



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE „CFR”-SA  
BUCUREȘTI, ROMÂNIA  
Tel: 040-(0)21 319 24 00, Fax : 040-(0)21 319 24 01, Tel. CFR: 122001

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

**APROBAT**  
**DIRECTOR GENERAL**  
Constantin AXINIA



SISTEM DE MANAGEMENT CALITATE - MEDIU - SIGURANȚĂ  
PROCEDURA DE SISTEM

Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, aflate în administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și reglementarea tarifelor pentru închirierea acestora

Cod: PS 0-7.1-29

Ediția: 1

Revizia: 0

Data intrării în vigoare: 01.05.2019

Numărul exemplarului:

AVIZAT:

Director General Adjunct  
Guvernanta și Administrare  
Amalia-Renata BENDEAC

AVIZAT

Director Direcția Comercială  
Constanța BUEA

ELABORAT:

Șef proiect

Simona CONSTANTINESCU

VERIFICAT:

Șef serviciu

Bogdan BRANZAN

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 COMERCIALĂ  
SERVICIUL VALORIFICARE  
ACTIVE

SMCMS

PROCEDURA DE SISTEM

Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând  
infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, aflate în  
administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea C.N.C.F.  
„C.F.R” -S.A. și reglementarea tarifelor pentru închirierea acestora  
Cod PS 0-7.1-29

Ediția: 1  
Revizia: 0  
Pagina: 2/17

## CUPRINS

	pag.
1. SCOP	3
2. DOMENIU DE APLICARE	3
3. DOCUMENTE DE REFERINȚĂ	3
4. DEFINIȚII ȘI PRESCURTĂRI	6
4.1. Definiții	6
4.2. Prescurtări	6
5. DESCRIERE	6
5.1. ETAPELE PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE	6
5.2. LICITAȚIA PUBLICĂ	9
5.3. ÎNCHEIEREA, EXECUTAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTELOR	14
6. RESPONSABILITĂȚI	16
7. ÎNREGISTRĂRI	16
8. ANEXE	17
• Anexa nr. 1 - Proiectul de contract	
• Anexa nr. 2 - Diagrama de proces	
• Formulare - Lista de control a edițiilor/reviziilor; Formular de analiză a procedurii/IL; Lista de difuzare/retragere.	



## 1. SCOP

Prezenta procedură reglementează activitatea de valorificare prin închiriere a bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport (*spații, terenuri, alte mijloace fixe, etc*), supuse închirierii, aflate în administrarea Ministerului Transporturilor, denumit în continuare MT și în concesiunea CFR SA, denumită în continuare CFR SA.

## 2. DOMENIU DE APLICARE

Prezenta procedură se aplică pentru valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport aflate în administrarea MT și în concesiunea CFR SA, respectiv pentru închiriere spații, terenuri, alte mijloace fixe, etc., fără elemente de transport, proprietatea publică a statului, care sunt atribuite de MT, în calitate de titular al dreptului de administrare, CFR SA, în calitate de concesionar și nu sunt necesare în activitatea de exploatare imediată, putând fi disponibilizate temporar în vederea închirierii.

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

Sunt implicate:

- Din Central CFR SA - Direcția Comercială, Direcția Trafic, Direcția Linii, Direcția Instalații, Direcția Tehnică, Direcția Juridică, Direcția Contabilitate, Director Financiar, Direcția Operațiuni Financiare
- Din Sucursalele Regionale C.F. – Sector Economic al SRCF, Divizia Comercială, 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, care prevede la:**

- art.3 pct.(4) C.F.R. poate subconcesiona **sau închiria**, în condițiile legii, porțiuni ale infrastructurii feroviare publice, cu avizul Ministerului Transporturilor, iar în Statutul CNCF CFR SA - Anexa nr.1 la HG 581/1998, se prevede:

-la art. 14 al cap.IV: „(5) Adunarea generală ordinară a acționarilor are următoarele atribuții:

.....  
j) hotărăște cu privire la subconcesionarea sau închirierea de porțiuni ale infrastructurii feroviare publice care i-a fost atribuită în concesiune, cu avizul Ministerului Transporturilor”;

la art. 19: „Consiliul de administrație are, în principal, următoarele atribuții:

.....  
f) hotărăște cu privire la închirierea bunurilor proprietate publică a statului care i-au fost atribuite în concesiune, altele decât infrastructura feroviară publică;

j) aprobă încheierea contractelor de închiriere;”.

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

- la art. 7:



CNCF „CFR”- SA

DIRECȚIA COMERCIALĂ  
SERVICIUL VALORIFICARE  
ACTIVE

SMCMS

PROCEDURA DE SISTEM

Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând  
infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, aflate în  
administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea C.N.C.F.  
„C.F.R” -S.A. și reglementarea tarifelor pentru închirierea acestora  
Cod PS 0-7.1-29Ediția: 1  
Revizia: 0  
Pagina: 4/17

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

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

- la art. 9 :

„(1) Administrarea infrastructurii feroviare, proprietate publică sau proprietate privată a statului, se asigură de către o **companie națională** rezultată ca urmare a reorganizării Societății Naționale a Căilor Ferate Române, căreia i se atribuie în concesiune, **fără plata redevenței**, infrastructura feroviară publică și care deține în proprietate alte elemente ale infrastructurii feroviare preluate de la Societatea Națională a Căilor Ferate Române, stabilite prin hotărâre a Guvernului.

