru bunul închiriat rămân în concesiunea locatorului fără vreo obligație de plată a contravalorii lor în cazul încetării/rezilierii contractului de

închiriere (indiferent din ce motiv), la solicitarea locatarului. În caz contrar bunul închiriat, construcție/teren, se aduce la starea inițială din momentul închirierii.

IV. DURATA CONTRACTULUI

Art.8 (1) Spațiul/terenul este închiriat pe o perioadă deluni/ ani de la data încheierii procesului-verbal de predare-primire a bunului până la data.....

(2) În cazul în care prezentul contract de închiriere va expira în perioada dintre două licitații consecutive, se poate încheia act adițional de prelungire a perioadei de valabilitate a acestui contract, până la data primei licitații organizate după expirarea contractului, la solicitarea locatarului.

V. CHIRIA, MODALITĂȚI DE PLATĂ ȘI PENALITĂȚI

Art.9. (1) Chiria este lei/mp/lună la care se adaugă TVA. Valoarea totală a chiriei datorată de locatar este de lei/lună la care se va adăuga T.V.A. calculată conform prevederilor legale.

(2) În perioada efectuării lucrărilor de amenajare locatarul va plăti doar contravaloarea utilităților folosite pe o perioadă de timp stabilită conform cap.III art.5.

(3) Plata chiriei stipulată conform contractului nu este condiționată de obținerea autorizațiilor necesare desfășurării activității locatarului, care cad în sarcina acestuia.

(4) Chiria nu cuprinde și plata pentru utilități sau pentru asigurarea altor servicii în locația închiriată. Pentru utilități și servicii, prezentul contract acordă dreptul de acces la utilități (funcție de rezervele de capacități existente).

(5) Aceste contracte/convenții pentru utilități vor deveni accesorii la prezentul contract.

Art.10. Factura reprezentând contravaloarea primei chirii va fi emisă în termen de 5 zile de la data procesului verbal de predare-primire a locației și se va achita în maximum 15 zile calendaristice de la data emiterii.

Art.11. Factura reprezentând contravaloarea chiriei, începând cu a doua lună de închiriere, se emite de către locator în perioada 20-25 ale fiecărei luni pentru luna următoare și va fi achitată în termenul de scadență până în ziua de 15 a lunii pentru care se face facturarea. Dacă data de 15 a lunii și data scadenței facturii este o zi nelucrătoare, factura va fi emisă și respectiv va avea termen de plată, prima zi lucrătoare care urmează acestei date.

În cazul în care locatarul dorește să efectueze plata în numerar, aceasta se va efectua la caseria unității/subunității celei mai apropiate de domiciliul/sediul social al acestuia (indicată în același document anexă la factură).

Art.12. Facturile și orice alte documente ce decurg din prezentul contract și anexele la acesta, se comunică locatarului astfel :

- prin poștă la adresa....., taxele poștale căzând în sarcina locatarului sau
- în format electronic la adresa de e-mailsau
- prin ridicarea documentelor/facturilor de la sediul locatorului.

Indiferent de modalitatea de comunicare a acestora, facturile devin exigibile la data scadenței înscrisă pe factură.

Art.13. (1) Neplata în termen a chiriei atrage plata penalităților de 0,10% pe zi întârziere calculate la suma datorată până la data achitării integrale a sumei restante.

(2) Penalitățile se calculează din ziua următoare datei scadenței. Totalul penalităților pentru întârzierea la plată poate depăși cuantumul sumei asupra căreia acestea sunt calculate.

(3) Când întârzierea plății chiriei depășește 30 de zile, locatorul poate sista oricare dintre utilitățile asigurate în baza contractelor/convențiilor de utilități, accesorii la acest contract.

(4) Chiria stabilită prin actul de adjudecare a obiectivului se va indexa anual, prin majorare, cu indicele de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică.

VI. AJUSTAREA CHIRIEI

Indexarea va opera din oficiu, fără a fi necesar un act adițional la contract și se va aplica la chiria aferentă lunii următoare împlinirii a câte unui an de la încheierea contractului de închiriere, pe întreaga durată de derulare a acestuia. De asemenea chiria va fi modificată în funcție de impozitele/taxele percepute de administrația locală pentru locația închiriată.

Locatorul va înștiința locatarul despre majorarea chiriei.

Locatarul rămâne răspunzător de plata chiriei dacă abandonează bunul închiriat fără consimțământul locatorului.

