

REG. 0. MDLAN

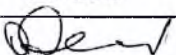
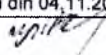
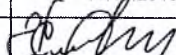
REGULAMENT

**CU PRIVIRE LA MODUL DE DARE ÎN
LOCAȚIUNE A ACTIVELOR NEUTILIZATE**

Chișinău, 2016

REG. 0. MDLAN

**REGULAMENT CU PRIVIRE LA MODUL DE DARE ÎN
LOCAȚIUNE A ACTIVELOR NEUTILIZATE**

| | ELABORAT | AVIZAT | APROBAT |
|-------------|---|---|--|
| Responsabil | GROSU Vladimir Prorector în probleme de administr. și gospodărire | BELOSTECINIC Grigore Președinte al Senatului | STURZA Ion Președinte al Consiliului pentru dezvoltare strategică instituțională |
| Data | 02.11.2015 | Proces verbal nr.2 al Senatului din 04.11.2015 | 14.11.2015 |
| Semnătura |  |  |  |

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Prezentul Regulament stabilește modul de dare în locațiune în cadrul Academiei de Studii Economice din Moldova (ASEM) a încăperilor ce pot fi utilizate în alte scopuri decât pentru locuit, a mijloacelor circulante, utilajelor, unităților de transport, altor fonduri fixe (în continuare – bunuri) și este elaborat în conformitate cu prevederile Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.483 din 29 martie 2008, Codului Civil al Republicii Moldova nr.1107 din 06.06.2002 (Capitolul VIII – Locațiunea) și Codului Educației al Republicii Moldova nr.152 din 17.07.2014, intrat în vigoare la 23.11.2014.
2. Principiile care stau la baza prezentului Regulament sunt:
 - a) principiul eficienței, conform căruia este asigurată calitatea înaltă a deciziilor și activităților aferente acordării în locațiune a bunurilor ASEM;
 - b) principiul transparenței, conform căruia bunurile sunt transmise în locațiune în condiții de transparență a proceselor decizionale și a activităților desfășurate;
 - c) principiul egalității și nediscriminării, conform căruia prevederile acestui Regulament se aplică tuturor solicitanților (potențialilor locatari) fără discriminare.
3. Chiria se stabilește în contractul de locațiune pentru toate bunurile închiriate. Cuantumul chiriei nu poate fi mai mic decât cuantumul minim al chiriei, calculat conform legii bugetului de stat pe anul respectiv și poate fi modificat în cazul modificării legii bugetului.
4. Mijloacele financiare obținute de la închirierea bunurilor sunt utilizate de către ASEM prioritar pentru dezvoltarea bazei tehnico-materiale a instituției.
5. Sublocațiunea poate fi efectuată numai cu consimțământul ASEM. Posibilitatea și condițiile transmiterii bunurilor închiriate sau a unei părți a acestora în sublocațiune se stipulează în contractul de locațiune.
6. În scopul desfășurării activităților de dare în locațiune a bunurilor, se instituie Comisia de negocieri și Comisia de licitație.

II. MODUL DE TRANSMITERE ÎN LOCAȚIUNE A BUNURILOR

7. Bunurile aflate în gestiunea ASEM – bunuri ce fac parte din domeniul public al statului – sunt date în locațiune pe perioade de până la 5 ani prin decizii ale Consiliului pentru dezvoltare strategică instituțională, cu votul a 2/3 din numărul membrilor, inclusiv al reprezentantului Ministerului Finanțelor, cu avizul pozitiv al Senatului aprobat cu votul a 2/3 din numărul membrilor. Aceste decizii sunt aduse la cunoștința Ministerului Educației printr-o adresare scrisă, în decurs de 30 zile din data aprobării și semnării contractului de către ambele părți (Anexa 1).

