



DOCUMENTUL DE REFERINȚĂ AL REȚELEI CFR - 2020

ANEXA 28.b **PROCEDURA OPERAȚIONALĂ PRIVIND ÎNCHIRIEREA BUNURILOR**
IMOBILE DIN PATRIMONIUL PRIVAT AL CFR

Valabilitate: 15.12.2019 – 12.12.2020

Versiune: 9.2

Actualizare: 30.06.2020



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CAI FERATE CFR SA



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

Oficiul Național al Registrului Comerțului J/40/9774/1998, CUI: RO 11054529

APROBAT
DIRECTOR GENERAL
Ioan PINTEA



SISTEM DE MANAGEMENT CALITATE - MEDIU - SIGURANȚĂ
PROCEDURA DE SISTEM

Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia

Cod: PS 0-7.1-28

Ediția: 1

Revizia: 2

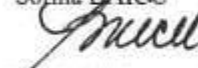
Data intrării în vigoare: 13.05.2020

Numărul exemplarului: 1

AVIZAT:

Director Financiar

Sorina BAICU

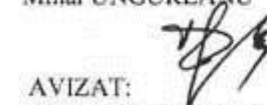


AVIZAT:

Director General Adjunct

Guvernanță și Administrare

Mihai UNGUREANU

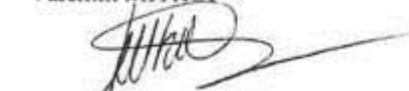


AVIZAT:

Director Direcția Achiziții Sectoriale,

Contracte și Valorificare Active

Valentin MITROI



ELABORAT:

Șef proiect

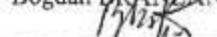
Simona CONSTANTINESCU



VERIFICAT:

Șef serviciu

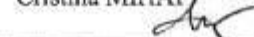
Bogdan BRĂNZAN



VERIFICAT SMCM:


Șef serviciu SMSCP

Cristina MIHAI




Documentul de față este proprietatea CNCF „CFR” -SA.

Copierea, difuzarea și retragerea, în afara condițiilor stabilite prin procedura PS 0-7.5-01 sunt interzise.

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția:1 Revizia: 2 Pagina : 2 /24
--	---	--

CUPRINS

1. SCOP	pag 3
2. DOMENIU DE APLICARE	3
3. DOCUMENTE DE REFERINȚĂ	3
4. DEFINIȚII ȘI PRESCURTĂRI	4
4.1. DEFINIȚII	4
4.2. PRESCURTĂRI	5
5. DESCRIERE	5
5.1. ETAPELE PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE	5
5.2. LICITAȚIA PUBLICĂ	8
5.3. NEGOCIERE DIRECTĂ	13
5.4. ÎNCHIEIEREA, EXECUTAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTELOR	16
5.5. GESTIONAREA, ADMINISTRAREA, UTILIZAREA ȘI VALORIFICAREA PRIN ÎNCHIRIERE A FONDULUI LOCATIV AL CFR SA ȘI A TERENULUI AFERENT ACESTUIA - NORME DE APLICARE	19
5.6. ADMINISTRAREA ȘI GESTIONAREA FONDULUI LOCATIV AL CFR SA	20
5.7. LOCUINȚE DE SERVICIU	21
5.8. LOCUINȚE DE INTERVENȚIE	21
5.9. ÎNCHIRIEREA LOCUINȚELOR	23
6. RESPONSABILITĂȚI	24
7. ÎNREGISTRĂRI	24
8. ANEXE	24
• 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	

 C.N.C.F. „CFR”- SA DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 1 Revizia: 2 Pagina : 3 /24
--	---	---

1. SCOP

Prezenta procedură reglementează activitatea de valorificare prin închiriere a bunurilor imobile, supuse închirierii, aparținând patrimoniului privat al Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” – SA (denumită în continuare CFR SA), precum și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al CFR SA și a terenului aferent acestuia, astfel încât activitatea de închiriere să conducă la creșterea veniturilor.

2. DOMENIU DE APLICARE

Prezenta procedură se aplică de Centralul CFR SA și de Sucursalele Regionale CF 1-8 pentru:

2.1. Închirierea bunurilor imobile, supuse închirierii, aparținând patrimoniului privat al C.N.C.F. „CFR” -S.A.

2.2. Închirierea fondului locativ.

Sunt implicate:

- Din Central CFR SA - Director Financiar, Director General Adjunct Guvernanță și Administrare Direcția Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active, Direcția Trafic, Direcția Linii, Direcția Instalații, Direcția Tehnică, Direcția Juridică și Resurse Umane, Direcția Contabilitate
- Din Sucursalele Regionale C.F. - Sector Economic al SRCF, Divizia Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active, Divizia Tehnică, Divizia Trafic, Divizia Instalații, Divizia Linii prin subunitățile aferente, Oficiul Juridic.

3. DOCUMENTE DE REFERINȚĂ

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.

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


3.4. Legea nr. 227 din data de 08.09.2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

3.5. Legea nr. 85 din data de 22.07.1992, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, cu modificările și completările ulterioare.

3.6. Legea 114 din data de 11.10.1996, privind locuințele, cu modificările și completările ulterioare.

3.7. Hotărârea de Guvern nr. 1275 din data de 07.12.2000, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, cu modificările și completările ulterioare.

3.8. Ordonanța de Urgență nr. 40 din data de 08.04.1999, privind protecția chirieșilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare.

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 1 Revizia: 2 Pagina : 4 /24
--	---	---

3.9. Hotărârea de Guvern nr. 310 din data de 28.03.2007, pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, cu modificările și completările ulterioare.

3.10. O.M.T. nr. 729 din data de 11.04.2019 privind condițiile de acordare a mandatului special pentru reprezentanții statului în adunarea generală a acționarilor de la companiile/societățile naționale și societățile care funcționează sub autoritatea Ministerului Transporturilor.

3.11. Hotărârea Consiliului de Administrație nr. 3 din data de 08.01.2015 prin care s-a dispus „delegarea competenței de aprobare a închirierii patrimoniului privat al CNCF „CFR” -SA, Directorului General al CNCF „CFR”- SA, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și întreprinderea tuturor măsurilor de eficientizare a activității de valorificare prin închiriere a locațiilor (spații/terenuri) proprietatea privată a CNCF „CFR” -SA”.

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

3.13. Fișa UIC 413 – O, privind Măsuri pentru facilitarea călătoriilor pe calea ferată.

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

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

3.16. Regulamentul de Organizare și Funcționare al CNCF „CFR” -S.A./S.R.C.F., în vigoare.

3.17. Hotărârea nr. 203/13.12.2018 a Consiliului de Administrație al C.N.C.F.„CFR”-S.A.

3.18. OSGG nr. 600/2018 pentru aprobarea Codului controlului intern managerial al entităților publice.

3.19. 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.

4. DEFINIȚII ȘI PRESCURTĂRI

4.1. DEFINIȚII

Termenii folosiți în cuprinsul prezentei proceduri 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 locator, 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 Sucursalelor Regionale C.F. 1 – 8.

Locatar – persoana fizică sau juridică căreia i se atribuie de către locator, în urma unei proceduri de licitație/negociere, 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 imobile – spații și terenuri situate în principal în zona stațiilor CF și interstații.

Încăperi locative – ansamblu încăperilor locuite sau destinate a fi locuite de cineva.

 C.N.C.F. "CFR" - SA DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 1 Revizia: 2 Pagina : 5 /24
---	---	---

Locuință de intervenție - locuințe destinate cazării salariaților CFR SA, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezența permanentă sau în caz de urgență în cadrul structurilor CFR SA.

