

REGULAMENT

privind închirierea, prin licitație publică, a spațiilor și terenurilor temporar disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat din Sectorul 6 al Municipiului București

CAPITOLUL I

DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Prezentul Regulament stabilește procedura privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor și terenurilor temporar disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat din Sectorul 6 al Municipiului București, denumit în continuare „Regulament”.

Art. 2. Scopul închirierii acestor spații și terenuri temporar disponibile îl reprezintă valorificarea eficientă a patrimoniului public, generarea de venituri la bugetul local al Sectorului 6 și, implicit, venituri proprii la bugetul unităților de învățământ preuniversitar. Veniturile astfel obținute vor fi utilizate exclusiv pentru modernizarea, întreținerea și dezvoltarea infrastructurii educaționale, precum și pentru susținerea activităților specifice procesului de învățământ, în condițiile legii.

Art. 3. Spațiile și terenurile temporar disponibile pot fi închiriate, cu prioritate, pentru desfășurarea de activități educaționale, de învățământ sau sportive, precum și pentru activități complementare acestora, care nu afectează organizarea și funcționarea unităților de învățământ preuniversitar și care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) prin natura activităților desfășurate, nu împiedică și nu contravin obiectivelor procesului instructiv-educativ și bunelor moravuri, nepromovând idei antisociale sau de excludere socială;
- b) prin natura activităților desfășurate, nu pun în pericol sănătatea și securitatea elevilor sau a personalului didactic;
- c) încurajează o viață sportivă și sănătoasă;
- d) contribuie la dezvoltarea dimensiunii civice, a responsabilității sociale, educaționale și sportive la nivelul Sectorului 6 al Municipiului București.

Art. 4. Închirierea spațiilor și terenurilor temporar disponibile, prin licitație publică, se realizează pe baza următoarelor principii:

- a) **transparența** – asigurarea accesului tuturor persoanelor interesate la informațiile referitoare la aplicarea procedurii de atribuire a contractului de închiriere;
- b) **tratamentul egal** – aplicarea nediscriminatorie a criteriilor de atribuire de către Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6;
- c) **proporționalitatea** – măsurile stabilite de Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 trebuie să fie necesare și corespunzătoare naturii contractului;
- d) **nediscriminarea** – aplicarea acelorași reguli indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire;
- e) **libera concurență** – asigurarea condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă posibilitatea de a deveni locatar (chiriaș), în condițiile legii;
- f) **prioritatea activității didactice** – închirierea nu trebuie să afecteze în niciun fel calitatea și buna desfășurare a procesului de învățământ.

Art. 5. Orice închiriere a spațiilor și terenurilor temporar disponibile se realizează cu respectarea prevederilor prezentului Regulament, precum și a actelor normative care reglementează regimul juridic al închirierii bunurilor aparținând domeniului public sau privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.

CAPITOLUL II

Procedura de organizare și desfășurare a licitațiilor publice

Art. 6. (1) Procedura de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru spațiile și terenurile temporar disponibile din unitățile de învățământ va fi derulată de Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6, prin compartimentul de resort, denumită în continuare „**Autoritate contractantă**”.

(2) Închirierea spațiilor și terenurilor aparținând unităților de învățământ se aprobă de către **Consiliul Local al Sectorului 6 al Municipiului București**.

Art. 7. Conducătorii unităților de învățământ preuniversitar de stat au obligația ca, la începutul fiecărui an școlar, în termen de 30 de zile lucrătoare de la începerea activității școlare, să întocmească un **Referat** în care vor menționa:

- disponibilitatea de închiriere a spațiilor/terenurilor temporar disponibile;
- suprafața acestora;
- zilele și intervalele orare în care pot fi închiriate.

Referatul se aprobă de către **Consiliul de administrație** al unității de învățământ. După aprobare, conducătorul unității transmite documentul structurii de resort din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6, în vederea demarării procedurii de închiriere sau, după caz, a prelungirii contractului de închiriere, în condițiile prezentului Regulament.

Art. 8. Zilele și intervalele orare pentru închiriere se stabilesc astfel încât să nu afecteze în niciun mod programul școlar sau alte activități desfășurate în cadrul unității de învățământ preuniversitar de stat.