Dacă pe parcursul derulării contractului de închiriere se constată pe piața imobiliară creșteri semnificative ale chiriilor care nu sunt acoperite de majorarea chiriei din contract prin aplicarea indicelui de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică, noul tarif de închiriere va fi stabilit de către un evaluator autorizat ANEVAR.

VII. GARANȚIA DE ASIGURARE

Garanția de asigurare este în valoare egală cu triplul chiriei lunare (valoarea chiriei, cu T.V.A. inclus).

Se constituie în termen de 5 zile de la adjudecarea licitației.

Garanția de asigurare se reîntregește până la data semnării contractului dacă tariful adjudecat este mai mare decât cel de pornire a licitației, păstrându-se proporția a trei chirii cu TVA inclus.

Garanția de asigurare se va reactualiza anual, odată cu majorarea chiriei sau ori de câte ori se modifică chiria, păstrându-se proporția corespunzătoare a trei chirii (valoarea chiriei cu TVA inclus). În cazul nerespectării termenului de 60 de zile pentru denunțarea unilaterală de către locatar a contractului, garanția de bună execuție se reține de locator.

VIII. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.14. Locatorul se obligă:

- a) să predea pe bază de proces-verbal de predare-primire, amplasamentul menționat la cap.II, art. I din prezentul contract, în termen de 15 zile lucrătoare de la data încheierii contractului;
- b) să execute lucrările de reparații care potrivit legii cad în sarcina sa;
- c) să asigure contra cost, în limita posibilităților tehnice, furnizarea de utilități locatarului, numai pe perioada de valabilitate a contractului de închiriere, pe bază de contract;
- d) să urmărească derularea contractului și să verifice modul de respectare a clauzelor contractuale de către locatar;
- e) să se abțină de la orice fapt care ar avea drept consecință tulburarea folosinței de către locatar a bunului care face obiectul contractului atâta timp cât locatarul își execută obligațiile contractuale;
- f) să restituie integral locatarului, în termen de 30 de zile de la data încetării perioadei contractuale, garanția de bună execuție constituită conform cap. VII, în situația inexistenței unor debite neachitate de locatar după predarea-primirea bunului/ bunurilor locatorului în stare bună de funcționare. În situația existenței unor debite restante locatorul va reține din garanție această sumă.
- g) restituirea garanției de bună execuție în situația în care locatarul nu poate obține de la autoritățile locale, autorizația de construire necesară pentru amplasarea pe teren a unor construcții provizorii, împrejmuiți de terenuri, din cauza faptului că locatorul nu deține pentru bunul imobil închiriat, certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra imobilului concesionat, carte funciară, ci doar dovezi care atestă concesiunea.
- h) să notifice locatarul cu 30 zile înainte să elibereze locația, când interesele de exploatare, modernizare a clădirilor sau spațiilor locatorului necesită eliberarea acestora.
- i) în cazul lucrărilor de modernizare să se identifice posibilitatea relocării spațiilor/ terenurilor aflate sub contracte de închiriere în vigoare, cu alte spații sau terenuri, pe perioada acestor lucrări cu aceeași destinație în incinta stațiilor respective, în funcție de disponibilitatea suprafețelor libere și neafectate de lucrări în baza criteriilor economice care au stat la baza încheierii contractelor inițiale, pentru persoanele fizice sau juridice care nu înregistrează datorii față de locator. Identificarea se face în baza propunerii diviziei care are bunul în gestiune/ evidență, avizată de Oficiul Avizare și Reprezentare Juridică și Divizia Comercială cu respectarea tarifelor, a suprafețelor și perioadei de valabilitate aferente contractului și a tuturor clauzelor contractuale;
- j) în toate cazurile, locatorul își rezervă dreptul, pe perioada derulării contractului de închiriere, de a interveni în relația cu locatarul, pentru ca acesta să păstreze aspectul estetic/ starea de igienă a bunului imobil închiriat.