Locuință de serviciu - locuințe destinate salariaților CFR SA, acordate potrivit prevederilor legale și care se află în perimetrul unităților și subunităților companiei, în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, precum și cele amplasate în afara acestor delimitări și care nu sunt necesare ca locuințe de intervenție.

Titularul dreptului de proprietate – Compania Națională de Căi Ferate „CFR” – SA;

4.2. PRESCURTĂRI

- A.G.A - Adunarea Generală a Acționarilor a CFR SA
- C.A. - Consiliul de Administrație al CFR SA
- CFR SA - Compania Națională de Căi Ferate „CFR”- SA
- C.T.E. - Consiliul Tehnico-Economic
- R.O.F. - Regulament de Organizare și Funcționare
- S.R.C.F. 1-8 - Sucursalele Regionale de Căi Ferate 1-8
- M.T.I.C. - Ministerul Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor

5. DESCRIERE

5.1. ETAPELE PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

5.1.1. Identificarea și verificarea pe teren a posibilităților de valorificare prin închiriere a bunurilor imobile aparținând patrimoniului privat al CFR SA, de către o comisie mixtă, numită de conducerea regională, formată din reprezentanți ai tuturor diviziilor care au astfel de bunuri în gestiune.


5.1.2. Identificarea obiectelor de activitate necesare și posibile a fi desfășurate în zona stațiilor CF și interstații:

- activități comerciale: vânzări produse alimentare, nealimentare; vânzare presă-carte; florărie;
- alimentație publică: restaurant, cafe-bar, fast-food;
- prestări servicii și activități administrative;
- spații de cazare, vestiare;
- activități de depozitare, producție;
- amplasare automate, bancomate;
- activități de reclamă și publicitate;
- farmacie, drogherie;
- activități non-profit sau cu caracter social;
- alte obiecte de activitate;

În stațiile C.F. din stațiunile turistice vor fi alocate spații pentru puncte de informare turistică.

5.1.3. a) Unitatea/subunitatea din cadrul SRCF care are bunul în gestiune/evidență transmite Diviziei Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active acordul pentru valorificarea prin închiriere a bunului, însoțit de documentele referitoare la bunul supus valorificării.

b) Divizia Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active din cadrul SRCF verifică existența documentelor referitoare la situația bunului (*număr de inventar, poziție kilometrică, situație*

 CNCF „CFR” - SA DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 1 Revizia: 2 Pagina : 6 /24
---	---	---

cadastrală, identificarea și încadrarea în domeniu public/privat zonă siguranță/protecție) și alte date tehnice necesare în vederea valorificării.

5.1.4. Divizia Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active întocmește Dispoziția 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 Diviziei Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active;
- un membru din partea Sectorului Economic;
- un membru din partea diviziei/direcției care are în gestiune bunul;
- 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.

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

- destinația bunului (*spațiu, teren, mijloc fix*);
- 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;
- suprafața ce urmează a fi ocupată;
- utilitățile ce se vor asigura, după caz;
- starea tehnică în cazul spațiilor (chiria trebuie diferențiată între un spațiu în stare bună și unul care necesită reparații și amenajări);
- orientativ, nivelul chiriilor practicate în zonă, inclusiv de administrația locală;
- în cazul existenței unui trafic sezonier vor fi stabilite două tarife, cu indicarea în caietul de sarcini a perioadelor pentru care se aplică;
- nivelul taxelor, impozitelor și amortismentelor aferente bunului.

De asemenea, tariful de închiriere 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 rezultat nu trebuie să fie mai mic decât cel aprobat prin dispozițiile directorului general al C.N.C.F. „CFR” -S.A. *privind tarifele percepute de C.N.C.F. „CFR” S.A. clienților.*

În situații excepționale, atunci când tariful rezultat este mai mic decât cel aprobat prin dispozițiile directorului general al C.N.C.F. „CFR” S.A. *privind tarifele percepute de C.N.C.F. „CFR” S.A. clienților*, se vor face diligențe prin Direcția Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active în vederea aprobării noului tarif de către Consiliul de Administrație al CNCF „CFR”-SA.

5.1.6. Tarifele de pornire a negocierilor în relațiile cu terții (care au calitatea de superficiari în sensul prevăzut de Codul Civil în vigoare) care sunt deținători de construcții cu caracter definitiv amplasate pe teren al CFR SA sunt stabilite în funcție de categoria terenului, suprafață și amplasament.

5.1.7. Divizia Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active promovează în CTE, pentru analiză și avizare, posibilitatea de valorificare prin închiriere a bunului imobil. CTE avizează destinația bunului, tariful de închiriere în funcție de destinația bunului imobil și perioada de închiriere.

5.1.8. (1) Divizia Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active va întocmi „Referatul de oportunitate” asigurându-se că s-au parcurs toate etapele în vederea valorificării prin închiriere a

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 1 Revizia: 2 Pagina : 7 /24
--	---	---

bunului și respectă avizul emis de CTE al SRCF, referat ce va fi avizat de către Directorul SRCF, fiind înaintat Direcției Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active.


(2) Direcția Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active constată existența documentelor care au stat la baza referatelor de oportunitate, centralizează propunerile transmise de SRCF 1-8 și va întreprinde demersurile necesare în vederea obținerii aprobării Directorului General al CFR SA conform prevederilor HCA nr. 3/2015 prin care s-a dispus „delegarea competenței de aprobare a închirierii patrimoniului privat al CNCF „CFR”-SA, Directorului General al CNCF „CFR” -SA, în conformitate cu prevederile legale în vigoare și întreprinderea tuturor măsurilor de eficientizare a activității de valorificare prin închiriere a locațiilor (spații/terenuri) proprietatea privată a CNCF „CFR” -SA”.

5.1.9. După obținerea aprobării Directorului General al CFR SA, Direcția Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active transmite SRCF 1 – 8 documentul prin care s-a aprobat valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile solicitate de acestea.

5.1.10. După primirea aprobării, SRCF 1 – 8, prin Divizia Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active, demarează procedurile legale necesare valorificării prin închiriere a bunurilor imobile aprobate în acest sens și ulterior informează Direcția Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active despre modul de finalizare a acțiunii de valorificare prin închiriere a bunurilor imobile pentru care a primit aprobarea.

5.1.11. Nu se valorifică bunurile imobile către agenții economici/persoanele fizice autorizate/persoanele 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 proprietatea publică a statului, aflate în administrarea MTIC și atribuite în concesiune CFR SA;
- au avut încheiate contracte pentru valorificarea bunurilor din patrimoniul privat al CFR SA sau bunurilor imobile (spații, terenuri, alte mijloace fixe, etc.) proprietatea publică a statului, aflate în administrarea MTIC și atribuite în concesiune CFR SA, și nu au respectat obligațiile care le revineau 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 sucursala 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);
- 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;
- 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);
- au contribuit direct sau împreună cu o persoană fizică sau juridică la deteriorarea bunurilor din patrimoniul CFR SA;

 C.N.C.F. „CFR”- SA DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 1 Reviziu: 2 Pagina : 8 /24
--	---	---

- 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.

5.2 LICITAȚIA PUBLICĂ

5.2.1. După aprobarea închirierii, titularul dreptului de proprietate, SRCF 1-8 – prin Divizia Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active, 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.

5.2.1.1. **Caietul de sarcini** conține cel puțin următoarele informații:

- Datele de identificare ale organizatorului licitației;
- Descrierea bunului imobil 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.

5.2.2. Divizia Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active întocmește **instrucțiunile pentru ofertanți** care respectă prevederile legale și care detaliază toate aspectele referitoare la cerințele și documentele de calificare a ofertanților.


5.2.2.1. 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 asigurare 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.

5.2.2.2. Garanția de asigurare este în cuantumul a 3 chirii lunare, calculate la tariful de pornire a licitației, cu TVA inclus. Sunt scutite de la constituirea garanției de asigurare instituțiile publice finanțate integral de la bugetul de stat.