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

-la art. 53 :

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

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

### 3.3. Contractul de concesiune nr. MM/224/2002, încheiat între MT și C.N.C.F. „CFR”-S.A.;

În baza OUG 12/1998, a Legii nr. 219 din 25 noiembrie 1998 și a Hotărârii Guvernului nr. 581/1998 s-a încheiat între Ministerul Lucrărilor Publice Transporturilor și Locuinței și Compania Națională de Căi Ferate „CFR”- SA Contractul de Concesiune nr.MM/224/24.01.2002, pe 49 de ani, unde la art. 4 și 6 sunt prevăzute următoarele:

- Concesionarul **are dreptul de a exploata, în mod direct**, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile care fac obiectul prezentului contract de concesiune.
- Concesionarul **are dreptul să folosească și să culegă fructele rezultate în urma exploatării bunurilor** care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către părți prin prezentul contract, în condiții de eficiență economică, cu respectarea reglementărilor legale în vigoare.
- Concesionarul are dreptul să utilizeze, în condițiile legii, zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice, în scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și a prevenirii evenimentelor de cale ferată.
- Concesionarul are dreptul de a încheia contracte comerciale cu terții pentru valorificarea în condiții de eficiență a exploatării obiectivelor concesiunii, fără a transfera alte drepturi cu privire la acestea, cu respectarea prevederilor legale.
- Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență a bunurilor care fac obiectul concesiunii, cu satisfacerea interesului public, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent prin prezentul contract.
- Concesionarul, în condițiile prezentului contract, **poate să exploateze în mod direct bunurile sau să încheie contracte cu terții pentru asigurarea și valorificarea exploatării bunurilor care fac obiectul concesiunii.**
- Concesionarul are obligația de a nu schimba destinația bunurilor proprietate publică a statului altfel decât este ea înscrisă în Anexa nr. 1 la prezentul contract, în cazuri argumentate, în condițiile legii, schimbarea destinației bunurilor proprietate publică a statului se poate face cu acordul concedentului.



CNCF „CFR”- SA

DIRECȚIA COMERCIALĂ  
SERVICIUL VALORIFICARE  
ACTIVE

SMCMS

PROCEDURA DE SISTEM

Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând  
infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, aflate în  
administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea C.N.C.F.  
„C.F.R” -S.A. și reglementarea tarifelor pentru închirierea acestora  
Cod PS 0-7.1-29Ediția:1  
Revizia: 0  
Pagina: 5/17

În contractul de concesiune art. 3 prevede că „bunurile proprietate publică a statului prevăzute în Anexa nr. 1, precum și bunurile rezultate din investiții, dezvoltări și/sau modernizări ale acestora se atribuie în concesiune Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R” - S.A., **fără plata redevenței**, în conformitate cu prevederile art. 3 din Hotărârea Guvernului nr. 581/1998 privind înființarea Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A.”

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.6. Legea nr. 22/2007** pentru aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

**3.7. O.M.T. nr. 765/20.08.2007**, privind mandatul special acordat împuterniciților mandatați să reprezinte interesele capitalului de stat în adunările generale ale acționarilor la companiile/societățile naționale, societățile comerciale și membrilor consiliilor de administrație la regiile autonome, care funcționează sub autoritatea Ministerului Transporturilor, precum și condițiile de acordare a acestuia, cu modificările și completările ulterioare;

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

**3.9. Dispoziția Directorului General al C.N.C.F. „CFR”-S.A. nr. 83 din data de 09.09.2008, în vigoare**, privind stabilirea tarifelor minimale pentru serviciile auxiliare efectuate de C.N.C.F., CFR”-S.A. pentru terți, cu modificările și completările ulterioare.

**3.10. Dispoziția Directorului General al C.N.C.F.,CFR”-S.A. nr. 184 din data de 18.12.2013, în vigoare**, cu modificările și completările ulterioare, *privind stabilirea tarifelor de închiriere pentru terți a spațiilor cu destinația de locuințe de intervenție și de serviciu ce aparțin fondului locativ al C.N.C.F. „CFR”- S.A., 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.*

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

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



CNCF „CFR”- SA

DIRECȚIA COMERCIALĂ  
SERVICIUL VALORIFICARE  
ACTIVE

SMCMS

PROCEDURA DE SISTEM

Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând  
infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, aflate în  
administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea C.N.C.F.  
„C.F.R” -S.A. și reglementarea tarifelor pentru închirierea acestora  
Cod PS 0-7.1-29Ediția:1  
Revizia: 0  
Pagina: 6/17**3.13. Regulamentul de Organizare și Funcționare al CFR SA/S.R.C.F. , în vigoare;****3.14. Hotărârea nr. 202/13.12.2018 a Consiliului de Administrație al C.N.C.F.,„CFR”-S.A****3.15. OSGG nr. 600/2018 pentru aprobarea Codului controlului intern managerial al entităților publice.**