IX. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.15. Locatarul se obligă:

- a) Să folosească bunul închiriat potrivit suprafeței și destinației prevăzută în contract, pe baza avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării activității, obținerea acestora căzând în sarcina locatarului;

- b) Să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații curente, locatarul răspunzând de toate stricăciunile bunului închiriat și pierderile provocate locatorului pe perioada de valabilitate a contractului. Să asigure curățenia în interior și în jurul bunului închiriat;
- c) Să asigure paza bunului, să respecte și să răspundă de aplicarea prevederilor legale în vigoare în ceea ce privește protecția socială, securitatea și sănătatea în muncă, precum și protecția mediului. Orice sancțiuni sau amenzi aplicate de organele abilitate, aferește spațiilor/ terenurilor închiriate, pentru nerespectarea prevederilor alineatului precedent cad în sarcina locatarului
- d) Să nu blocheze căile de acces destinate fluxului de călători;
- e) Să achite obligațiile financiare în condițiile prevăzute în contract și să suporte cheltuielile ocazionate de consumul utilităților (energie electrică, apă, gaz, etc.), aceste utilități urmând să fie plătite până la predarea efectivă a bunului pe bază de proces verbal încheiat cu locatorul;
- f) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, la rezilierea acestuia sau la încetarea de drept a contractului, să elibereze și să predea bunul închiriat în stare bună, cu toate investițiile și amenajările realizate pe perioada derulării contractului, fără despăgubiri, pe bază de proces-verbal încheiat cu locatorul;
- g) Pentru utilități să încheie contracte/convenții separat, pe o durată egală cu perioada de valabilitate a contractului de închiriere care au caracter accesoriu și să efectueze plata acestora în termenul prevăzut. Încetarea contractului principal de închiriere duce implicit și la încetarea contractelor/convențiilor accesorii de furnizare utilități. Locatarul se va prezenta în termen de 5 zile lucrătoare de la data încheierii contractului de închiriere pentru încheierea contractelor/convențiilor de furnizare utilități.
- h) Să înștiințeze în scris locatorul cu cel puțin 60 de zile înainte, în cazul denunțării unilaterale a contractului;
- i) Se interzice cesionarea/ subînchirierea contractului sau folosirea în comun a spațiilor obiect al contractului cu terțe persoane fizice sau juridice, în condițiile în care locatarul nu înregistrează datorii, fără aprobarea expresă și prealabilă a locatorului;
- j) Să nu efectueze reclamă și publicitate pentru terți fără aprobarea expresă și prealabilă a locatorului;
- k) Sunt interzise, fără aprobarea prealabilă scrisă a locatorului transformările de orice natură, construcții noi sau adaosuri la cele existente. În cazul nerespectării acestei clauze, construcțiile și adaosurile vor fi înlăturate la solicitarea locatorului, pe cheltuiala locatarului sau vor fi reținute de locator, locatarul nefiind îndreptățit să ceară despăgubiri;
- l) În caz de distrugere a bunului care face obiectul închirierii, din culpa locatarului, acesta va plăti locatorului o despăgubire egală cu valoarea acestuia, reactualizată la momentul distrugerii și plata de daune-interese;
- m) Să permită accesul locatorului în spațiile închiriate pentru verificarea modului de utilizare, conform destinației;

- n) Locatarul răspunde de toate pagubele pricinuite de incendii asupra bunului închiriat, dacă nu va dovedi că acestea au provenit dintr-un caz fortuit;
- o) Locatarul este obligat să apere bunul închiriat contra uzurpărilor și să înștiințeze locatorul în timp util de orice încercare de uzurpare. În caz de neînștiințare, locatarul va răspunde de prejudiciul suferit de locator;
- p) Să elibereze locația utilizată, când interesele de exploatare, modernizare a clădirilor sau spațiilor locatorului necesită eliberarea acestora, în termen de 5 zile după expirarea preavizului de 30 zile.
- q) Să ridice la expirarea termenului de valabilitate al contractului, pe cheltuiala acestuia, construcțiile provizorii efectuate de acesta
- r) Să asigure liniștea publică în zona căii ferate. În cazul sesizării făcute de Poliția T.F. cu privire la tulburarea liniștii publice de către clienții locatarului, locatorul își va rezerva dreptul de a invoca încetarea de drept a contractului
- s) Să respecte Hotărârile Consiliului Local de la nivelul autorităților locale cu privire la îndatoririle și responsabilitățile care îi revin pentru respectarea condițiilor de mediu.
- t) Să comunice locatorului, în termen de 5 zile, orice modificare a contractului de societate și/ sau statutului și/ sau actului constitutiv, inclusiv sediul precum și nr. de telefon/ fax ori cererea de înscriere de mențiuni ce o depune la Oficiul Registrului Comerțului (Certificat Înscriere Mențiuni), sub sancțiunea neluării în seamă de către locator, comunicările considerându-se legal făcute conform datelor din contract. Locatarul răspunde de exactitatea datelor puse la dispoziția locatorului la data încheierii contractului sau pe perioada derulării acestuia.
- u) Să respecte ordinele și instrucțiunile specifice căii ferate cât și consecințele nerespectării acestora.