Art. 9. Sumele încasate din executarea contractelor de închiriere constituie venituri la bugetul local, iar **50% din aceste sume se virează la bugetul unității de învățământ** respective, până pe data de 15 ale lunii următoare.

Art. 10. În sensul prezentului Regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) Spațiu/teren temporar disponibil – spațiile sau terenurile neutilizate integral ori care, prin natura și destinația lor, pot fi închiriate într-un anumit interval orar fără a perturba procesul de învățământ;

b) Contract de închiriere – contractul în formă scrisă prin care se transmite folosința temporară a unui spațiu sau teren temporar disponibil al unei unități de învățământ de la locator către locatar, cu respectarea specificului unității respective, în schimbul unei sume de bani, denumită chirie, pe o perioadă determinată. Contractul de închiriere va respecta forma modelului-cadru aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Sector 6 care stabilește organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru închirierea spațiilor/terenurilor temporar disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat;

c) Calculul termenelor – termenele prevăzute în prezentul Regulament se calculează pe zile calendaristice, incluzând în termen atât ziua în care acesta începe să curgă, cât și ziua în care se împlinește, precum și pe ore.

CAPITOLUL III

Baza legală

Art. 11. Prezentul Regulament are ca bază legală următoarele acte normative:

- Legea învățământului preuniversitar nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea educației fizice și sportului nr. 69/2000, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare.
- H.C.G.M.B. nr. 151/2001 privind trecerea unităților de învățământ preuniversitar de stat în administrarea consiliilor locale ale sectoarelor 1-6

CAPITOLUL IV

Documentația de atribuire și etapa de transparență

Art. 12. (1) Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 6 privind închirierea spațiilor și terenurilor temporar disponibile din unitățile de învățământ trebuie să cuprindă următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar a bunului ce face obiectul închirierii;
- b) destinația atribuită bunului;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim de pornire al licitației, stabilit prin raportul ANEVAR valabil la momentul lansării procedurii de achiziție.

(2) După aprobarea Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 6, procedura de închiriere se organizează și se derulează de structura de resort din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6, în calitate de Autoritate contractantă, având competența de a iniția, soluționa și gestiona, în interesul unităților de învățământ, procedura de închiriere prin licitație publică.

(3) Procedura de închiriere este inițiată prin aprobarea Referatului de oportunitate, a Caietului de sarcini, a Fișei de date a procedurii, precum și a Contractului de închiriere-cadru, care va conține clauzele contractuale obligatorii, formulare și modele de documente, toate acestea constituind documentația de atribuire.

CAPITOLUL V

Documentația de atribuire și publicitatea licitației

Art. 13.

(1) Referatul de oportunitate se întocmește de structura de resort din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 și va cuprinde următoarele elemente:

- a) descrierea spațiului/terenului temporar disponibil care urmează a fi închiriat;
- b) precizarea expresă a activității pentru care se solicită închirierea;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim de pornire al închirierii;
- e) alte considerente care fundamentează oportunitatea încheierii contractului de închiriere.

(2) Referatul de oportunitate va fi însoțit de:

- a) planul de situație din care să reiasă amplasamentul, căile de acces și alte elemente necesare pentru identificarea spațiului propus spre închiriere;
- b) anexa în care sunt prezentate bunurile aferente spațiului/terenului propus pentru închiriere, după caz.

Art. 14. Caietul de sarcini va cuprinde cel puțin următoarele informații:

- a) obiectul licitației;
- b) informații generale privind spațiul/terenul scos la licitație în vederea închirierii;
- c) prețul minim de pornire al închirierii, stabilit prin raportul ANEVAR valabil la momentul lansării procedurii de achiziție.
- d) criteriul de adjudecare – cel mai mare punctaj obținut în urma aplicării criteriilor de atribuire;
- e) locul, data și ora până la care se pot depune ofertele;
- f) modalitatea de prezentare a ofertei;
- g) documentele de eligibilitate;
- h) garanția de participare și garanția de bună execuție;
- i) alte informații relevante, în funcție de specificul spațiului/terenului care urmează a fi închiriat și de scopul închirierii.