8. Selectarea locatarilor se efectuează prin negocieri directe de către Comisia de negocieri sau prin organizare de licitații „cu strigare” (pentru bunurile ce sunt solicitate concomitent de doi sau mai mulți solicitanți) de către Comisia de licitație.
9. Comisia de licitație este instituită prin ordinul rectorului și are următoarea componență:
 - a) Președintele comisiei – prorectorul în probleme de administrare și gospodărire
 - b) Membru al comisiei – șeful serviciului „Planificare economică și finanțe”
 - c) Membru al comisiei – șef serviciu „Dotare, Aprovizionare”
 - d) Membru al comisiei – șef serviciu „Juridic și de secretariat”
 - e) Membru al comisiei – contabil în serviciul „Contabilitate”
10. Comisia de licitație este responsabilă de organizarea și desfășurarea licitațiilor în conformitate cu legislația în vigoare.
11. Comisia de negocieri este instituită prin ordinul rectorului și are următoarea componență:
 - a) Președintele comisiei – prorectorul în probleme de administrare și gospodărire
 - b) Membru al comisiei – șeful serviciului „Planificare economică și finanțe”
 - c) Membru al comisiei – șef serviciu „Juridic și de secretariat”
 - d) Membru al comisiei – inginer-șef
 - e) Membru al comisiei – contabil în serviciul „Contabilitate”
12. Comisia de negocieri are următoarele atribuții:
 - a) identificarea posibilităților de dare în locațiune a bunurilor solicitate;
 - b) stabilirea cuantumului chiriei;
 - c) negocierea condițiilor de dare în locațiune;
 - d) elaborarea proiectului contractului de locațiune.
13. Contractul de locațiune reglementează relațiile între locator (ASEM) și locatar și se perfectează după selectarea locatarului și stabilirea clauzelor contractului (Anexa 2). Modificările contractului de locațiune se aprobă prin decizii ale Consiliului pentru dezvoltare strategică instituțională, cu avizul pozitiv al Senatului ASEM. Contractele de locațiune a bunurilor imobile încheiate pe un termen ce depășește 3 ani se înregistrează în Registrul bunurilor imobile.
14. În contractele de locațiune trebuie să fie stipulat scopul folosirii bunurilor închiriate. Calculul cuantumului chiriei se anexează la contractul de locațiune și este parte integrantă a acestuia. Plata pentru energia electrică, termică, apă, canalizare, alte servicii prestate locatarului nu se include în cuantumul chiriei și se achită suplimentar. În contractele de locațiune trebuie să fie stipulată obligația locatarilor de a transfera la buget impozitul pe bunurile imobiliare, aferent imobilelor închiriate, calculat în baza informațiilor ASEM privind valoarea acestora.

15. Transmiterea bunurilor locatarului se efectuează prin întocmirea unui act de predare-primire în locațiune, în care se indică locul și data întocmirii actului, bunurile ce se transmit, starea lor, numărul cadastral, valoarea inițială de bilanș, uzura contabilă, valoarea reziduală și alte date identificative, numărul și data încheierii contractului de locațiune, conform căruia se efectuează predarea-primirea în locațiune a bunurilor, termenul locațiunii.

III. SELECTAREA LOCATARILOR BUNURILOR ȘI ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

16. Licitatiya pentru selectarea locatarilor bunurilor neutilizate ale ASEM se organizează la decizia Consiliului pentru dezvoltare strategică instituțională de către comisia de licitație, care se instituie prin ordinul rectorului ASEM.
17. Valoarea inițială a cuantumului chiriei se stabilește de către Comisia de licitație, dar nu va fi mai mică decât cuantumul minim al chiriei stabilit conform prevederilor legii bugetului de stat pe anul respectiv.
18. În procesul organizării și desfășurării licitațiilor “cu strigare”, pentru selectarea locatarilor bunurilor neutilizate, ASEM va asigura perfectarea documentației lotului expus la licitație și comunicatul informativ cu privire la desfășurarea licitației.
19. Negocierile directe pentru selectarea locatarilor bunurilor neutilizate ale ASEM se organizează la propunerea potențialilor locatari.
20. Negocierile directe se desfășoară de către Comisia de negocieri, instituită prin ordinul rectorului ASEM. În procesul negocierilor directe comisia negociază cerințele înaintate de solicitant, propunerile administrației, cuantumul chiriei bunurilor neutilizate și alte clauze ale contractului de locațiune, ținând cont de cuantumul minim al chiriei bunurilor, stabilit în modul prevăzut de legea bugetului pe anul corespunzător, de prețurile existente pe piață, de oferta solicitantului chiriei și de alte condiții.
21. Procedura de dare în locațiune a bunurilor include următoarele etape:
- înregistrarea în serviciul „Juridic și de secretariat” a adresării potențialului locatar;
 - transmiterea adresării Comisiei de negocieri sau, după caz, Comisiei de licitație în vederea identificării posibilităților de dare în locațiune a bunurilor solicitate;
 - transmiterea completărilor Comisiei de licitație în vederea organizării licitației propriuzise, în cazul existenței a doi sau mai mulți solicitanți;
 - avizarea de către părți a contractului provizoriu de locațiune;
 - la prima ședință a Senatului după avizarea contractului provizoriu de locațiune, se propune avizarea dării în locațiune a bunurilor solicitate de către solicitant;
 - contractele de locațiune avizate de către Senat, se transmit membrilor Consiliului pentru dezvoltare strategică instituțională, în vederea aprobării la prima ședință a Consiliului de după ședința Senatului;
 - semnarea de către părți a contractului de locațiune și informarea Senatului, Consiliului pentru dezvoltare strategică instituțională și a Ministerului Educației;
 - semnarea actului de predare-primire între părțile contractante.