X. FORȚA MAJORĂ

Art.16. Exceptând cazurile în care nu au prevăzut în mod expres altfel, nici una din părțile prezentului contract de închiriere nu va fi răspunzătoare pentru neexecutarea la termen și/ sau executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei din obligațiile care îi incumbă în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră constatată de autoritatea competentă. De asemenea se consideră forță majoră războiul și greva generală.

Partea care invocă evenimentul respectiv (calamități naturale, restricții legale etc.) este obligată să aducă la cunoștința celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acestuia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor respectivului eveniment.

Dacă în termen de 15 zile de la data producerii lui, respectivul eveniment nu încetează, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de drept a prezentului contract de închiriere, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune interese.

XI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ ȘI ALTE SANCTIUNI

Art. 17. În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, locatorul îngreunează sau stânjenește în orice mod accesul locatarului la imobilului închiriat, va plăti acestuia daune-interese egale cu chiria ce trebuia plătită pe perioada cât durează îngreunarea sau stânjenirea respectivă.

Art. 18. Neplata facturilor de utilități în termen de 30 de zile de la scadență atrage rezilierea de drept a contractului, fără notificare și fără punere în întârziere, fără intervenția instanțelor judecătorești ori îndeplinirea vreunei alte formalități, cu consecința reținerii de către proprietar a garanției achitate de către chiriaș. De asemenea, în cazul în care neplata de către locatar a facturilor de utilități a atras debranșarea de la rețeaua de utilități a imobilului, acesta va fi obligat să suporte și cheltuielile cu rebranșarea, separat de celelalte sancțiuni stabilite de către părțile contractante.

Art. 19. Niciuna din părțile contractante nu răspunde de neîndeplinirea parțială sau neexecutarea vreuneia din obligațiile prezentului contract, dacă acea neîndeplinire parțială sau neexecutare s-a datorat apariției unui caz de forță majoră (calamități naturale, incendiu, stare de război etc.).

Art.20. Locatarul se angajează să suporte, cota parte direct proporțional cu suprafețele utilizate, din cheltuielile înregistrate de locator pentru asigurarea serviciilor de pază și salubritate.

Art.21. Tacita relocațiune nu operează, depunerea sau primirea oricăror sume de bani în contul locatorului nu pot avea ca efect prelungirea sau modificarea clauzelor acestuia.

Art.22. Locatarul este obligat fără altă formalitate, ca la expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul să elibereze în termen de 5 zile bunul închiriat. În același termen de 5 zile trebuie eliberat amplasamentul închiriat și în cazul rezilierii ori expirării termenului de preaviz de 30 zile acordat de locator.

După expirarea termenului de 5 zile prevăzut la alin.1, locatorul procedează, fără îndeplinirea altor formalități, la evacuarea locatarului, pe cheltuiala acestuia, locatorul fiind de drept în întârziere la expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul, conform art.1523 din Noul Cod Civil.

Art.23. Părțile se obligă să execute prezentul contract întocmai și cu bună credință. În conformitate cu prevederile art. 1523 din Noul Cod Civil, *"debitorul obligației de executat este de drept în întârziere la îndeplinirea termenelor stipulate în contract, fără a mai fi necesară o notificare specială în acest sens."*

Art.24. Locatarul datorează locatorului plata de daune interese pe perioada ocupării amplasamentului după expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul, ori la încetarea sau rezilierea contractului. Plata daunelor interese nu are ca efect tacita relocațiune și nu afectează dreptul locatorului de a evacua locatarul potrivit art.22.

Aceste daune sunt egale cu dublul chiriei lunare și TVA aferent pentru fiecare lună până la eliberarea bunului care face obiectul închirierii. De asemenea locatarului i se va reține garanția de bună execuție. Plata daunelor interese nu afectează dreptul locatorului de a proceda la evacuare.

XII. CLAUZE SPECIALE PRIVIND EVACUAREA ȘI INTERZICEREA FOLOSINȚEI BUNULUI CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII DE CĂTRE LOCATOR ÎN SITUAȚIA ÎN CARE LOCATORUL NU ACHITĂ CHIRIA

Art.25. În situația în care locatarul va ocupa fără drept spațiul/ terenul ce face obiectul prezentului contract, locatorul va utiliza procedura de evacuare prevăzută de art. 1033–1048 din Noul Cod de Procedură Civilă.