5.2.3 (1) Divizia Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active întocmește Dispoziția 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 Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active, Serviciului Bugete, Analize Indicatori/ Serviciului

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 1 Revizia: 2 Pagina : 9 /24
--	---	---

Prelucrare Date Financiar Contabile, Oficiului Juridic, etc. Secretariatul va fi asigurat de Divizia Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active.

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

5.2.4. Sucursala Regională CF, prin Divizia Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active, întocmește și publică anunțul privind organizarea procedurii de licitație.

5.2.4.1 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.

5.2.4.2 Data licitației se va stabili astfel încât să se asigure cel puțin 15 zile lucrătoare de la data apariției în presă. Anunțul va conține informații privind:


- denumirea organizatorului procedurii și datele de identificare a 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.

5.2.5. Documentele de înscriere la licitație se depun, în plic, conform anunțului de licitație, până la data organizării licitației prevăzută în anunț, la sediul Sucursalei Regionale C.F. 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.

5.2.6. 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;
- statutul și act constitutiv cu acte adiționale și hotărâri judecătorești – copie conform cu originalul;
- certificat de înregistrare – copie conform cu originalul;
- certificat constatator emis de Oficiul Național al 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 asigurare;

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția:1 Revizia: 2 Pagina : 10 /24
--	---	---


- ultimul bilanț depus/transmis la Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice (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 – I.F.):

- cerere de înscriere la licitație - original;
- certificat cod unic de înregistrare - copie conform cu originalul;
- 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 asigurare;
- cazier judiciar - original;
- copie BI/CI;
- propunere financiară.

c) În cazul instituțiilor financiare nebankare (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 nebankare - copie conform cu originalul;
- copie de pe documentele justificative pentru plata taxei de participare la licitație, contravaloarea documentației de participare și garanției de asigurare;
- 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 Locatarului nu este amintit în scrisoarea de bonitate bancară);
- copie BI/CI al reprezentantului firmei;
- propunere financiară.

 CNCF „CFR” - SA DIRECTIA ACHIZITIILOR SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 1 Revizia: 2 Pagina : 11 /24
--	---	--

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 asigurare;
- 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 Locatarului 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 asigurare;
- cazier judiciar - original (opțional);
- copie BI/CI;
- propunere financiară.

5.2.7. Documentele depuse se analizează și se evaluează de către comisia numită în acest scop prin decizie a Directorului Sucursalei Regionale CF, denumită în continuare comisia de licitație.

5.2.8. Comisia de licitație este alcătuită dintr-un număr impar de membri și are un președinte, din cadrul Diviziei Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active, 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.

5.2.9. (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 selecție în care va consemna rezultatul acesteia, care va fi comunicat ofertanților

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția:1 Revizia: 2 Pagina : 12 /24
--	---	---

(email, fax, etc) și afișat la locul desfășurării licitației conform anunțului de licitație.

(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.

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

5.2.10. Secretariatul comisiei de licitație este asigurat de către un membru al Diviziei Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active nominalizat în comisie prin Dispoziția Directorului Sucursalei Regionale CF.

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

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

(3) 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.

 CNCF „CFR” SA DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 1 Revizia: 2 Pagina : 13 /24
---	---	--

(4) 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.

(5) 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.

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

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

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

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

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

5.2.12. 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 Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active.

5.2.13. (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 cu 10%, dar să nu fie mai mic decât cel stabilit prin dispoziții ale directorului general în ceea ce privește tarifele.

(2) Noul tarif obținut prin diminuarea cu 10% va fi aprobat de către conducerea SRCF.


5.3. NEGOCIERE DIRECTĂ

5.3.1. Închirierea prin negociere directă a bunurilor imobile aparținând patrimoniului privat se realizează atât la nivel SRCF cât și Central, în condițiile obținerii aprobării din partea Directorului General al CFR SA, conform prevederilor HCA nr. 3/2015, în următoarele cazuri:

(1) Cu operatorii de transport feroviar (OTF) pentru închirierea amplasamentelor privind serviciile de emisie a biletelor, servicii de informare (birouri de informații) și serviciile de emisie a biletelor prin automate; tarifele aferente acestora vor fi indexate la începutul fiecărui an cu indicele de inflație aferent perioadei ianuarie–decembrie an precedent, indiferent de data la care s-a încheiat contractul de închiriere, aceasta devenind clauză în toate contractele care se vor încheia având ca obiect închirierea cu destinațiile menționate mai sus;

(2) Pentru spații destinate să asigure serviciile recomandate de convențiile internaționale în domeniul transporturilor feroviare, reglementate prin prevederi legale în vigoare;

(3) Cu proprietarii construcțiilor cu caracter definitiv, amplasate pe terenurile CFR SA;

 C.N.C.F. "C.F.R." S.A. DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 1 Revizia: 2 Pagina : 14 /24
--	---	--

- (4) Cu persoane juridice sau fizice pentru terenuri care aparțin CFR SA și care sunt singura cale de acces la proprietatea acestora;
- (5) Cu autorități ale administrației publice centrale și locale, pentru activități de interes public;
- (6) Cu persoanele fizice pentru amplasamente în vederea amenajării de garaje și parcări;
- (7) Cu locatarul care dorește prelungirea contractului de închiriere, în cazul în care pentru bunul imobil nu s-au înregistrat cereri privind închirierea, urmare a promovării spre închiriere, și numai în condițiile în care respectivul locatar nu a înregistrat pe toată durata de valabilitate a contractului, restanțe la plata chiriei și/sau a utilităților asigurate după o analiză prealabilă;
- (8) Cu instituții publice sau unități aflate în coordonarea, în subordinea sau sub autoritatea MTIC;
- (9) Cu asociațiile de deces și casele de ajutor reciproc CFR;
- (10) Cu societățile care au încheiate contracte de prestări servicii cu CFR SA, desfășurând diferite activități în interesul CFR SA și anume: societățile de salubritate care solicită închirierea de spații/terenuri pentru depozitarea materialelor necesare desfășurării obiectului de activitate, societățile care au încheiat cu CFR SA contracte de lucrări – reparații, modernizări poduri, linii, etc, care solicită spații pentru cazarea muncitorilor care își desfășoară activitatea pentru execuția lucrării respective, terenuri necesare pentru organizarea de șantier, depozitare materiale, etc;
- (11) Cu persoane fizice pentru terenuri cu destinație pășuni/ fânețe, precum și destinație agricolă;
- (12) Pentru clădirile în care CFR SA nu mai desfășoară activitate de exploatare feroviară și care sunt supuse devalizării/degradării fizice, la tarife care să acopere total sau parțial cheltuielile cu taxele și impozitele însă cu stabilirea în sarcina locatarului a obligațiilor de aducere în stare de folosință a spațiilor;
- (13) Cu operatorul economic pentru terenuri situate în vecinătatea liniilor cf închiriate de către Divizia Linii.


5.3.2. (1) Fiecare solicitare privind închirierea patrimoniului privat prin procedura de negociere directă va fi analizată, iar Divizia Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active /Direcția Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active din cadrul SRCF 1-8/Central va comunica persoanei interesate, în termen de 30 de zile, termen calculat de la momentul depunerii cererii la sediul SRCF 1-8/Central, motivat, posibilitatea sau imposibilitatea, după caz, a disponibilității privind închirierea bunului solicitat.

(2) În cazul soluționării favorabile privind închirierea bunului solicitat, SRCF 1-8/Central vor respecta etapele enunțate la capitolul 5 punctele 5.1.3 - 5.1.11.