Art. 15. Chiria

15.1. Chiria pentru spațiul/terenul închiriat va fi în suma de lei/oră de închiriere, fără TVA.

15.2. În cuantumul chiriei sunt incluse utilitățile (energie electrică, apă curentă etc.) și serviciile (ex. salubritate, deratizare etc.).

15.3. Chiria pentru spațiul/terenul închiriat va fi datorată începând cu data predării spațiului/terenului, conform intervalului orar stabilit.

15.4. Facturile fiscale vor fi emise până la data de 10 ale fiecărei luni calendaristice. Plata chiriei se va face într-un termen de 15 zile, calculat de la data comunicării facturilor prin e-mail, dar fără a depăși ultima zi a lunii în care este emisă factura.

15.5. Chiria se va plăti integral, în avans, în contul de Trezorerie indicat în cuprinsul facturilor fiscale.

15.6. Neplata chiriei la termenele și modalitățile prevăzute în prezentul contract îndreptățește pe Locator să încaseze penalități de întârziere în cuantum de 0,05% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere. De asemenea, în caz de neplată a chiriei pe o durată mai mare de 30 zile, calculată de la data scadenței ultimei chirii, contractul se reziliază de plin drept, fără intervenția instanțelor de judecată.

15.7. În ipotezele prelungirii duratei contractuale, prețul chiriei va fi revizuit anual. Valoarea de la care se începe renegocierea va fi valoarea lunară a chiriei percepută până în acel moment, indexată cu cel puțin rata inflației calculată în ultimele 12 luni, potrivit Institutului Național de Statistică (<http://www.insse.ro>, Indicele prețurilor de consum). Valoarea finală negociată nu poate fi mai mică decât valoarea de adjudecare.

Art. 16. (1) Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet a Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 precum și prin alte medii sau canale publice de comunicare electronică.

(2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către structura de resort din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele informații:

- a) datele generale ale Autorității contractante: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact și persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, respectiv descrierea și identificarea spațiului/terenului temporar disponibil care urmează să fie închiriat;

- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia documentației; denumirea și datele de contact ale structurii de resort din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 de la care se poate obține documentația; costul și condițiile de plată pentru obținerea acesteia, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere, adresa la care se depun ofertele și numărul de exemplare cerut;
- e) data și locul desfășurării ședinței publice de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă pentru soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea acesteia;
- g) data transmiterii anunțului de licitație spre publicare.
- (3)** Anunțul de licitație se transmite spre publicare cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (4)** Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și obține documentația de atribuire, prin:
- a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a formulat o solicitare expresă a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau electronic.
- (5)** Structura de resort din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6, poate stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire.
- (6)** Structura de resort din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6, are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate în cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea cererii.
- (7)** Persoana interesată trebuie să depună solicitarea în timp util, astfel încât respectarea termenului prevăzut la alin. (6) să nu conducă la situația în care documentația să fie furnizată cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită de depunere a ofertelor.
- (8)** Persoanele interesate pot solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- (9)** Structura de resort din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6, are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități la orice solicitare de clarificare, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- (10)** Structura de resort din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 transmite răspunsurile la clarificări, împreună cu întrebările aferente, tuturor persoanelor care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea solicitantului.
- (11)** Fără a aduce atingere prevederilor alin. (9), structura de resort din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 are obligația de a transmite răspunsurile la clarificări cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită de depunere a ofertelor.
- (12)** În situația în care o solicitare de clarificare a fost transmisă tardiv, astfel încât termenul prevăzut la alin. (11) nu mai poate fi respectat, autoritatea contractantă are totuși obligația de a răspunde, în măsura în care timpul rămas permite primirea răspunsului de către solicitanți înainte de data-limită de depunere a ofertelor.
- (13)** Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă, în urma publicării anunțului, au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