Art.26. În cazul neplății chiriei/ utilităților/ altor servicii asigurate în locația închiriată pe o perioadă de mai mult de 90 de zile de la data scadenței facturii, locatarul se obligă să elibereze spațiul ocupat.

Art.27. Dacă în termen de 2 zile lucrătoare de la primirea notificării de reziliere de drept a contractului, locatarul nu își îndeplinește obligația de eliberare a bunului care face obiectul închirierii, locatorul va proceda la notificarea acestuia prin intermediul executorului judecătoresc, notificare în care se va menționa că în situația în care locatarul nu se va prezenta la data, ora și locul precizate în notificare în vederea evacuării, se va proceda la evacuarea administrativă a acestuia în prezența a cel puțin unui martor care va semna procesul verbal de evacuare a mijloacelor fixe aflate în incinta bunului care face obiectul contractului, alături de reprezentanții locatorului.

Art.28. Bunurile locatarului, în situația în care nu este prezent la ora, data și locul stabilite prin notificarea de la art. 27, vor fi depozitate într-un loc închis, pentru care locatarul va plăti taxă de depozit la nivelul tarifelor locatorului până la ridicarea acestora. Locatarul va fi înștiințat despre locul de depozitare.

Art.29. În situația în care locatarul nu își ridică bunurile din locul de depozit într-o perioadă mai mare de 30 de zile, locatorul își rezervă dreptul de a scoate la vânzare publică bunurile, în vederea recuperării prejudiciului creat. Dacă prin vânzare s-au obținut sume în plus față de prejudiciul creat locatorului, locatorul are obligația de a vira diferența de bani într-un cont bancar la dispoziția locatorului.

Art.30. Locatarul datorează locatorului cu titlu de despăgubire, ca și clauză penală, plata unei sume de bani în cuantum de 2 ori chiria pe o lună, calculată pro rata temporis, pe perioada intervalului de la notificarea de reziliere și până la evacuarea efectivă a spațiului obiect al contractului.

Art.31. Clauzele prevăzute la acest capitol constituie pact comisoriu de gradul IV, având valoare de titlu executoriu fără intervenția instanței de judecată.

XIII. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.32. Prezentul contract de închiriere încetează de drept, fără intervenția instanței de judecată, în următoarele cazuri:

- a) expirarea perioadei pentru care a fost încheiat;
- b) când în derularea contractului intervine o cauză de forță majoră constatată și invocată în condițiile art. 16 din contract ;

De asemenea contractul încetează prin acordul de voință al părților. Partea care invocă încetarea contractului va notifica celeilalte părți cauza de încetare cu 5 zile înainte de data la care aceasta urmează să-și producă efectele.

Art.33. Rezilierea contractului poate opera de drept, fără intervenția instanței de judecată, începând cu data notificării prin scrisoare recomandată, fără a fi necesară o hotărâre judecătorească pronunțată în acest sens, în următoarele situații:

- a) nerealizarea, modificarea, în tot sau în parte, a obiectului contractului de către locatar sau schimbarea destinației bunului fără acordul locatorului, în termen de 6 luni de la data semnării contractului de închiriere;
- b) nerespectarea obligațiilor contractuale;
- c) neprezentarea viitorului locatar pentru semnarea procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului, în termen de 15 zile de la semnarea contractului, locatorul reținând garanția de bună execuție ca daune-interese;
- d) necostituirea garanției de bună execuție conform cap.VII;
- e) neachitarea obligațiilor financiare prevăzute în prezentul contract, inclusiv a celor prevăzute în contractele de utilități, accesorii acestui contract, în termen de 30 de zile de la data scadenței, atrage inclusiv evacuarea locatarului;
- f) neacceptarea indexării din oficiu a chiriei prin majorare cu indicele de inflație comunicat de către Institutul Național de Statistică;
- g) în cazul în care una dintre părți este declarată în incapacitate de plată sau a intrat în procedură de lichidare ori faliment;
- h) denunțarea unilaterală a contractului de către una din părți cu o notificare prealabilă de 60 de zile;
- i) când interesele de exploatare, modernizarea clădirilor sau spațiilor locatorului necesită eliberarea acestora;
- j) în cazul în care locatarul cesează, subînchiriază sau folosește în comun spațiile ce formează obiectul contractului;
- k) nerealizarea amenajărilor în termenul prevăzut la capitolul III, amenajările efectuate până în momentul rezilierii rămânând în proprietatea locatorului fără despăgubiri;
- l) neachitarea obligațiilor financiare pentru contractele de utilități, în termen de 30 de zile de la data scadenței.