## 4. DEFINIȚII ȘI PRESCURTĂRI

### 4.1. DEFINIȚII

Termenii folosiți în cuprinsul prezentei proceduri pentru valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport 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:

**Infrastructura feroviară publică fără elemente de transport** - ansamblul elementelor componente ale infrastructurii feroviare publice aflate în concesiunea CFR SA, cu excepția căii de rulare și a instalațiilor de tracțiune electrică și de electroalimentare și a rețelei de telecomunicații CFR, cu echipamentele aferente;

**Contract de închiriere** - contractul prin care o persoană, numită locatar, se obligă să asigure unei alte persoane, numită locator, 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, 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.

**Bunuri imobile** - terenuri și construcții fără elemente de transport, temporar disponibile aflate în domeniul public al statului, în administrarea Ministerului Transporturilor și care sunt atribuite în concesiune CFR SA, care sunt supuse închirierii, denumite în continuare, bunuri;

**Titularul dreptului de administrare** - Ministerul Transporturilor.

### 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.


## 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 infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, se realizează de către subunitățile subordonate diviziilor din cadrul SRCF care au bunul în gestiune (Linii, Instalații, Trafic, Tehnic)

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



 <p>CNCF „CFR”- SA</p> <p>DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE</p>	<p>SMCMS PROCEDURA DE SISTEM</p> <p>Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, aflate în administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea C.N.C.F. „C.F.R” -S.A. și reglementarea tarifelor pentru închirierea acestora Cod PS 0-7.1-29</p>	<p>Ediția:1 Revizia: 0 Pagina: 7/17</p>
---	---	---

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

**5.1.3.** Divizia Comercială 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 Comerciale;
- un membru din partea Sectorului Economic;
- un membru din partea diviziei/direcției care are în gestiune bunul;
- alți membrii, dacă este cazul.

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

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

- destinația bunului (*spațiu, teren, mijloc fix*);
- 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;
- nivelul chiriilor practicate de administrația locala, după caz.

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 de Dispozițiile de Director General menționate la Cap. 3 al prezentei proceduri.


În situații excepționale, atunci când tariful rezultat este mai mic decât cel aprobat prin Dispozițiile Directorului General prevăzute la Cap. 3 „*Documente de referință*”, se vor face diligențe prin Direcția Comercială în vederea aprobării noului tarif de către Consiliul de Administrație al CNCF „CFR” -SA.

Excepție fac tarifele pentru închirierea terenurilor din domeniul public al statului, aflate în administrarea MT și concesionate CFR SA, aferente depourilor aparținând S.N.T.F.C. „CFR Călători”- S.A. și S.N.T.F.M. „CFR Marfă”- S.A. de pe raza Sucursalelor CF 1 - 8, în conformitate cu Ordinul M.L.P.T.L. nr. 461/26.03.2003, art.2, pct. (3), care se stabilesc la nivelul obligațiilor de plată ale CFR SA către autoritățile locale și de stat conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal.

**5.1.5.** Divizia Comercială 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.

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

**(2)** Direcția Comercială constată existența documentelor care au stat la baza referatelor de oportunitate, centralizează propunerile transmise de SRCF 1-8 și întocmește materiale de obținere a avizului CA și aprobării AGA.

 <p>CNCF „CFR”- SA</p> <p>DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE</p>	<p>SMCMS PROCEDURA DE SISTEM</p> <p>Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, aflate în administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea C.N.C.F. „C.F.R.” -S.A. și reglementarea tarifelor pentru închirierea acestora</p> <p>Cod PS 0-7.1-29</p>	<p>Ediția: 1 Revizia: 0 Pagina: 8/17</p>
---	---	--

**5.1.7.** După obținerea avizelor CA și aprobărilor AGA, Direcția Comercială transmite SRCF 1–8 acordurile privind valorificarea prin închiriere a bunurilor;

**5.1.8.** După primirea aprobării, SRCF 1– 8, prin Divizia Comercială, demarează procedurile legale necesare organizării licitației în vederea valorificării prin închiriere a bunurilor imobile aprobate în acest sens.

**5.1.9.** Bunurile imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport pot fi închiriate fără licitație, prin negociere directă, în următoarele situații:

- a) pentru realizarea unor proiecte de interes public, autorităților publice locale la solicitarea acestora;
- b) pentru curțile și grădinile locuințelor vândute de către CFR S.A.;
- c) pentru pășuni, fânețe și terenuri agricole;
- d) cu persoane juridice sau fizice pentru terenuri care sunt singura cale de acces la proprietatea acestora ;
- e) pentru terenuri pe care există construcții definitive;
- f) pentru organizare de șantier a operatorilor economici care execută lucrări de întreținere, modernizare sau reparare a unor bunuri imobile proprietate publică a statului sau de interes public,
- g) cu operatorii economici rezultați din reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române;
- h) cu instituții publice aflate în coordonarea, în subordinea sau sub autoritatea M.T.;
- i) cu operatorii de transport feroviar (OTF) pentru închirierea amplasamentelor privind serviciile de emiteră a biletelor, servicii de informare (birouri de informații) și serviciile de emiteră 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;
- j) pentru spații destinate să asigure serviciile recomandate de convențiile internaționale în domeniul transporturilor feroviare, reglementate prin prevederi legale în vigoare.