5.3.3. Închirierea patrimoniului privat prin negociere directă, cu aprobarea directorului SRCF se realizează pe o perioadă de cel mult 45 de zile, în cadrul unui an calendaristic, fără posibilitate de prelungire, în următoarele situații:

(1) cu ocazia diverselor evenimente (de tipul) :

- expoziții tematice;
- zilele orașului;
- concerte de muzică (tematice, în aer liber);
- târg cu ocazia mărțișorului;

 C.N.C.F. „C.F.R.”- SA DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 1 Revizia: 2 Pagina : 15 /24
---	---	--

- Ziua Internațională a Femeii;
- Dragobete/Valentine's day;
- târg cu ocazia sărbătorilor pascale;
- Ziua Copilului - 1 iunie;
- Zilele Recoltei;
- târg de meșteșuguri (obiceiuri tradiționale, amplasare stand-uri/puncte de vânzare a preparatelor tradiționale alimentare și nealimentare);
- Ziua Națională a României;
- târg cu ocazia sărbătorilor de iarnă (Crăciun, Revelion).

(2) activități promoționale (de tipul) :


- automat vânzare cărți;
- distribuie fly-re/sampling, broșuri;
- bannere, mash-uri, panouri.

(3) activități sezoniere (de tipul) :

- terase;
- bufet/bar;
- automat băuturi calde/înghețată;
- amplasare ladă frigorifică;
- grup sanitar;
- stand/modul vânzare flori;
- comerț articole pescuit/articole de plajă/articole de ski/articole de patinoar;
- amplasare instalație de încălzire/descărcare;
- depozitare materiale/mărfuri;
- amplasare container depozit materiale

(4) activități ocazionale (de tipul) :

- punct acordare prim ajutor;
- filmări;
- secții de votare/ birou organizare secții votare;
- parcare autospeciale;
- activități culturale/sociale;
- amplasare bancomat;
- birou/birou exploatare feroviară;
- școala personalului;
- dormitor/camere odihnă;
- conferințe, spectacole, alte activități care se pretează închirierii cu ora/cu ziua.

 CNCF „CFR” SA DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 1 Revizia: 2 Pagina : 16 /24
---	---	--

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


5.3.4. 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. 5.2.6. cu excepția contractelor încheiate pentru maximum 45 zile.

5.4. ÎNCHEIEREA, EXECUTAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTELOR

5.4.1. Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, în cel puțin două exemplare, urmare adjudecării licitației sau a negocierii directe.


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

- 1) protecția calității de proprietar a 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/convenții accesorii la contractul de închiriere;
- 5) interzicerea 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 6 luni 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, ce 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 amenajări/ construcții provizorii;
- 10) amenajările 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;
- 11) 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;
- 12) 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

 CNCF „CFR” SA DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 1 Revizia: 2 Pagina : 17 /24
---	---	--

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;

- 13) în situația în care Locatarul își modifică sau completează obiectul de activitate care are drept consecință modificarea destinației pentru care bunul a fost atribuit spre închiriere, contractele încheiate în urma unei licitații publice/negociere directă 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/negociere, în conformitate cu criteriile de fundamentare a tarifelor de închiriere; completarea obiectului de activitate se realizează cu acordul CTE al SRCF și al conducerii CFR SA;
- 14) schimbarea destinației bunului se realizează numai cu acordul CTE al SRCF și al conducerii CFR SA;
- 15) în cazul solicitării de către chiriaș a extinderii locației închiriate, pentru suprafețe care să nu depășească mai mult de 50% din suprafața închiriată în condițiile în care nu există alte solicitări (cu același obiect de activitate sau alt obiect de activitate legat de obiectul de activitate principal și anume: terase, lăzi frigorifice, frigider, magazine anexe) cu avizul CTE al SRCF, la un tarif egal cu tariful adjudecat în cazul aceluiași obiect de activitate și tarif similar zonei pentru alte obiecte de activitate practicate în zona respectivă, tarife fundamentate de comisia regională de stabilire a tarifelor de pornire a licitațiilor/negocierilor, se pot încheia acte adiționale la contractele de închiriere. **Nu se aplică locațiilor închiriate care au o suprafață mai mare de 10 mp (pentru spații comerciale) și 50 mp (pentru terenuri);**
- 16) în cazul contractelor de închiriere care expiră în perioada dintre două licitații consecutive, se pot încheia acte adiționale de prelungire a acestor contracte, până la data primei licitații organizate după expirarea contractului;
- 17) Termenul de închiriere a bunurilor imobile, supuse închirierii, proprietate privată a CFR SA, este de până la 10 ani;
- 18) În cazul în care pentru bunurile imobile supuse închirierii se realizează amenajări/construcții provizorii termenul închirierii, la solicitarea locatarului, se va prelungi cu până la 5 ani după obținerea avizului Directorului General al CFR SA, **îndeplinind cumulativ următoarele condiții:**
 - a. Locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;
 - b. Locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurărilor sociale, etc;
 - c. Locatarul nu se află în procedură de dizolvare/lichidare/ insolvență, după caz;
 - d. Locatarul prezintă dovada solvabilității;
 - e. Amenajările/construcțiile provizorii au fost executate de Locatar după obținerea acordului Locatarului;
 - f. Amenajările/construcțiile provizorii s-au realizat numai pe bază de proiecte de execuție aprobate de Locatar, cheltuielile fiind suportate de Locatar;
 - g. Obținerea autorizațiilor, avizelor și aprobărilor necesare realizării amenajărilor/construcțiilor provizorii prevăzute de actele normative în vigoare cade în sarcina Locatarului;

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 1 Revizia: 2 Pagina : 18 /24
--	---	--

h. Amortizarea amenajărilor/construcțiilor provizorii se face pe durata de valabilitate a contractului și cade în sarcina Locatarului;

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

j. La finalizarea lucrărilor de amenajare/construcții provizorii se încheie proces-verbal de constatare, însoțit de ambele părți, iar valoarea amenajărilor/construcțiilor provizorii 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;

k. Amenajările/construcțiile provizorii se realizează pe baza de proiect de execuție avizat/elaborat de un proiectant agreat de locator. În termen de 15 zile de la data predării-primirii bunului închiriat, agentul economic trebuie să depună la sediul Sucursalei Regionale CF proiectul de execuție al amenajărilor/construcțiilor provizorii, însoțite de un deviz de lucrări și o estimare a perioadei de realizare a lucrărilor. Toate acestea vor fi prezentate și avizate în CTE al SRCF. La finalizarea lucrărilor de amenajare/construcții provizorii se încheie un proces verbal de recepție, însoțit de ambele părți, pe baza situațiilor definitive de lucrări și a documentelor financiare;

l. La expirarea contractului de închiriere, la încetarea deplin drept a contractului sau la rezilierea acestuia amenajările se vor preda gratuit de către Locatar către Locator, sau Locatarul va readuce locația la starea inițială, după caz, în funcție de necesitățile Sucursalelor Regionale C.F. ;

m. Prolungirea contractului se realizează cu păstrarea clauzei contractuale privind indexarea prin majorare anuală a chiriei, cu cel puțin indicele de inflație corespunzător grupei de activități specifice contractului și comunicat de către Institutul Național de Statistică;

n. În cazul în care amenajările/construcțiile provizorii se realizează la spații aflate în clădiri clasate ca monumente istorice este necesar ca proiectantul să respecte prevederile legislative în vigoare referitoare la proiectarea/execuția de lucrări la această categorie de clădiri;


o. Locatarul va putea realiza, în interes privat și cu suportarea integrală a costurilor aferente, unele amenajări/construcții provizorii, numai dacă acestea sunt strict necesare pentru desfășurarea și rentabilizarea activității, numai după aprobarea SRCF;

19) 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;

20) în toate cazurile, CFR SA 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;

21) tacita relocațiune nu operează.