În cazul denunțării unilaterale sau a rezilierilor din culpa locatarului, locatorul va reține garanția de bună execuție.

Prevederile acestui articol nu înlătură răspunderea locatarului care în mod culpabil a cauzat rezilierea prezentului contract. Rezilierea nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente.

Schimbarea de către locatar a destinației bunului care face obiectul închirierii, în tot sau în parte, fără acordul locatorului, se sancționează cu rezilierea contractului din vina exclusivă a locatarului și are drept consecință evacuarea necondiționată, pe cheltuielile sa și cu acoperirea prejudiciului de către acesta.

XIV. LITIGII

Art.34. Eventualele litigii ce pot interveni între părțile contractante se vor soluționa pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil soluționarea litigiilor se va face de către instanța competentă de la sediul locatorului.

Soluția amiabilă acceptată expres și în scris de către cele două părți va fi consemnată într-un act adițional, parte integrantă din contract.

XV. MODALITĂȚI DE CORESPONDENȚĂ A PĂRȚILOR

Art.35. (1) Orice corespondență între părțile prezentului contract se va purta în scris, prin e-mail, fax, scrisoare recomandată cu confirmare de primire la următoarele adrese:

- adresa locator

- adresa locatar_

(2) Orice modificare a adresei oricăreia dintre părți va fi comunicată celeilalte părți în termen de o zi de la data modificării.

XVI.DISPOZIȚII FINALE

Art.36. Caietul de sarcini, Convenția în situații de urgență și Convenția privind securitatea și sănătatea în muncă fac parte integrantă din contract, convenție de mediu, procesul verbal de adjudecare, procesul verbal de predare-primire, acord de prelucrare date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 679/2016.

Art.37. Orice modificare survenită în timpul executării contractului cu privire la statutul juridic și sediul social al locatarului va fi adusă, de îndată, la cunoștința locatorului.

Art.38. Orice mențiuni, corecturi, modificări sau adăugiri vor fi făcute numai în scris, prin acte adiționale, încheiate conform reglementărilor legale în vigoare, cu excepția indexării anuale din oficiu, conform art. 13.

Părțile recunosc în ce privește drepturile și obligațiile reciproce ce izvorăsc din prezentul contract forța obligatorie și executorie a acestuia, inclusiv cu privire la predarea bunului care face obiectul închirierii de către locator.

Contractul a fost încheiat în exemplare, din care unul pentru locator și unul pentru locatar.