**5.1.10.** Fiecare solicitare privind închirierea patrimoniului public prin procedura de negociere directă va fi analizată, iar Divizia Comercială din cadrul SRCF 1-8 va comunica persoanei interesate, în termen de 30 de zile, termen calculat de la momentul depunerii cererii la sediul SRCF 1-8, motivat, posibilitatea sau imposibilitatea, după caz, a disponibilității privind închirierea bunului solicitat.


**5.1.11.** În cazul soluționării favorabile privind închirierea bunului solicitat, SRCF 1-8 vor respecta etapele enunțate la capitolul 5 punctele 5.1.2 - 5.1.10.

**5.1.12.** 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 înscrisurile menționate la art. 5.2.6 cu excepția contractelor încheiate pentru maximum 180 zile.

**5.1.13.** Veniturile obținute din închirierea bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, supuse închirierii, aflate în administrarea M.T. și în concesiunea CFR S.A., se utilizează pentru lucrări și servicii de întreținere și reparare curentă a bunurilor proprietate publică a statului primite în concesiune, pentru lucrări de intabulare a terenurilor proprietate publică a statului primite în concesiune, în conformitate cu prevederile art. 22, alineat (4) din OUG nr. 12/1998, cu modificările și completările ulterioare.

**5.1.14.** 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:



 <p>CNCF „CFR”- SA</p> <p>DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE</p>	<p>SMCMS PROCEDURA DE SISTEM</p> <p>Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, aflate în administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea C.N.C.F. „C.F.R” -S.A. și reglementarea tarifelor pentru închirierea acestora Cod PS 0-7.1-29</p>	<p>Ediția: 1 Revizia: 0 Pagina: 9/17</p>
---	---	--

- 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 MT 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 MT și atribuite în concesiune CFR SA, și nu au respectat obligațiile care le reveneau în executarea acestora, potrivit clauzelor contractuale;
- au datorii față de CFR SA rezultate atât din derularea contractelor de închiriere sau din derularea contractelor de utilități, pentru contracte aflate în derulare, expirate, încetate sau reziliate din culpa Locatarului (cu excepția celor către care și 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 a 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;
- 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 administrare, SRCF 1-8 – prin Divizia Comercială, inițiază procedura de licitație prin întocmirea documentației ce va conține următoarele secțiuni: **caietul de sarcini, instrucțiuni pentru ofertanți, contractul cadru de închiriere.** Documentația de licitație elaborată va fi supusă spre aprobare conducerii SRCF.


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

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

**5.2.2.** Divizia Comercială 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:

- a) Informații generale privind organizatorul licitației și procedura de licitație;
- b) Data limită și locul de depunere a documentelor de eligibilitate;

 <p>CNCF „CFR” - SA</p> <p>DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE</p>	<p>SMCMS PROCEDURA DE SISTEM</p> <p>Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, aflate în administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea C.N.C.F. „C.F.R” -S.A. și reglementarea tarifelor pentru închirierea acestora</p> <p>Cod PS 0-7.1-29</p>	<p>Ediția: 1 Revizia: 0 Pagina: 10/17</p>
--	--	---

- c) Data și locul verificării îndeplinirii condițiilor de eligibilitate de către ofertanți;
- d) Data și locul desfășurării licitației;
- e) Elemente de preț (prețul de pornire al licitației – lei/mp/lună, contravaloarea documentației de licitație, pasul de strigare, taxa de participare, garanție de bună execuție etc.);
- f) Condiții de participare la licitație, condiții de eligibilitate (documente de eligibilitate solicitate);
- g) Modul de desfășurare a licitației;
- h) Contestații;
- i) Forme de publicitate și modul de depunere a documentelor solicitate.

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

**5.2.3 (1)** Divizia Comercială 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 Comerciale, Serviciului Bugete, Analize Indicatori/ Serviciului PDFC, Oficiului Juridic, etc. Secretariatul va fi asigurat de Divizia Comercială.