CAPITOLUL VI

Reguli privind oferta

Art. 17. (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

- (2) Ofertele se redactează în limba română.
- (3) Ofertele se depun la locul indicat în Anunțul de licitație, în două plicuri sigilate – unul exterior și unul interior – care se înregistrează la registratura generală a Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6, în ordinea primirii, menționându-se data și ora depunerii.
- (4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va conține:
- a) Fișa cu informații privind ofertantul și declarația de participare, semnată de ofertant, fără ștersături, îngroșări sau modificări;
 - b) Documentele doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului, conform cerințelor din documentația de licitație;
 - c) Dovada intrării în posesia caietului de sarcini, în cazul achiziționării contra cost.
- (5) Plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, va purta denumirea sau numele ofertantului și adresa/sediul social al acestuia.
- (6) Oferta va fi depusă în numărul de exemplare stabilit în Anunțul de licitație. Fiecare exemplar trebuie semnat de către ofertant.
- (7) Fiecare participant poate depune o singură ofertă.
- (8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de Direcția Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6.
- (9) Ofertantul are obligația de a depune oferta până la data-limită, indicate în Anunțul de licitație.
- (10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv cele generate de forța majoră, revin ofertantului.
- (11) Ofertele depuse la altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea termenului-limită vor fi returnate nedeschise.
- (12) Conținutul ofertelor este confidențial până la data deschiderii acestora. Structura de resort din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 va lua cunoștință de conținutul ofertelor numai după această dată.
- (13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și ofertanți.
- (14) Sunt considerate valabile doar ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
- (15) După analiza ofertelor, comisia de evaluare întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele neeligibile și motivele excluderii acestora. Procesul-verbal este semnat de toți membrii comisiei de evaluare.
- (16) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite structurii de resort din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6.
- (17) În termen de trei zile lucrătoare de la primirea raportului, structura de resort informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- (18) În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație, nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea prevederilor alin. (1)-(13).
- Art. 18.** Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 are obligația de a proteja informațiile confidențiale comunicate de persoanele fizice sau juridice participante la procedură, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea acestora ar putea prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv cele privind secretul comercial și drepturile de proprietate intelectuală.

CAPITOLUL VII

Comisia de evaluare și atribuțiile acesteia

Art. 19. La nivelul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 se constituie o comisie de evaluare, a cărei componență se aprobă prin decizia Directorului General. Din comisie va face parte, în mod obligatoriu, și un reprezentant al unității de învățământ preuniversitar de stat al cărei spațiu sau teren temporar disponibil face obiectul licitației.

Art. 20. Comisia de evaluare este condusă de un președinte, care deține și calitatea de membru, și este alcătuită dintr-un număr impar de membri, dar nu mai puțin de cinci. Pentru fiecare membru se desemnează un supleant. Președintele și secretarul comisiei sunt desemnați dintre membrii acesteia.

Art. 21. Președintele comisiei de evaluare poate invita la ședințe specialiști în domenii relevante pentru închirierea bunurilor proprietate publică. Persoanele invitate nu au calitatea de membru al comisiei.

Art. 22. Președintele, secretarul și ceilalți membri ai comisiei de evaluare au câte un vot deliberativ. Persoanele invitate au vot consultativ.

Art. 23. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor săi. Deciziile se adoptă cu votul majorității membrilor. Comisia de evaluare își exercită atribuțiile în mod autonom, exclusiv pe baza documentației de atribuire și cu respectarea legislației în vigoare.

Art. 24. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și persoanele invitate trebuie să respecte prevederile privind conflictul de interese prevăzute la articolele 28 și 29. Aceștia vor completa, după termenul limită de depunere a ofertelor, o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate, pe propria răspundere, care se păstrează la dosarul licitației.

Art. 25. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și orice alte persoane participante la ședințele comisiei au obligația de a păstra confidențialitatea tuturor datelor, informațiilor și documentelor conținute în ofertele analizate.

Art. 26. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare va propune înlocuirea persoanei incompatibile cu unul dintre supleanți.

Art. 27. Supleanții participă la ședințele comisiei numai în cazul în care un membru titular nu poate participa din motive de incompatibilitate, caz fortuit sau forță majoră.

Art. 28. (1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, președintele comisiei de evaluare are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru evitarea oricăror situații de conflict de interese sau de concurență neloială.