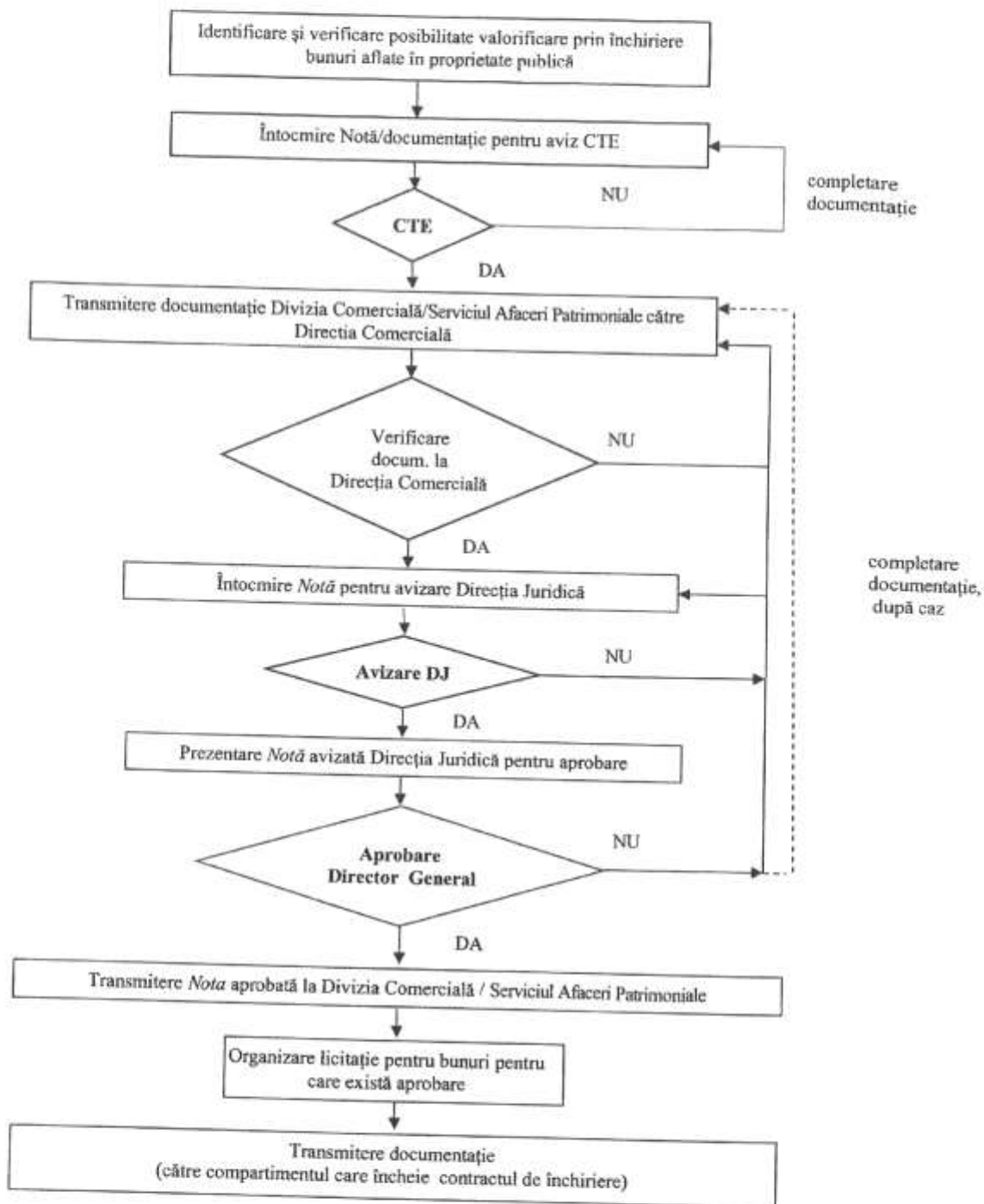
Locul încheierii, data

LOCATOR,
C.N.C.F. „CFR” – S.A.
Sucursala Regională. C.F.

LOCATAR,
.....

Diagrama de proces

ANEXA nr. 2, PS 0-7.1-29 Ediția 4, Revizia 2



LISTA DE CONTROL A EDIȚIILOR / REVIZIILOR DOCUMENTULUI

PROCEDURA DE SISTEM

Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică

Cod PS 0-7.1-29, Ediția 4, Revizia 2

Ed./ Rev.	Motivul modificării	Capitolul, paragraful/ pagina/ rândul modificat	Data intrării în vigoare	Elaborat / revizuit	Aprobat
				Prenume, NUME	Prenume, NUME
-	Proiect „Ghid de bună practică privind Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, aflate în administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și reglementarea tarifelor pentru închirierea acestora”		-	Simona CONSTANTINESCU	-
1/0	PS 0-7.1-29, din Ghid, conform H.C.A. nr. 202/13.12.2018 „Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, aflate în administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și reglementarea tarifelor pentru închirierea acestora”	inițial	01.05.2019	Simona CONSTANTINESCU	Ion GAVRILĂ
2/0	PS 0-7.1-29 „Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică”, conform OMTIC nr.852/2020	Redenumită și modificată pentru a răspunde cerințelor OMTIC nr.852/2020	13.05.2020	Simona CONSTANTINESCU	Ioan PINTEA
2/1	PS 0-7.1-29 -revizuire	Cap.2.2 lit c)	21.05.2020	Simona CONSTANTINESCU	Ioan PINTEA
2/2	PS 0-7.1-29 -revizuire	Cap.3 art.3.3, Cap.4 art.4.1.g, Cap.5 art.5.1.4 alin.4	26.08.2020	Simona CONSTANTINESCU	Ioan PINTEA
2/3	PS 0-7.1-29 -revizuire	Cap.5 art.5.1.7, art.5.3.3 alin.16, Anexa 2	19.10.2020	Simona CONSTANTINESCU	Ioan PINTEA
3/0	PS 0-7.1-29 -revizuire	Cap.5 art. 5.3.3 alin.15	14.06.2021	Simona CONSTANTINESCU	Ioan PINTEA
3/1	PS 0-7.1-29 -revizuire	Cap.2 alin.8, Cap.5 art.5.1.2.a) și b), art.5.1.3., art.5.1.5, art.5.1.6, art.5.1.7, art.5.1.8, art.5.2.1, art.5.2.3, art.5.2.6.(1), art.5.2.6.(2), art.5.2.7, art.5.2.13, art.5.2.16, art.5.2.18, Anexa 1, Anexa 2	30.03.2022	Simona CONSTANTINESCU	Ion SIMU-ALEXANDRU
3/2	-Schimbare organigramă, denumiri SO. - Actualizare legislație	Cap.5, art.5.1.8, 5.2.6(3), 5.2.9, 5.2.14(2), 5.3, 5.3.3	21.09.2022	Simona CONSTANTINESCU	Ion SIMU-ALEXANDRU
3/3	PS 0-7.1-29 -revizuire	Cap.1, art.2.8 și 2.9, art.3.3, art.3.4, art.3.5,	10.01.2023	Simona CONSTANTINESCU	Ion SIMU-ALEXANDRU