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

**5.2.4.** Sucursala Regională CF, prin Divizia Comercială, 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](http://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

 <p>CNCF „CFR”- SA</p> <p>DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE</p>	<p>SMCMS PROCEDURA DE SISTEM</p> <p>Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, aflate în administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea C.N.C.F. „C.F.R” -S.A. și reglementarea tarifelor pentru închirierea acestora Cod PS 0-7.1-29</p>	<p>Ediția: 1 Revizia: 0 Pagina: 11/17</p>
---	---	---

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.** Înscrisurile 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 bună execuție;
- ultimul bilanț depus/transmis la DGFP, 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 bună execuție;
- cazier judiciar - original;
- copie BI/CI;
- propunere financiară.

c). În cazul instituțiilor financiare nebancare (CAR):

- cerere înscriere licitație - original;
- statut CAR - copie conform cu originalul;
- hotărâre judecătorească de înființare - copie conform cu originalul;
- certificat de înregistrare fiscală - copie conform cu originalul;

 <p>CNCF „CFR”- SA</p> <p>DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE</p>	<p>SMCMS PROCEDURA DE SISTEM</p> <p>Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, aflate în administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea C.N.C.F. „C.F.R.” -S.A. și reglementarea tarifelor pentru închirierea acestora</p> <p>Cod PS 0-7.1-29</p>	<p>Ediția: 1 Revizia: 0 Pagina: 12/17</p>
---	---	---

- înscrierea în registrul instituțiilor financiare nebancale - copie conform cu originalul;
- copie de pe documentele justificative pentru plata taxei de participare la licitație, contravaloarea documentației de participare și garanției de bună execuție;
- ultimul bilanț depus/transmis la DGFP - 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.

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 bună execuție;
- 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 bună execuție;
- 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 membrii și are un președinte, din



cadrul Diviziei Comerciale, 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 (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 bună execuție;
- f) în cazul în care ofertantul situat pe locul întâi se retrage de la încheierea contractului, organizatorul îi reține garanția de bună execuție;
- 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.



 <p>CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE</p>	<p>SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, aflate în administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea C.N.C.F. „C.F.R” -S.A. și reglementarea tarifelor pentru închirierea acestora Cod PS 0-7.1-29</p>	<p>Ediția:1 Revizia: 0 Pagina: 14/17</p>
--	--	--

**5.2.10.** Secretariatul comisiei de licitație este asigurat de către un membru al Diviziei Comerciale 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.

(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 bună execuție 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 Comercială.

**5.2.13. (1)** Pentru bunurile neadjuocate 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. ÎNCHEIEREA, EXECUTAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTELOR**

**5.3.1.** Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, disponibile temporar, aflată în administrarea MT și în concesiunea CFR SA, respectiv a bunurilor reprezentând spații, terenuri, alte mijloace fixe, etc., se efectuează prin contract

 <p>CNCF „CFR”- SA DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE</p>	<p>SMCMS PROCEDURA DE SISTEM Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, aflate în administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea C.N.C.F. „C.F.R.” -S.A. și reglementarea tarifelor pentru închirierea acestora Cod PS 0-7.1-29</p>	<p>Ediția:1 Revizia: 0 Pagina: 15/17</p>
--	---	--

scris încheiat, după caz, în urma adjudecării licitației publice cu strigare competitivă a prețului

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

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

- 1) protecția calității de proprietar al Statului Român, de titular al dreptului de administrare al M.T. și de concesionar al CFR SA;
- 2) obligativitatea ofertanților câștigători de a respecta ordinele și instrucțiunile specifice căii ferate cât și consecințele nerespectării acestora;
- 3) obligativitatea predării necondiționate a bunurilor care fac obiectul contractului la expirarea acestuia și atunci când interesele căii ferate o impun;
- 4) pentru utilitățile care sunt puse la dispoziția locatarului, se vor întocmi contracte accesorii la contractul de închiriere
- 5) 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;
- 6) 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);
- 7) termenul și modalitatea în care pot fi făcute amenajări/construcții provizorii;
- 8) amenajările/construcțiile provizorii (dacă este cazul) efectuate pentru bunul închiriat rămân în proprietatea CFR SA, fără vreo obligație de plată a contravalorii lor în sarcina Locatarului. Această prevedere este obligatoriu a fi introdusă și în documentația de licitație;
- 9) 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;
- 10) în cazul bunurilor imobiliare nefuncționale (instalații electrice degradate și nefuncționale, lipsa geamurilor și a ușilor, etc) care necesită lucrări pentru a fi aduse la stadiul de funcționare, în perioada realizării amenajărilor, în care nu desfășoară o activitate potrivit obiectului contractului (dar nu mai mult de 90 de zile de la data procesului verbal de predare-primire a bunului imobil), Locatarul va plăti doar contravaloarea utilităților folosite;
- 11) în situația în care locatarul își modifică prin diminuare sau completare obiectul de activitate care are drept consecință modificarea destinației pentru care bunul a fost atribuit spre închiriere, contractele încheiate în urma unei licitații publice/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, cu avizul CA și aprobarea AGA ale CFR SA;
- 12) schimbarea destinației bunului se realizează numai cu acordul CTE al SRCF, cu avizul CA și aprobarea AGA ale CFR SA și al MT;
- 13) 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



CNCF „CFR”- SA

DIRECȚIA COMERCIALĂ  
SERVICIUL VALORIFICARE  
ACTIVE

SMCMS

## PROCEDURA DE SISTEM

Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând  
infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, aflate în  
administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea C.N.C.F.  
„C.F.R.” -S.A. și reglementarea tarifelor pentru închirierea acestora