(2) Nu pot fi ofertanți, sub sancțiunea excluderii din procedură, și nu pot participa la procesul de evaluare a ofertelor:

- a) soțul/soția, rudele sau afinii până la gradul al II-lea inclusiv ai ofertantului persoană fizică;
- b) soțul/soția, rudele sau afinii până la gradul al II-lea inclusiv ai persoanelor care fac parte din structura ofertanților persoane juridice, ai terților susținători sau subcontractanților propuși;
- c) persoanele care dețin părți sociale, părți de interes sau acțiuni în capitalul social al ofertanților, terților susținători sau subcontractanților propuși, ori fac parte din consiliile de administrație, organele de conducere sau supervizare ale acestora;

d) membrii consiliului de administrație, organului de conducere ori de supervizare al ofertantului, precum și acționarii sau asociații semnificativi care sunt soț/soție, rude sau afini până la gradul al II-lea inclusiv, ori se află în relații comerciale cu persoane ce dețin funcții de decizie în cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6, al Primăriei Sectorului 6 sau al unității de învățământ pentru care se organizează licitația.

CAPITOLUL VIII

Dispoziții privind conflictul de interese și atribuțiile comisiei de evaluare

Art. 29. Nu pot fi nominalizate de către ofertant, pentru executarea contractului, persoane care sunt soț/soție, rude sau afini până la gradul al II-lea inclusiv, ori persoane care se află în relații comerciale cu persoane ce dețin funcții de decizie în cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6, al Sectorului 6 al Municipiului București sau al unităților de învățământ preuniversitar de stat pentru care a fost organizată licitația.

Art. 30. Comisia de evaluare are următoarele atribuții principale:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei ofertelor admise și comunicarea acesteia ofertanților;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor admise;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) redactarea proceselor-verbale aferente ședințelor de lucru;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

CAPITOLUL IX

Participanți la licitația publică

Art. 31. (1) Poate participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a achitat toate taxele aferente participării la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta completă sau cererea de participare, însoțită de toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele stabilite;
- c) are achitate la zi toate obligațiile exigibile privind impozitele, taxele și contribuțiile datorate bugetului general consolidat al statului și bugetului local;
- d) nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o procedură anterioară privind închirierea spațiilor sau terenurilor temporar disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat din Sectorul 6 și care, din culpă proprie, a revocat oferta după comunicarea rezultatului procedurii, nu s-a prezentat pentru încheierea contractului în termenul prevăzut în documentația de atribuire ori a refuzat să semneze contractul de închiriere. Interdicția operează pentru o perioadă de 3 ani de la data respectivei proceduri.

CAPITOLUL X

Incidente și contestații

Art. 32. Revocarea ofertei după comunicarea rezultatului procedurii, neprezentarea ofertantului câștigător la încheierea contractului de închiriere în termenul prevăzut în documentația de atribuire, precum și refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de închiriere, cu excepția situațiilor de forță majoră sau caz fortuit, conduc la pierderea garanției de participare și la interzicerea participării la procedurile ulterioare organizate pentru închirierea spațiilor/terenurilor temporar

disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat din Sectorul 6, pe o durată de 3 ani de la data respectivei proceduri.

Art. 33. Ofertanții pentru care există indicii temeinice sau dovezi privind stabilirea unor înțelegeri pentru trucarea ori falsificarea rezultatelor licitației, în scopul obținerii unor prețuri mai avantajoase, pierd garanția de participare și sunt excluși din procedură, în condițiile legii.

Art. 34. Contestațiile formulate împotriva actelor comunicate în cadrul procedurii se transmit la adresa de e-mail a Autorității contractante, indicată în documentația de atribuire, în termen de o zi lucrătoare de la comunicarea acestora.

Art. 35. Acțiunile formulate împotriva deciziei de soluționare a contestațiilor se introduc la instanța judecătorească competentă, potrivit legii.

CAPITOLUL XI

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

Art. 36. (1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt următoarele:

- a) nivelul ofertei de chirie – **40%**;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertantului – **14%**;
- c) protecția mediului înconjurător – **6%**;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – **40%**.