5.4.3. Urmărirea respectării clauzelor contractuale privind modul de folosință al bunului imobil se va face la nivelul subunităților din cadrul SRCF pe raza cărora se afla bunul imobil închiriat (de divizia

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 1 Revizia: 2 Pagina : 19 /24
--	---	--

care are bunul în gestiune) sau de către centralul C.N.C.F. „CFR” - S.A. în cazul locațiilor aflate în evidența contabilă la nivel central pentru care se încheie contractele de închiriere.

5.5. GESTIONAREA, ADMINISTRAREA, UTILIZAREA ȘI VALORIFICAREA PRIN ÎNCHIRIERE A FONDULUI LOCATIV AL CFR SA ȘI A TERENULUI AFERENT ACESTUIA-NORME DE APLICARE

5.5.1 (1) Constituie fond locativ al CFR SA totalitatea încăperilor locative, inclusiv case de locuit, apartamente și alte încăperi locative în alte construcții utile pentru locuit, precum și curțile și grădinile aferente acestora, dacă este cazul.

(2) Fondul locativ proprietate privată a CFR SA se clasifică în:

- locuințe de serviciu,
- locuințe de intervenții.

(3) Suprafața locativă cuprinde suprafața locuibilă și dependențele.

Prin suprafața locuibilă se înțelege suprafața camerelor care, determinate ca atare prin construcția lor, servesc pentru locuit, inclusiv holurile și camerele de trecere.

Prin dependențe se înțeleg încăperile care deservesc suprafața locuibilă și anume: vestibulul, antreul, tinda, veranda, culoarul, bucătăria, chichineta, oficiul, cămara, debaraua, camera de baie, closetul, spălătoria, uscătoria, pivnița, boxă la subsol, magazia din zid, logia și terasa acoperită.

5.5.2. (1) Fondul locativ al CFR SA se pune la dispoziție cu titlu gratuit sau se valorifică prin închiriere, în condițiile legii și ale prezentelor norme.

(2) Fondul locativ se pune la dispoziție cu titlu gratuit sau se închiriază, după caz, salariaților CFR SA.

(3) Suprafața curților și grădinilor aferente fondului locativ se închiriază odată cu suprafața locativă în exclusivitate sau, după caz, în folosință comună și este trecută în contractul de închiriere.

(4) Prin excepție, în caz de excedent, fondul locativ se închiriază, la cerere, către terțe persoane.

5.5.3. (1) Contractul de închiriere sau contractul de punere la dispoziție cu titlu gratuit, după caz, pentru locuințele din fondul locativ al CFR SA se încheie în formă scrisă.

(2) Fondul locativ se ocupă după încheierea contractului și semnarea procesului verbal de predare-primire a locuinței de serviciu/ intervenție.


(3) Durata închirierii este de maxim 5 ani pentru salariații CFR SA și de maxim 2 ani pentru terțe persoane.

(4) În contractul de închiriere se nominalizează, după caz, soțul/ soția titularului de contract și membrii de familie ai acestuia împreună cu care va locui în locuință.

5.5.4. (1) Contractul de închiriere a locuinței încetează în termen de cel mult 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului.

(2) Descendenții și ascendenții chiriașului au dreptul, în termenul prevăzut la alin. (1), să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menționați în contract și dacă au locuit împreună cu chiriașul.

(3) Soțul supraviețuitor poate continua exercitarea dreptului său locativ, dacă nu renunță în mod expres la acesta, în termenul prevăzut la alin. (1).

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 1 Revizia: 2 Pagina : 20 /24
--	---	--

5.6. ADMINISTRAREA ȘI GESTIONAREA FONDULUI LOCATIV AL CFR SA

5.6.1. (1) Activitatea de administrare a fondului locativ al CFR SA este coordonată de Direcția Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active și se realizează de Sucursalele Regionale CF 1-8 prin Divizia Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active în conformitate cu prevederile legale și prezentele norme.

(2) Diviziile Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active administrează fondul locativ asigurând, în principal, următoarele:

- Organizarea evidenței fondului locativ cu date tehnico-economice de identificare a fiecărei locuințe de serviciu și de intervenție puse la dispoziție de către unitățile deținătoare;
- Gestionarul mijlocului fix întocmește în colaborare cu Serviciului Tehnic de Evidență Cadastru „fișa de date tehnice”, pentru fiecare imobil intrat în fondul locativ, anexă la contractul de închiriere/comodat/vânzare;
- Încheierea de acte adiționale la contractele de închiriere în derulare atunci când se modifică clauzele contractuale (exemplu: schimbarea numelui chiriașului, dacă este cazul, modificarea prețului chiriei);
- Încheierea contractelor de închiriere;
- Organizarea evidenței analitice a contractelor de închiriere;
- Reglementarea pe baze contractuale a furnizării utilităților;
- Reglementarea în baza anexelor la contract a furnizării utilităților;
- Stabilirea și aducerea la cunoștința chiriașilor a regulilor de locuit specifice locuințelor CFR și de folosire a instalațiilor și dotărilor aferente imobilelor;
- Stabilirea despagubirilor convenite locatarului, respectiv CNCF "CFR"- S.A., în cazul deteriorării sau distrugerii, produse locuinței și instalațiilor acesteia, urmărind recuperarea acestora;

(3) Birourile Facturare asigură urmărirea încasării chiriilor, a contravalorii utilităților furnizate de către CFR precum și a oricăror obligații de plată rezultate din contractele de închiriere;

(4) Subunitățile care gestionează imobilele conținând locuințe CFR (de intervenție și/sau de serviciu) sau terenuri cu destinație curți/ grădini aferente locuințelor au următoarele atribuții:


- vor încheia procesele-verbale de predare-primire a locuințelor/terenurilor;
- vor urmări modul de derulare a contractelor de închiriere;
- vor asigura verificarea modului de folosință și întreținere a locuințelor/terenurilor de către chiriași;
- vor face propuneri de lucrări de reparații ce cad legal în sarcina proprietarului;
- vor pune la dispoziția Diviziei Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active „fișa de date tehnice” pentru fiecare imobil.

(5) Serviciul Tehnic de Evidență Cadastru va pune la dispoziția Diviziei Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active informații, schițe/planuri și documente privind regimul juridic al terenurilor aferente locuințelor.

5.6.2. Pentru gestionarea și administrarea fondului locativ al CFR SA la nivelul Sucursalelor Regionale C.F. 1-8 se constituie următoarele comisii:

(1) **COMISIA TEHNICĂ** este compusă din reprezentanții de specialitate ai diviziilor tehnic, linii, trafic, instalații și are următoarele atribuții:

- Încadrează pe categorii de folosință locuințele ce compun fondul locativ al CFR SA și terenurile aferente acestora, după caz;
- Propune modul de valorificare a locuințelor ce compun fondul locativ al CFR SA și a terenurilor aferente acestora, după caz;
- Întocmește procese verbale pentru fiecare ședință;

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 1 Reviziu: 2 Pagina : 21 /24
--	---	--

- Urmărește întocmirea „fișa de date tehnice” imobiliare;
- Supune spre aprobare directorului sucursalei CF documentele elaborate de comisia tehnică.