Cod PS 0-7.1-29

Ediția: 1  
Revizia: 0  
Pagina: 16/17

solicitări (cu același obiect de activitate sau alt obiect de activitate legat de obiectul de activitate principal și anume : terase, lăzi frigorifice, frigider, magazii 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);**

- 14) Termenul de închiriere a bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare (spații, terenuri, alte mijloace fixe, etc.) fără elemente de transport, proprietatea publică a statului, aflate în administrarea MT și atribuite în concesiune CFR SA, temporar disponibile, este de până la 5 (cinci) ani; perioada de prelungire peste 5 (cinci) ani se analizează la nivelul SRCF și se va aviza de CTE al SRCF conform prevederilor art. 5.5, 5.6 și 5.7 la prezenta procedură;
- 15) În cazul în care pentru bunurile supuse închirierii se realizează amenajări/construcții provizorii termenul închirierii, la solicitarea locatarului, se va prelungi după obținerea avizului CA și aprobarea AGA, în următoarele condiții:

a. Amenajările/construcțiile provizorii se vor executa de către **LOCATAR** numai cu acordul **LOCATORULUI**;

b. Amenajările/construcțiile provizorii se realizează numai pe bază de proiecte de execuție aprobate de **LOCATOR**, cheltuielile fiind suportate de **LOCATAR**;

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

d. Amortizarea amenajărilor/construcțiilor provizorii se va face pe durata de valabilitate a contractului și cade în sarcina **LOCATARULUI**;

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

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


g. Prelungirea contractului se va realiza 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

**5.3.4.** 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 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.

## 6. RESPONSABILITĂȚI

Sunt prezentate la **Capitolul 5. ”Descrierea procedurii”**.

## 7. INFORMAȚII DOCUMENTATE (ÎNREGISTRĂRI)

 <p>CNCF „CFR”- SA</p> <p>DIRECȚIA COMERCIALĂ SERVICIUL VALORIFICARE ACTIVE</p>	<p>SMCMS PROCEDURA DE SISTEM</p> <p>Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, aflate în administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea C.N.C.F. „C.F.R.” -S.A. și reglementarea tarifelor pentru închirierea acestora Cod PS 0-7.1-29</p>	<p>Ediția: 1 Revizia: 0 Pagina: 17/17</p>
---	--	---

- materiale care urmează să fie prezentate Consiliului de Administrație, apoi în Adunarea Generală a Acționarilor în vederea obținerii aprobării închirierii;
- dispoziții pentru constituire comisii;
- referate de oportunitate, caiete de sarcini, instrucțiuni pentru ofertanți;
- procese-verbale (selecție, licitație, negociere, verificare documente, predare-primire, recepție);
- contracte de închiriere.

## 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/IL; Lista de difuzare/retragere.

**PROIECT  
CONTRACT DE ÎNCHIRIERE  
nr. .... din .....**

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

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**Compania Națională de Căi Ferate "CFR" – SA**, înființată prin Hotărârea Guvernului nr.581/1998, cu sediul în București, b-dul Dinicu Golescu nr. 38, sector 1, înscrisă la Oficiul 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, proprietatea/concesiunea 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 bună execuție ca daune-interese.

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

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

**Art.4** Amenajările/construcțiile provizorii se realizează pe bază de proiect de execuție, avizat/claborat 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 agreeat de Locatar, dar nu mai târziu de ....., eșalonarea acestora pe perioade succesive de execuție urmând a se încadra în termenul de mai sus.

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

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

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

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

**Art.7.** Amenajările/construcțiile provizorii efectuate pentru bunul închiriat rămân în proprietatea Locatorului fără vreo obligație de plată a contravalorii lor în cazul încetării/rezilierii contractului de închiriere (indiferent din ce motiv), la solicitarea Locatorului. 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 de .... ..luni/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 Locatorului.

#### **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 Locatorului, 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 social al acestuia (indicată în același document anexă la factură).

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

- prin poștă la adresa....., taxele poștale căzând în sarcina Locatorului sau

- în format electronic la adresa de e-mail .....sau

- prin ridicarea documentelor/facturilor de la sediul Locatorului.

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

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

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

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

**(4)** Chiria stabilită prin actul de adjudecare a obiectivului se va indexa anual, prin majorare, cu indicele de inflație 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 BUNĂ EXECUȚIE**

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

## **VIII. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

**Art.14.** Locatorul se obligă:

a) să predea pe bază de proces-verbal de predare-primire, amplasamentul menționat la cap.II, art.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 bună execuție 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 Locatorul va reține din garanție această sumă.

g) restituirea garanției de bună execuție în situația în care Locatarul nu poate obține de la autoritățile locale, autorizația de construire necesară pentru amplasarea pe teren a unor construcții provizorii, împrumuturi de terenuri, din cauza faptului că Locatorul nu deține pentru bunul imobil închiriat, certificat de atestare a dreptului de proprietate, carte funciară, ci doar dovezi care atestă proprietatea (exprieri/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) Se interzice cesionarea contractului sau folosirea în comun a spațiilor obiect al contractului cu terțe persoane fizice sau juridice, în condițiile în care Locatarul nu înregistrează datorii, fără aprobarea expresă și prealabilă a Locatarului;

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 Locatarului o despăgubire egală cu valoarea acestuia, reactualizată la momentul distrugerii și plata de daune-înterese;

m) Să permită accesul Locatarului 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 debranșarea de la rețeaua de utilități a imobilului, acesta va fi obligat să suporte și cheltuielile cu rebranșarea, separat de celelalte sancțiuni stabilite de către părțile contractante.