(2) Autoritatea contractantă are dreptul de a impune, prin documentația de atribuire, condiții speciale de îndeplinire a contractului, compatibile cu obiectul acestuia, în vederea obținerii unor efecte de ordin social, educațional sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

CAPITOLUL XII

Determinarea ofertei câștigătoare

Art. 37. (1) Oferta câștigătoare se stabilește pe baza criteriului sau criteriilor de atribuire prevăzute în documentația de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, structura de resort din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți, în scopul demonstrării conformității ofertelor cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este formulată de comisia de evaluare și transmisă ofertanților, prin structura de resort din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6, în termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii propunerii comisiei.

(4) Ofertanții au obligația de a răspunde la solicitarea de clarificări în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 nu poate, prin solicitarea de clarificări sau completări, să creeze un avantaj nejustificat în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate sunt predate comisiei de evaluare, în ziua fixată pentru deschidere, conform datei menționate în anunțul de licitație, de către structura de resort din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare, în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 17 din prezentul Regulament.

(8) Pentru continuarea procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute la art. 17. În caz contrar, se aplică dispozițiile art. 17 alin. (18).

- (9)** După analizarea conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei de evaluare întocmește un proces-verbal în care se consemnează rezultatul analizei.
- (10)** Deschiderea plicurilor interioare se realizează numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- (11)** Sunt considerate valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de conformitate și eligibilitate prevăzute în caietul de sarcini.
- (12)** În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele respinse și motivele excluderii acestora din procedură. Procesul-verbal este semnat de toți membrii comisiei.
- (13)** În baza procesului-verbal prevăzut la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport de evaluare, pe care îl transmite structurii de resort din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6.
- (14)** În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului, Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- (15)** Raportul de evaluare se arhivează la dosarul licitației.
- (16)** Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 36. Oferta câștigătoare este cea care întrunește cel mai mare punctaj total.
- (17)** În cazul în care există oferte cu punctaje egale, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut la criteriul de atribuire cu ponderea cea mai mare. În continuare, dacă egalitatea persistă, se va aplica același principiu, luând în considerare următoarele criterii în ordinea ponderilor descrescătoare.
- (18)** Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal final, semnat de toți membrii comisiei.
- (19)** În termen de o zi lucrătoare de la întocmirea procesului-verbal, comisia de evaluare transmite raportul final structurii de resort din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6
- (20)** Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 resort, are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul declarat câștigător.
- (21)** Structura de resort din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în termen de cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii.
- (22)** Anunțul de atribuire va cuprinde cel puțin următoarele elemente:
- a) informații generale privind compartimentul de resort: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact și persoana de contact;
 - b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
 - c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
 - d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
 - e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului declarat câștigător;
 - f) durata contractului;
 - g) nivelul chiriei stabilite;
 - h) instanța competentă pentru soluționarea eventualelor litigii și termenele de sesizare;
 - i) data informării ofertanților cu privire la decizia de atribuire;
 - j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(23) Structura de resort din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 are obligația de a informa ofertanții despre deciziile privind atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(24) Comunicarea prevăzută la alin. (23) va include informarea ofertantului/ofertanților câștigător(i) cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(25) În aceeași comunicare, structura de resort din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 va informa ofertanții respinși cu privire la motivele care au stat la baza deciziei de respingere a ofertelor acestora.

(26) Contractul de închiriere poate fi încheiat numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării prevăzute la alin. (23).

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

(28) Pentru cea de-a doua licitație se menține documentația de atribuire aprobată pentru prima procedură.

(29) Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții prevăzute în prezentul Regulament.

CAPITOLUL XIII

Anularea procedurii de licitație

Art. 38. (1) Prin excepție de la prevederile art. 37 alin. (20), Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 are dreptul de a anula procedura de atribuire a contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale, care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată dacă sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori ori omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 3 din prezentul Regulament;

b) Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 3.

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

(4) Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor asumate prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAPITOLUL XIV

Încheierea contractului

Art. 39. (1) Contractul de închiriere va cuprinde clauze care să asigure folosința corespunzătoare a spațiului sau terenului închiriat, potrivit specificului acestuia.

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

(3) Contractul va conține clauze referitoare la despăgubiri, în situația denunțării unilaterale a contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea–primirea spațiului sau terenului închiriat se realizează prin proces-verbal, în termen de cel mult 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție.