(2) **COMISIA REGIONALĂ DE LOCUINȚE** este compusă din reprezentanții de specialitate ai diviziilor tehnic, linii, instalații, trafic, ai oficiului juridic, ai diviziilor achiziții sectoriale, contracte și valorificare active și resurse umane, precum și reprezentanții desemnați de organizațiile sindicale semnatare ale Contractului Colectiv de Muncă și are următoarele atribuții:

- Ține evidența cererilor de acordare a locuințelor pe care le analizează în cadrul ședințelor comisiei;
- Face propuneri de atribuire a locuințelor de serviciu și de intervenție;
- Supune spre aprobare directorului sucursalei propunerile de atribuire a locuințelor;
- Întocmește procesul verbal al ședinței de atribuire a locuințelor;
- Transmite procesul verbal de atribuire a locuințelor, aprobat de directorul regional, Diviziei Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active pentru încheierea contractului

5.6.3. Comisiile țin ședințele lunar sau ori de câte ori este nevoie; hotărârile luate vor fi consemnate într-un registru cu regim special, fiecare proces-verbal fiind semnat de toți membrii comisiei și se aprobă de directorul sucursalei CF. Secretariatul comisiei se asigură de un membru al Diviziei Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active care va ține și arhiva registrul de procese verbale.

5.7. LOCUINȚE DE SERVICIU

5.7.1. Repartizarea locuințelor de serviciu sau reînnoirea contractelor, deja existente, se face pe baza propunerilor comisiei regionale de locuințe, cu aprobarea directorului sucursalei.

5.7.2. (1) Repartizarea locuințelor de serviciu din fondul locativ al CFR SA se efectuează în următoarea ordine de prioritate:

- Salariaților CFR SA,
- Salariaților filialelor CFR SA;
- Salariații societăților desprinse din fostul SNCFR;
- Terțe persoane.

(2) În cazul în care pentru aceeași locuință de serviciu există mai multe cereri ale salariaților CFR SA, aceasta se atribuie după analizarea în comisia regională de locuințe a documentației depusă de solicitant, având prioritate salariații fără locuință, cu locuința distrusă ori cu situație materială precară.


5.7.3. Contestațiile în legătură cu repartizarea locuințelor se soluționează de către directorul Sucursalei împreună cu Oficiul Juridic din cadrul SRCF.

5.8. LOCUINȚE DE INTERVENȚIE

5.8.1. (1) În categoria locuințelor de intervenție se încadrează toate locuințele CFR care se află în perimetrul unităților CFR, sau în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare, precum și cele amplasate în afara acestor delimitări pe care Sucursalele Regionale de Căi Ferate le consideră necesare acoperirii cerinței pentru această categorie de locuință.

(2) Aceste locuințe se atribuie, după caz în baza aprobării conducerii SRCF/CFR SA, personalului CFR SA cu următoarele funcții:

1. Șef stație

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 1 Revizia: 2 Pagina : 22 /24
--	---	--

2. Șef secție
3. Șef secție adjunct
4. Șef stație rezervă
5. Impiegat de mișcare responsabil halta I sau II
6. Șef district
7. Șef district rezervă
8. Picher
9. Șef echipă
10. Revizor cale
11. Revizor puncte periculoase
12. Electromecanic SCB
13. Meseriaș cale sau lucrări de artă
14. Conducător drezină
15. Conducător tren macara
16. Responsabil vagon ajutor
17. Mecanic pompe apă (la pompele aflate în afara localităților)
18. Șef regulator
19. Director (general, financiar, general adjunct, direcție, SRCF, adjunct)
20. Șef Divizie
21. Revizor general
22. Revizor sucursală CF
23. Consilier - Cabinet Consiliere și Cercetare Internă.


(3) Locuințele de intervenție se utilizează cu titlu gratuit de către salariații prevăzuți la art. (2).

(4) Contractul de punere la dispoziție cu titlu gratuit va conține obligatoriu următoarea clauză: prezentul contract este accesoriu la contractul individual de muncă și este valabil pe perioada în care titularul îndeplinește funcția pentru care a fost acordată locuința.

5.8.2. Subunitățile CFR (gestionare) informează Divizia Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active în cazul modificării funcțiilor titularilor de contract de comodat. Divizia Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active notifică titularilor de contract care nu mai îndeplinesc funcția pentru care a fost acordată locuința, sau nu mai au calitatea de salariat CFR, eliberarea acestuia în termen de 30 de zile.

5.8.3. În cazul existenței unui excedent de locuințe de intervenție, acestea se pot închiria salariaților proprii și salariaților filialelor CFR SA sau ai societăților desprinse din fostul SNCFR, iar dacă nu sunt solicitări din partea acestora, unor terțe persoane.

5.8.4. Locuințele de intervenție nu pot fi valorificate prin vânzare.

 C.N.C.F. „CFR”- SA DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 1 Revizia: 2 Pagina : 23 /24
--	---	--

5.8.5. Prin excepție, locuințele de intervenție situate în strada 9 Mai, nr. 10, bloc 11 b, sector 6, București, vor fi gestionate de către CFR SA prin Sucursala Regională C.F. București și vor fi repartizate numai cu aprobarea directorului general, astfel:

- a) cu titlu gratuit personalului care ocupă funcția de Director General, Director Financiar, Director General Adjunct, Director Direcție din cadrul Centralului CFR SA care nu au domiciliul/ viză de reședință și nu dețin în proprietate o locuință pe raza teritorială București – Ilfov;
- b) prin închiriere, salariaților CFR SA sau unor terțe persoane, urmare solicitărilor adresate Sucursalei Regionale C.F. București.

5.9. ÎNCHIRIEREA LOCUINTELOR

5.9.1. (1) Închirierea locuințelor de serviciu se face prin contract de închiriere care stabilește obligațiile contractuale dintre proprietar, respectiv companie prin sucursalele CF 1-8 și chiriaș.

(2) Contractul de închiriere are următoarele anexe:

- fișa suprafeței locative închiriate;
- fișa de calcul pentru stabilirea chiriei lunare;
- proces-verbal de predare-primire a locuinței întocmit între subunitatea care gestionează bunul și chiriaș;
- contractele/convențiile accesorii reprezentând utilitățile asigurate;
- copie după dovada constituirii garanției de asigurare.

5.9.2. În contractul de închiriere se specifică categoria locuinței, condițiile și durata închirierii, chiria lunară și modalitățile de indexare/majorare a acesteia.


5.9.3. În contractele de închiriere se precizează obligațiile părților privind folosirea și întreținerea spațiului locativ ce face obiectul contractului, persoanele ce locuiesc împreună cu titularul de contract, adresa locuinței, suprafața locativă, terenul aferent curților și grădinilor folosite în exclusivitate sau în comun și modul de verificare a respectării de către chiriași a obligațiilor contractuale privind folosirea și întreținerea locuinței.

De asemenea, se includ clauze asiguratorii, cum ar fi:

- Obligația de evacuare a locuinței de serviciu sau intervenție în termen de 60 de zile în cazul în care locatarii sunt persoane aparținând altor societăți decât CFR SA și sunt solicitări din partea salariaților proprii.
- Obligația de evacuare a locuinței de intervenție în termen de 30 de zile de la data încetării activității dintr-o funcție deținută prevăzută la art. 5.8.1 (2);
- Eliberarea locuințelor de intervenție în favoarea angajaților ce au fost încadrați în funcțiile prevăzute la art. 5.8.1 (2) și care trebuie să-și schimbe domiciliul;
- Obligația de evacuare a locuinței de intervenție sau de serviciu de către chiriași care nu sunt salariați CFR, în termen de 30 de zile de la notificarea acestora de către proprietar.

5.9.4. Chiria practică pentru terți, pentru folosința spațiilor cu destinația de locuințe de intervenție și de serviciu ce aparțin fondului locativ al CFR SA, a terenurilor reprezentând curte și grădină, a suprafețelor cu destinația de antreu, tindă, verandă, culoar, bucătărie, chicinetă, oficiu, debara, baie, WC, terase, pivnițe, boxe, logii, spălătorii, uscătorii și garaje, aferente locuințelor de serviciu și de intervenție și a suprafețelor cu destinația de anexe gospodărești aferente locuințelor din mediul rural, este stabilită în conformitate cu prevederile dispozițiilor și reglementărilor CFR SA în vigoare.