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

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

**Art.21.** Tacita relocațiune nu operează, depunerea sau primirea oricăror sume de bani în contul 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 relocațiune și nu afectează dreptul Locatorului de a evacua Locatarul potrivit art.22.

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

## **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 neplății chiriei/utilităților/altor servicii asigurate în locația închiriată pe o perioadă de mai mult de 90 de zile de la data scadenței facturii, Locatarul se obligă să elibereze spațiul ocupat.

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

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

**Art.29.** În situația în care Locatarul nu își ridică bunurile din locul de depozit într-o perioadă mai mare de 30 de zile, Locatorul își rezervă dreptul de a scoate la vânzare publică bunurile, în vederea recuperării prejudiciului creat. Dacă prin vânzare s-au obținut sume în plus față de prejudiciul creat Locatarului, 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 quantum 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) nerealizarea, modificarea, în tot sau în parte, a obiectului contractului de către Locatar sau schimbarea destinației bunului fără acordul Locatorului;

b) nerespectarea obligațiilor contractuale;

c) neprezentarea viitorului Locatar pentru semnarea procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului, în termen de 15 zile de la semnarea contractului, Locatorul reținând garanția de bună execuție ca daune-interese;

d) necostituirea garanției de bună execuție conform CAP.VII

e) neachitarea obligațiilor financiare prevăzute în prezentul contract, inclusiv a celor prevăzute în contractele de utilități, accesorii acestui contract, în termen de 30 de zile de la data scadenței;

f) neacceptarea indexării din oficiu a chiriei prin majorare cu indicii de inflație corespunzător grupei de activități specifice contractului și comunicat de către Institutul Național de Statistică

g) în cazul în care una dintre părți este declarată în incapacitate de plată sau a intrat în procedură de lichidare ori faliment;

h) denunțarea unilaterală a contractului de către una din părți cu o notificare prealabilă de 60 de zile;

i) când interesele de exploatare, modernizarea clădirilor sau spațiilor Locatorului necesită eliberarea acestora;

j) în cazul în care Locatarul cesionează, fără acordul Locatorului sau folosește în comun spațiile ce formează obiectul contractului;

k) nerealizarea amenajărilor în termenul prevăzut la capitolul III, amenajările efectuate până în momentul rezilierii rămânând în proprietatea Locatorului fără despăgubiri.

l) neachitarea obligațiilor financiare pentru contractele de utilități, în termen de 30 de zile de la data scadenței;

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

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

Schimbarea de către Locatar a destinației bunului care face obiectul închirierii, în tot sau în parte, fără acordul Locatorului, se sancționează cu rezilierea contractului din vina exclusivă a Locatorului 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 Locatorului.

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 adreselor 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 Locatorului va fi adusă, de îndată, la cunoștința Locatorului.