CAPITOLUL XV

Neîncheierea contractului

Art. 40. (1) Neîncheierea contractului în termen de 20 de zile calendaristice de la expirarea termenului prevăzut la art. 37 alin. (26) poate atrage plata de daune-interese de către partea aflată în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage obligația acestuia de a plăti daune-interese, conform prevederilor legale.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 reia procedura, în condițiile legii.

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

(5) În cazul în care Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza unei situații de forță majoră sau a unei imposibilități fortuite de executare, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul al doilea, dacă aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul al doilea admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

(7) În situația în care intervin modificări legislative privind instituirea, modificarea sau eliminarea unor taxe și impozite naționale ori locale, ale căror efecte se reflectă în modificarea costurilor pe baza cărora a fost fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare este prevăzută expres în contract.

Art. 41. (1) Executarea contractului de închiriere se poate suspenda temporar în următoarele situații:

a) pe perioada competițiilor și concursurilor școlare sau sportive desfășurate în incinta unității de învățământ, cu notificarea prealabilă a locatarului cu cel puțin 15 zile;

b) pe perioada efectuării lucrărilor de modernizare, reparații, renovare sau îmbunătățiri, cu notificarea prealabilă a locatarului cu cel puțin 15 zile;

c) în situațiile în care interesul public o impune, la solicitarea ori prin actul autorităților publice competente;

d) în alte situații temporare, obiective, justificate în mod corespunzător.

(2) Pe perioada suspendării, locatarul nu datorează chiria aferentă intervalului în care nu beneficiază de folosința spațiului sau terenului închiriat.

(3) Suspendarea contractului nu conduce la prelungirea de drept a duratei acestuia și nu atrage plata de despăgubiri de către Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6.

Art. 42. (1) Încetarea contractului de închiriere are loc în condițiile prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, precum și ale clauzelor contractului de închiriere-cadru.

(2) Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea duratei pentru care a fost încheiat, dacă aceasta nu a fost prelungită în condițiile legii, ale prezentului regulament și ale contractului.

(3) Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 poate constata încetarea de plin drept a contractului, prin notificare scrisă motivată, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile esențiale asumate prin contract, inclusiv în următoarele situații:

a) nu își îndeplinește obligațiile pecuniare, inclusiv obligația de plată a chiriei;

b) nu constituie sau nu reîntregește garanția de bună execuție în termenul prevăzut;

c) folosește spațiul sau terenul închiriat în alt scop decât cel stabilit;

- d) subînchiriază, cesionează sau transferă dreptul de folosință fără acordul locatorului;
- e) produce pagube spațiului sau terenului închiriat ori bunurilor aferente și nu remediază prejudiciile produse;
- f) nu respectă obligațiile privind normele de siguranță, prevenire a incendiilor, igienă, protecția muncii ori alte obligații legale aplicabile;
- g) prin propriul comportament sau prin comportamentul persoanelor cărora le permite accesul în incintă afectează activitatea unității de învățământ ori aduce atingere ordinii și disciplinei din incintă;
- h) nu își îndeplinește alte obligații contractuale, iar neexecutarea continuă după notificarea scrisă transmisă de locator.

(4) Contractul încetează de drept în cazul dispariției bunului închiriat dintr-o cauză de forță majoră ori în cazul imposibilității obiective de folosință.

(5) Contractul poate înceta prin notificarea scrisă a locatorului și în cazul apariției unor măsuri administrative ale autorităților publice ori al unei hotărâri judecătorești care impun modernizarea, mutarea, demolarea, evacuarea zonei sau încetarea folosinței spațiului ori terenului închiriat.

Art. 43. (1) În cazul încetării contractului, locatorul are obligația de a elibera și preda spațiul sau terenul închiriat în termen de 5 zile de la data încetării, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în starea corespunzătoare folosinței pentru care a fost închiriat, cu excepția uzurii normale.

(2) Încetarea contractului în situațiile prevăzute la art. 40² alin. (3) nu înlătură dreptul locatorului de a executa garanția, de a percepe penalități ori de a solicita despăgubiri, în condițiile legii și ale contractului.

(3) În situațiile prevăzute la art. 40² alin. (4) și (5), Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 nu datorează despăgubiri locatorului, în măsura permisă de lege și de clauzele contractuale aplicabile.