5.9.5. Pentru locuințele degradate, care nu mai pot fi exploatate și pentru care nu mai sunt solicitări de

 CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA ACHIZIȚII SECTORIALE, CONTRACTE ȘI VALORIFICARE ACTIVE SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE	SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia Cod PS 0-7.1-28	Ediția: 1 Revizia: 2 Pagina : 24 /24
--	---	--

închiriere, se poate întocmi documentația pentru scoaterea din funcțiune în conformitate cu actele normative în vigoare sau se pot propune pentru scoatere din fondul locativ și valorificare prin închiriere conform metodologiei de închiriere a patrimoniului privat supus închirierii.

5.9.6. (1) Asigurarea utilităților se face, în măsura posibilităților tehnice, pe bază de contracte de furnizare încheiate cu titularii locatari, indiferent dacă sunt salariați ai CFR SA sau nu.

(2) Biroul Facturare facturează contravaloarea sumelor datorate pentru contractele de închiriere la finele lunii, pentru luna următoare cu scadență până la 20 ale lunii facturate și comunică factura de îndată chiriașilor.

(3) Plata chiriei se face, după caz, în numerar sau prin virament în contul curent indicat în factură, conform clauzelor contractuale. Plata în avans nu scutește de eventualele majorări ale chiriei (indexări).

5.9.7. Caietele de sarcini, contractele/convențiile de utilități accesorii contractului de închiriere, procesele verbale de predare-primire a bunurilor imobile, fișa suprafeței locative închiriate și orice alte documente care derivă din activitatea de valorificare prin închiriere a bunurilor imobile și al fondului locativ vor fi elaborate la nivelul Sucursalelor Regionale de Căi Ferate 1-8.

5.9.8. Proiectul de contract de închiriere prezentat în anexa 1 a prezentei proceduri are caracter de recomandare și poate fi completat în funcție de necesitatea și specificitatea fiecărei Sucursale Regionale de Căi Ferate raportat la bunul supus închirierii.

6. RESPONSABILITĂȚI

Sunt prezentate la Capitolul 5. „Descrierea procedurii”.

7. INFORMAȚII DOCUMENTATE (ÎNREGISTRĂRI):

- dispoziții pentru constituire comisii;
- referate de oportunitate, caiete de sarcini, instrucțiuni pentru ofertanți;
- procese - verbale (selecție, licitație, negociere, verificare documente, atribuire, predare-primire, recepție);
- registre pentru consemnarea hotărârilor luate în ședințele comisiilor de locuințe;
- note de aprobare a închirierii;
- 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.

Anexa nr.1, PS 0-7.1-28, Ediția 1, Revizia 2

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 Național al Registrului Comerțului sub nr. J40/9774/1998, cod unic nr. 11054529, reprezentată prin Sucursala Regională de C.F. înscrisă la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub numărul J/....., cod unic nr., cu sediul în municipiul, str. nr., sectorul/județul, având contul nr., deschis la, reprezentată prin d-ul/d-na, având funcția de Director, în calitate de **Locatar**

și

S.C., cu sediul în, județul, înscrisă la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J, cod unic, cont nr., deschis la, reprezentată prin d-ul/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, înscris în cartea funciară proprietatea Locatarului situate în (nr. inv/ poz km, poziția nr..... din schița de sistematizare sau planul de situație al stației/interstației conform destinației astfel:...

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 Locatarului, în termenul de mai sus, contractul se reziliază de drept, reținându-se garanția de asigurare 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 Locatar, cheltuielile fiind suportate de Locatar. 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 Locatar.

În termen de 15 zile de la data predării-primirii bunului închiriat, Locatarul trebuie să depună la sediul Locatarului 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 Locatarului.

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 Locatar, dar nu mai târziu de, șșalonarea 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 proprietatea Locatarului 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, înșușit 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 proprietatea Locatarului 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 Locatar 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 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 Locatarului.

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 indicii de inflație corespunzător grupei de activități specifice contractului și 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.

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 asigurare 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.1 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 asigurare constituită conform cap. VII, în situația inexistenței unor debite neachitate de Locatar după predarea-primirea bunului/bunurilor Locatarului în stare bună de funcționare. În situația existenței unor debite restante Locatarul va reține din garanție această sumă.

g) restituirea garanției de asigurare în situația în care Locatarul nu poate obține de la autoritățile locale, autorizația de construire necesară pentru amplasarea pe teren a unor construcții provizorii, împrejmuirii de terenuri, din cauza faptului că Locatarul nu deține pentru bunul imobil închiriat, certificat de atestare a dreptului de proprietate, carte funciară, ci doar dovezi care atestă proprietatea (explicări/monitoare oficiale, etc.).

h) să notifice Locatarul cu 30 zile înainte să elibereze locația, când interesele de exploatare, modernizare a clădirilor sau spațiilor Locatarului 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 Juridic și Director Adjunct Economic 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 Locatarului 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 muncii, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului. Orice sancțiuni sau amenzi aplicate de organele abilitate, aferente 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) Să nu cesioneze contractul de închiriere;

j) Să nu efectueze reclamă și publicitate pentru terți fără aprobarea expresă și prealabilă a Locatarului;

k) Sunt interzise, fără aprobarea prealabilă scrisă a Locatarului transformările de orice natură, construcții noi sau adaosuri la cele existente. În cazul nerespectării acestei clauze, construcțiile și adaosurile vor fi înlăturate la solicitarea Locatarului, 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 Locatarului 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 Locatarului, 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 Național al 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 Locatarului la data încheierii contractului sau pe perioada derulării acestuia.

u) Să respecte ordinele și instrucțiunile specifice căii ferate cât și consecințele nerespectării acestora.

IX. 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.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ ȘI ALTE SANCTIUNI

Art. 17. În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, locatorul îngreșește 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 îngreșirea 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 debransarea de la rețeaua de utilități a imobilului, acesta va fi obligat să suporte și cheltuielile cu rebransarea, separat de celelalte sancțiuni stabilite de către părțile contractante.

Art. 19. Niciuna din părțile contractante nu răspunde de neîndeplinirea parțială sau neexecutarea vreuncea 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 Locatarului 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 relocățiune 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 asigurare. Plata daunelor interese nu afectează dreptul Locatorului de a proceda la evacuare.

XI. 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 neplătii 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 Locatarului.

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.

XII. 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) modificarea, în tot sau în parte, a obiectului contractului de către Locatar sau schimbarea destinației bunului fără acordul Locatorului;

- b) nerealizarea de către Locatar a obiectului de activitate al contractului în termen de 6 luni de la semnarea contractului de închiriere;
- c) nerespectarea obligațiilor contractuale;
- d) neprezentarea viitorului Locatar pentru semnarea procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului, în termen de 15 zile de la semnarea contractului, Locatarul reținând garanția de asigurare ca daune-interese;
- e) necostituirea garanției de asigurare conform CAP.VII
- f) 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;
- g) neacceptarea indexării din oficiu a chiriei prin majorare cu indicele de inflație corespunzător grupului de activități specifice contractului și comunicat de către Institutul Național de Statistică
- h) în cazul în care una dintre părți este declarată în incapacitate de plată sau a intrat în procedură de lichidare ori faliment;
- i) denunțarea unilaterală a contractului de către una din părți cu o notificare prealabilă de 60 de zile;
- j) când interesele de exploatare, modernizarea clădirilor sau spațiilor Locatarului necesită eliberarea acestora;
- k) în cazul în care Locatarul cesionează, fără acordul Locatarului sau folosește în comun spațiile ce formează obiectul contractului;
- l) nerealizarea amenajărilor în termenul prevăzut la CAP. III, amenajările efectuate până în momentul rezilierii rămânând în proprietatea Locatarului fără despăgubiri.
- m) 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, Locatarul va reține garanția de asigurare.