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

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

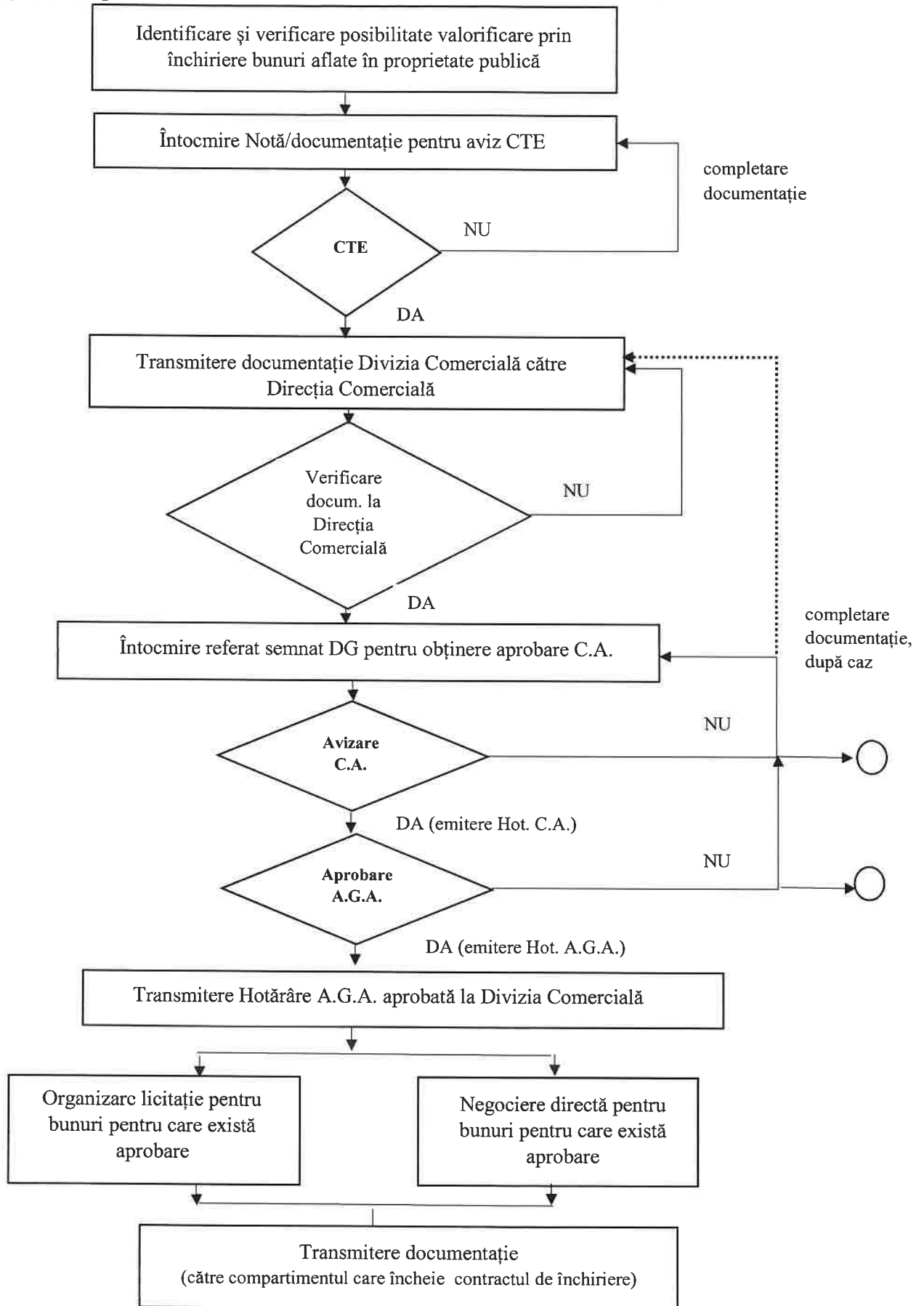
Contractul a fost încheiat în ..... exemplare, din care unul pentru Locator și unul pentru Locatar.

Locul încheierii ....., data .....

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

**LOCATAR,**  
.....

Diagrama de proces



## LISTA DE CONTROL A EDIȚIILOR / REVIZIILOR DOCUMENTULUI

### PROCEDURA DE SISTEM

**Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, aflate în administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și reglementarea tarifelor pentru închirierea acestora**

**Cod PS 0-7.1-29, Ediția 1, Revizia 0**

Ed./ Rev.	Motivul modificării	Capitolul, paragraful/ pagina/ rândul modificat	Data intrării în vigoare	Elaborat / revizuit	Aprobat
				Prenume, NUME	Prenume, NUME
	Proiect „Ghid de bună practică privind Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, aflate în administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și reglementarea tarifelor pentru închirierea acestora”	-	-	Simona CONSTANTINESCU	-
1/0	PS 0-7.1-29, din Ghid, conform H.C.A. nr. 202/13.12.2018	inițial	01.05.2019	Simona CONSTANTINESCU	Constantin AXINIA
...					

## FORMULAR DE ANALIZĂ A DOCUMENTULUI

### PROCEDURA DE SISTEM

**Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, aflate în administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și reglementarea tarifelor pentru închirierea acestora**

**Cod PS 0-7.1-29, Ediția 1, Revizia 0**

Nr. crt.	SO care au participat la analiza documentului	Au formulat puncte de vedere	Observații
1	Direcția Juridică	X	Implicate în etapele de elaborare a Ghidului
2	SRCF București	X	
3	SRCF Craiova	X	
4	SRCF Timișoara	X	
5	SRCF Cluj	X	
6	SRCF Brașov	X	
7	SRCF Iași	X	
8	SRCF Galați	X	
9	SRCF Constanța	X	
10	Revizoratul General S.C.F	X	din punct de vedere SMS
11	Direcția Tehnică - SMSCP	X	din punct de vedere SMCM

**LISTA DE DIFUZARE / RETRAGERE A DOCUMENTULUI**

**PROCEDURA DE SISTEM**

**Valorificarea prin închiriere a bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport, aflate în administrarea Ministerului Transporturilor și în concesiunea C.N.C.F. „C.F.R.”-S.A. și reglementarea tarifelor pentru închirierea acestora**

**Cod PS 0-7.1-29, Ediția 1, Revizia 0**

Nr. exemplar	Denumire document (cod/actualizare):			Retras:
	Difuzat: PS 0-7.1-29 Ediția 1 Revizia 0			
	Destinatar	Prenume, NUME	Data	Data
1	Director Direcția Comercială			-
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:
	Difuzat: PS 0-7.1-29 Ediția 1 Revizia 0			
	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			-