CAPITOLUL XVI

Drepturile și obligațiile Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 și ale titularului dreptului de închiriere

Art. 44. Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 are următoarele drepturi și obligații:

- a) să predea spațiul sau terenul care face obiectul contractului de închiriere, pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut la art. 39.alin. (4);
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere, potrivit prevederilor caietului de sarcini;
- d) să mențină spațiul/terenul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, conform destinației acestuia și să suporte cheltuielile aferente reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor asumate de titularul dreptului de închiriere și respectarea condițiilor contractuale, având dreptul de a verifica, ori de câte ori este necesar și fără a stânjeni folosința bunului, starea de întreținere și destinația în care acesta este utilizat;
- f) să asigure folosința netulburată a spațiului/terenului pe întreaga perioadă a închirierii, în condițiile legii.

Art. 45. (1) Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 nu poartă răspunderea și nu poate fi obligat la plata vreunei despăgubiri în situația în care unitatea de învățământ are nevoie de spațiul sau terenul respectiv pentru desfășurarea procesului instructiv-educativ, pentru organizarea de competiții școlare ori sportive sau atunci când interesul public impune acest lucru.

(2) În situațiile prevăzute la alin. (1), se aplică dispozițiile Capitolului XV privind suspendarea executării contractului de închiriere.

Art. 46. (1) Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 nu este răspunzător și nu poate fi obligat la plata vreunei despăgubiri în cazul în care locatarul nu mai poate utiliza spațiul sau terenul conform destinației stabilite, ca urmare a unor cauze obiective, precum:

- a) distrugerea totală sau parțială a bunului;
- b) reconfigurarea acestuia în sală de clasă sau în alt spațiu educațional;
- c) schimbarea regimului juridic al bunului;
- d) măsuri administrative ale autorităților publice ori hotărâri judecătorești care afectează folosința bunului;
- e) alte situații prevăzute de lege.

(2) În ipotezele prevăzute la alin. (1), se aplică dispozițiile Capitolului XV privind încetarea contractului de închiriere

Art. 47. (1) Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele sau actele juridice săvârșite;
- b) să achite chiria în avans, la cuantumul și termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie garanția de bună execuție, în cuantumul, forma și termenul prevăzute în caietul de sarcini;
- d) să solicite efectuarea reparațiilor necesare pentru menținerea spațiului sau terenului în stare corespunzătoare de folosință ori, dacă acestea nu pot fi amânate, să solicite contravaloarea cheltuielilor aferente, în condițiile legii și ale contractului;
- e) să efectueze la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curentă și reparațiile normale ce îi revin, în vederea menținerii spațiului sau terenului în starea în care l-a primit la data preluării; aceste reparații se execută numai cu acordul structurii de resort din cadrul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6;
- f) să restituie spațiul sau terenul la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, pe bază de proces-verbal, în starea tehnică și funcțională existentă la data preluării, cu excepția uzurii normale rezultate din exploatarea corespunzătoare;
- g) să nu utilizeze spațiul sau terenul închiriat pentru exploatarea de resurse naturale, civile, industriale sau pentru alte activități de natură productivă.

(2) Neplata chiriei sau neîndeplinirea oricărei alte obligații contractuale de către titularul dreptului de închiriere dă dreptul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 6 să rețină contravaloarea sumelor datorate din garanția constituită, în condițiile contractului.

(3) În situația prevăzută la alin. (2), titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția în termenul prevăzut în contractul de închiriere.

CAPITOLUL XVII

Dispoziții finale

Art. 48. (1) Prin excepție de la prevederile prezentului Regulament, unitățile de învățământ preuniversitar de stat din Sectorul 6 al Municipiului București pot închiria ocazional, contra cost, spațiile și terenurile temporar disponibile aflate în incinta acestora, care nu sunt utilizate în procesul instructiv-educativ, pentru perioade fracționate de timp, în vederea desfășurării de activități de scurtă durată, cu respectarea scopului și destinației spațiului sau terenului care face obiectul prezentului Regulament.

(2) Perioada de închiriere ocazională a unui spațiu sau teren nu poate depăși, cumulativ, 18 zile într-un interval de 12 luni calendaristice.