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 Locatarului, se sancționează cu rezilierea contractului din vina exclusivă a Locatarului și are drept consecință evacuarea necondiționată, pe cheltuiala sa și cu acoperirea prejudiciului de către acesta.

XIII. 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 Locatarului.

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

XIV. 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.

XV.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/negociere, procesul verbal de predare-primire.

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 Locatarului.

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.

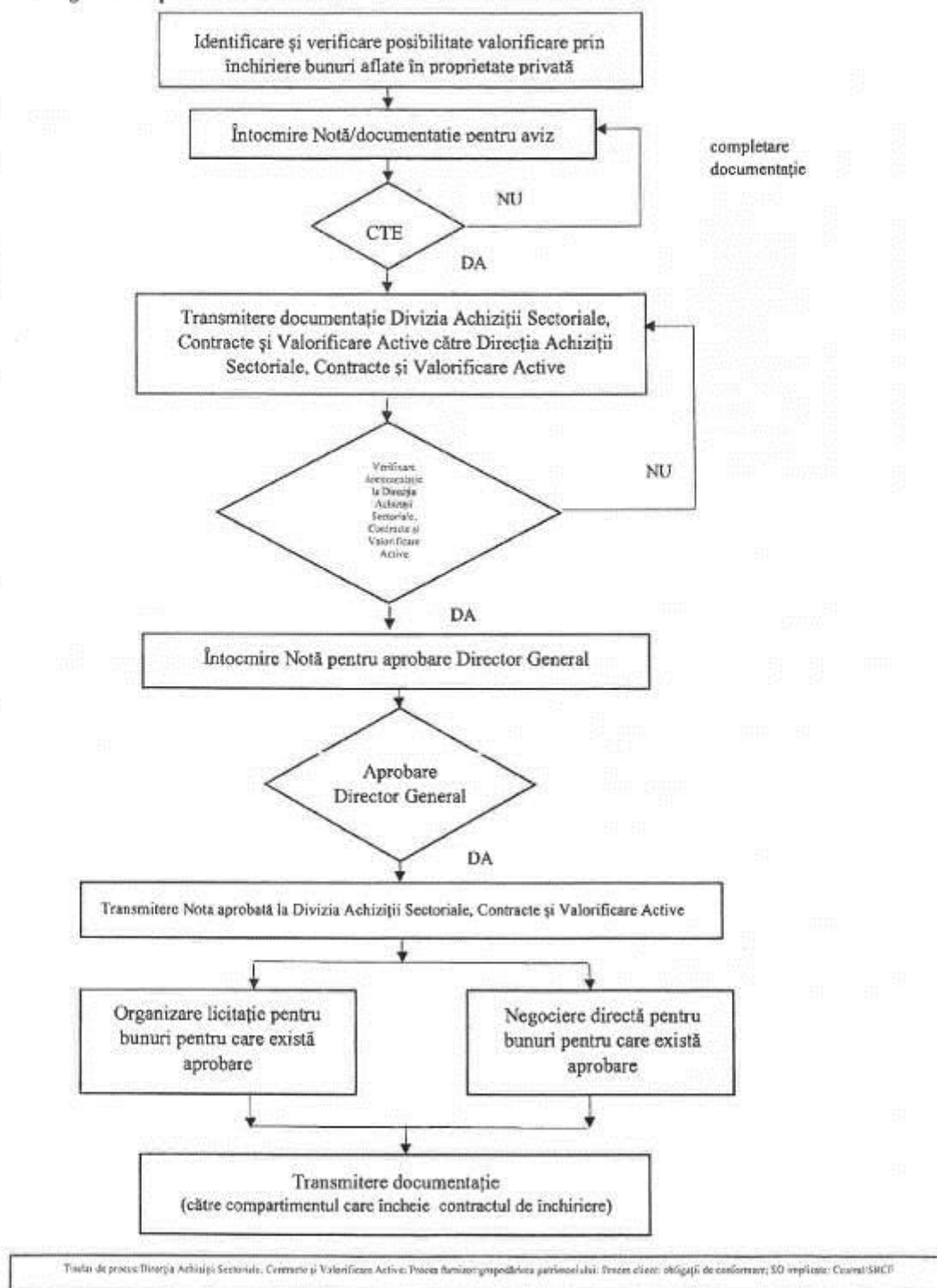
Locul încheierii, data

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

LOCATAR,
.....

ANEXA nr. 2, PS 0-7.1-28 Ediția 1, Revizia 2

Diagrama de proces



**LISTA DE CONTROL A EDIȚIILOR / REVIZIILOR DOCUMENTULUI
PROCEDURA DE SISTEM**

**Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a
patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea,
utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A.
și a terenului aferent acestuia
Cod PS 0-7.1-28, Ediția 1, 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 pentru activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia”	-	-	Simona CONSTANTINESCU	-
1/0	PS 0-7.1-28, din Ghid, conform H.C.A. nr. 203/13.12.2018	inițial	01.05. 2019	Simona CONSTANTINESCU	Constantin AXINIA
1/1	Completări, precizări	Cap. 5, pet. 5.1.10; 5.4.2	20.01. 2020	Simona CONSTANTINESCU	Marius-Marian CHIPER
1/2	Actualizări ale „Documentelor de referință”. Actualizarea denumirilor SO conform ROF și organigramei în vigoare. Înlocuirea sintagmei „garanție de bună execuție” cu „garanție de asigurare”.	Cap 3 în întreaga procedură în întreaga procedură	2020	Simona CONSTANTINESCU	Ioan PINTEA

f0-7.5-01-01, Ed. 6, Rev. 0

LISTA DE DIFUZARE / RETRAGERE A DOCUMENTULUI**PROCEDURA DE SISTEM**

Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia

Cod PS 0-7.1-28, Ediția 1, Revizia 2

Nr. exemplar	Denumire document (cod/actualizare):			Retras: PS 0-7.1-28 Ed.1, Rev.1
	Difuzat: PS 0-7.1-28 Ediția 1 Revizia 2			
	Destinatar	Prenume, NUME	Data	Data
1	Director Direcția Achiziții Sectoriale, Contracte și Valorificare Active			
2	Serviciul Valorificare Active			
3	Serviciul Contracte			
4	Serviciul Administrare Contracte AGA și CA			
5	Direcția Tehnică - SMSCP			
....				

Nr. exemplar	Denumire document (cod/actualizare):			Retras: PS 0-7.1-28 Ed.1, Rev.1
	Difuzat: PS 0-7.1-28 Ediția 1 Revizia 2			
	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			

f 0-7.5-01-03, Ed. 6, Rev. 0

FORMULAR DE ANALIZĂ A DOCUMENTULUI**PROCEDURA DE SISTEM**

Activitatea de exploatare comercială, utilizare și valorificare prin închiriere a patrimoniului privat al C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și pentru gestionarea, administrarea, utilizarea și valorificarea prin închiriere a fondului locativ al C.N.C.F. „C.F.R.”- S.A. și a terenului aferent acestuia

Cod PS 0-7.1-28, Ediția 1, Revizia 2

Nr. crt.	SO care au participat la analiza documentului	Au formulat puncte de vedere	Observații
1	Direcția Juridică și Resurse Umane		
2	SRCF București		
3	SRCF Craiova		
4	SRCF Timișoara		
5	SRCF Cluj	X	
6	SRCF Brașov		
7	SRCF Iași		
8	SRCF Galați		
9	SRCF Constanța		
10	Direcția Tehnică - SMSCP	X	

f0-7.5-01-02, Ed. 6, Rev. 0