IV. REZILIEREA CONTRACTULUI

22. Contractul de locațiune își pierde valoarea juridică la expirarea termenului.
23. Contractul de locațiune poate fi reziliat din inițiativa părților în următoarele cazuri:
- a) încălcarea de către cealaltă parte a stipulațiilor contractului;
 - b) folosirea bunurilor închiriate de către locatar în condiții și scopuri necorespunzătoare contractului;
 - c) transmiterea bunurilor în sublocațiune fără acordul în scris a locatorului;
 - d) nerespectarea regulilor de exploatare a bunurilor închiriate, precum și a celor sanitare și antiincendiare;
 - e) efectuarea reconstrucțiilor bunurilor fără acordul în scris a locatorului;
 - f) amestecul locatorului în activitatea economică a locatarului;
 - g) încălcarea termenilor de transmitere a bunurilor locatarului;
 - h) neachitarea plăților de locațiune în decursul a 2 luni din ziua expirării termenului stabilit.
24. Despre rezilierea contractului de locațiune se informează Senatul, Consiliul pentru dezvoltare strategică instituțională și Ministerul Educației.

V. DISPOZIȚII FINALE

25. Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate intră în vigoare din data aprobării de către Consiliul pentru dezvoltare strategică instituțională, cu avizul pozitiv al Senatului ASEM.
26. Prezentul Regulament poate fi modificat ori de câte ori este necesar, pentru a fi în conformitate cu legislația în vigoare și realitatea socio-economică, modificările urmând a fi aprobate de către Consiliul pentru dezvoltare strategică instituțională, cu avizul pozitiv al Senatului ASEM.
27. Regulamentul va fi adus la cunoștința tuturor părților implicate în activități de dare în locațiune în cadrul Academiei de Studii Economice din Moldova.

Anexa 1

Informația prezentată Ministerului Educației privind selectarea locatarului

| Numărul și data contractului | Locatar | Obiectul contractului | Suprafața | Plata | Termenul contractului |
|------------------------------|---------|-----------------------|-----------|-------|-----------------------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Modelul contractului de locațiune

CONTRACT DE LOCAȚIUNE nr. ____

Chișinău
(denumirea localității)

„ ____ ” ____ 201_

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1 Academia de Studii Economice din RM, reprezentată de rectorul Grigore Belostecinic, care activează
(denumirea întreprinderii) (funcția, numele și prenumele)

în baza statutului în calitate de „Locatar”, pe de o parte, și
(denumirea documentului)

1.2 _____, reprezentată de directorul _____ care activează

în baza statutului în calitate de “Locatar”, pe de altă parte, au convenit să încheie prezentul Contract de
locațiune, cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract îl constituie transmiterea în posesiune și folosință temporară, fără
drept de privatizare, cu plată

(denumirea bunurilor, suprafața încăperilor, scopul folosirii bunurilor ș.a.)

2.2. Termenul de locațiune se stabilește de la _____ până la _____)

III. PLATA DE LOCAȚIUNE ȘI MODUL EFECTUĂRII DECONTĂRILOI

- 3.1. Plata anuală pentru locațiune se stabilește în mărime de _____, conform
calculului (anexa nr.1), care este partea integrantă a contractului de locațiune. Plata de locațiune nu
include taxa pe valoarea adăugată. Cuantumul chiriei se va revizui de către părțile contractului
anual după aprobarea Legii bugetului de stat anuale.
- 3.2. Plata pentru serviciile comunale nu sunt incluse în plata de locațiune și se achită lunar, concomitent
cu plata de locațiune, în conformitate cu costurile reale a serviciilor suportate de către locatar, în
baza bonului de plată.
- 3.3. Locatarul poate modifica cuantumul locațiunii și plata serviciilor comunale în cazul schimbării
tarifelor, plăților sau normelor de amortizare reglementate de stat.
- 3.4. Plata de locațiune se achită lunar până la data de 30 a lunii pentru luna respectivă.
- 3.5. În cazul neachitării lor în termenele stabilite de prezentul contract se aplică penalități în mărime
de 0,1 % din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere.
- 3.6. În scopul utilizării eficiente a patrimoniului public, părțile contractului au convenit că locatarul să
achite în avans plata de locațiune anuală, p.3.1 al contractului, care ulterior va fi investită în
reparația b/o „Trandafir”, de către locatar.

IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Locatarul se obligă:

- 4.1. Locatarul pune la dispoziția Locatarului valoarea de bilanț a imobilului în incinta căruia se află încăperile închiriate de acesta.
- 4.2. Locatarul își asumă obligația să transmită Locatarului bunurile închiriate în conformitate cu legislația în vigoare.
- 4.3. Locatarul se obliga să folosească plata anuală pentru locațiune, în mărime de 100 % menționată în p. 3.1 prezentului contract, în scopul reparației obiectului de locațiune. Locatarul va selecta întreprinderea autorizată în construcție, pentru efectuarea lucrărilor de reparație. La finisarea lucrărilor de reparație, se va întocmi un act de primire-predare.
- 4.4. Locatarul are dreptul să efectueze periodic controlul exploatării bunurilor transmise în chirie. În cazul depistării unor încălcări ale clauzelor prezentului contract acesta poate obliga Locatarul să înlăture încălcările comise.

Locatarul se obligă:

- 4.5. Să folosească bunurile închiriate, conform destinației indicate în contract și să le mențină într-o stare tehnică bună.
- 4.6. Să achite la timp plata de locațiune.
- 4.7. Să nu transmită bunurile închiriate în sublocațiune fără acordul înscris al Locatarului și al organului împuternicit să le administreze.
- 4.8. Să restituie Locatarului bunurile închiriate în decurs de 10 zile de la data încetării efectului contractului de locațiune într-o stare bună ținându-se cont de uzura normativă care s-a produs în timpul închirierii.
- 4.9. Locatarul are dreptul să efectueze reutilizarea, reconstrucția și reparația capitală a bunurilor închiriate numai cu acordul în scris al Locatarului.
- 4.10. Amestecul în activitatea economică a Locatarului nu se admite.

V. RESPONSABILITATEA PĂRȚILOR

- 5.1 În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare în conformitate cu legislația Republicii Moldova.
- 5.2 Locatarul poartă răspundere patrimonială pentru deteriorarea bunurilor închiriate.
- 5.3 În cazul nerespectării de către locatar a condițiilor contractuale p. 4.3 , drepturile și obligațiunile părților, locatarul este în drept de a rezilia unilateral prezentul contract.

VI. CONDIȚIILE DE MODIFICARE, PRELUNGIRE ȘI REZILIERE CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE

- 6.1. Modificarea clauzelor contractului de locațiune, prelungirea sau rezilierea lui se efectuează la acordul părților contractante.
- 6.2. Locatarul, care respectă obligațiile stipulate în contract, are drepturi prioritare de a prelungi contractul de locațiune, vizavi de terțele persoane.
- 6.3. Contractul de locațiune poate fi reziliat din inițiativa părților în următoarele cazuri:
 - 6.3.1 Încălcarea de către cealaltă parte a stipulațiilor contractului;
 - 6.3.2 Folosirea bunurilor închiriate de către Locatar în condiții și scopuri necorespunzătoare contractului;
 - 6.3.3 Transmiterea bunurilor în sublocație fără acordul în scris a Locatarului;

- 6.3.4 Nerespectarea regulilor de exploatare a bunurilor închiriate, precum și a celor sanitare și antiincendiare;
- 6.3.5 Efectuarea reconstrucțiilor bunurilor fără acordul în scris a Locatarului;
- 6.3.6 Amestecul Locatarului în activitatea economică a Locatarului;
- 6.3.7 Încălcarea termenilor de transmitere a bunurilor Locatarului;
- 6.3.8 Neachitarea plăților de locațiune în decursul a 2 luni din ziua expirării termenului stabilit.

VII. STIPULAȚII SUPLIMENTARE

- 7.1 Contractul de locațiune și modificările lui sunt valabile numai după înregistrarea lor de către organul împuternicit de Guvern.
- 7.2 Modificările și completările în prezentul contract pot fi introduse la acordul ambelor părți.
- 7.3 În problemele nereglementate în prezentul contract părțile se conduc de Codul Civil și alte acte normative ale Republicii Moldova.
- 7.4 Litigiile care au apărut la încheierea, îndeplinirea, modificarea stipulațiilor și rezilierea contractelor se examinează de către instanța de judecată.
- 7.5 Contractul este întocmit în 3 exemplare, fiecare având aceeași putere juridică.
- 7.6 În cazul când niciuna din părți nu va anunța despre intenția rezilierii contractului, cu patru luni până la expirarea termenului prezentului contract, ultimul se va prolunga la condițiile și termenul stabilit.

III. FORTA MAJORA

- 8.1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător – totală sau parțială – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră așa cum este definită de lege.
- 8.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 30 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.
- 8.3. Dacă în termen de 30 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

IX. RECHIZITELE BANCARE ȘI ADRESELE JURIDICE ALE PĂRȚILOR

Locatorul

Locatarul

Rector _____ *Grigore Belostecinic*

Director _____

Tipografia Academiei de Studii Economice a Moldovei
Chişinău, 2005 str.Bănulescu-Bodoni 59.
Tel. 402-910