		art.4.1, art.4.2, 5.1.6(2), 5.3.1,5.4 (articol nou), 5.5.3, Cap.7., Anexa nr. 2 Diagrama de proces			
4/0	PS 0-7.1-29 -revizuire	Cap. 5 - art. 5.2.4 (e) - art. 5.2.5 (1) introducere (2), (3) - art. 5.2.11 a) liniuța 4, b) liniuța 4, c) liniuța 6, d) liniuța 5, e) liniuța 2, f) liniuța 6 - art. 5.2.15 e), f) - art. 5.2.17, (8)	27.03.2023	Simona CONSTANTINESCU	Ion SIMU- ALEXANDRU
4/1	PS 0-7.1-29 -revizuire	Cap. 2 art. 2.7; art.2.11 pct 1 Cap. 3 art.3.1; 3.2; 3.5 art. 3.8; cap.4.2 Cap. 5 art.5.1.6 (2), art.5.1.7, Cap. 5.3 art. 5.3.1 Cap. 5.5 art. 5.5.3 (14) și (15) Cap. 7 liniuța 1 Anexa nr. 2 Diagrama de proces	07.08.2023	Simona CONSTANTINESCU	Ion SIMU- ALEXANDRU
4/2	PS 0-7.1-29 -revizuire	Cap. 5, art. 5.5.3 (17) (h)	05.10. 2023	Simona CONSTANTINESCU	Ion SIMU- ALEXANDRU

FORMULAR DE ANALIZĂ A DOCUMENTULUI

PROCEDURA DE SISTEM

Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică

Cod PS 0-7.1-29, Ediția 4, Revizia 2

Nr. crt.	SO care au participat la analiza documentului	Au formulat puncte de vedere	Observații
1	SO Direcția Comercială	X	
2	Direcția Tehnică - SMSCP	X	din punct de vedere SMCM
3	RGSCF	X	

LISTA DE DIFUZARE / RETRAGERE A DOCUMENTULUI

PROCEDURA DE SISTEM

Valorificarea prin închiriere a bunurilor proprietate publică a statului, care au fost atribuite în concesiune către CFR SA, altele decât cele care fac parte din infrastructura feroviară publică

Cod PS 0-7.1-29, Ediția 4, Revizia 2

Nr. exemplar	Denumire document (cod/actualizare): Difuzat: PS 0-7.1-29 Ediția 4 Revizia 2			Retras: PS 0-7.1-29 Ed. 4 Rev. 1
	Destinatar	Prenume, Nume	Data	Data
1	Director Direcția Comercială			
2	Serviciul Afaceri Patrimoniale			
3	Serviciul Contracte, Facturare			
4	Serviciul Administrare Contracte AGA și CA			
5	Direcția Trafic			
6	Direcția Linii			
7	Direcția Instalații			
8	Direcția Juridică			
9	Direcția Contabilitate			
10	Direcția Tehnică			
11	Direcția Dezvoltare Proiecte Feroviare			
12	RGSCF			
...				

Nr. exemplar	Denumire document (cod/actualizare): Difuzat: PS 0-7.1-29 Ediția 4 Revizia 2			Retras: PS 0-7.1-29 Ed. 4 Rev. 1
	Destinatar	Nume, prenume	Data	Data
1/...	SRCF București			
2/...	SRCF Craiova			
3/...	SRCF Timișoara			
4/...	SRCF Cluj			
5/...	SRCF Brașov			
6/...	SRCF Iași			
7/...	SRCF Galați			
8/...	SRCF Constanța			