



Republica Moldova

GUVERNUL

HOTĂRÎRE Nr. 483
din 29.03.2008

**pentru aprobarea Regulamentului cu privire la modul
de dare în locațiune a activelor neutilizate**

Publicat : 04.04.2008 în Monitorul Oficial Nr. 69-71 art Nr : 460

În temeiul art.6 alin.(1) lit.(f) și art.17 din Legea nr.121-XVI din 4 mai 2007 privind administrarea și deținutarea proprietății publice (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr.90-93, art.401), Guvernul HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Regulamentul cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate (se anexează).
2. Se stabilește că determinarea cuantumului chiriei bunurilor întreprinderilor de stat și municipale, a societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public se va efectua conform modului stabilit de legea bugetului de stat pe anul respectiv.
3. Autoritățile publice centrale și locale vor aduce actele sale normative care reglementează modul de dare în locațiune a activelor neutilizate în conformitate cu prevederile prezentei hotărâri.

Prim-ministru

Vasile TARLEV

Contrasemnează:

Ministrul economiei și comerțului

Igor Dodon

Ministrul finanțelor

Mihail Pop

Ministrul agriculturii

și industriei alimentare

Anatolie Gorodenco

Ministrul transporturilor

și gospodăriei drumurilor

Vasile Ursu

Ministrul culturii și turismului

Artur Cozma

Ministrul dezvoltării informaționale

Vladimir Molojen

Ministrul sănătății

Ion Ababii

Ministrul educației și tineretului

Victor Țvircun

Ministrul administrației publice locale

Valentin Guznac

REGULAMENTUL
cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate

I. Dispoziții generale

1. Prezentul Regulament stabilește modul de dare în locațiune 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).

2. Prevederile Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate (în continuare - Regulament) se extind asupra întreprinderilor de stat/municipale, instituțiilor publice, societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public (în continuare - întreprinderi).

3. Chiria se stabilește în contractul de locațiune pentru toate activele închiriate. Cuanumul chiriei nu poate fi mai mic decât cuantumul minim al chiriei, calculat conform legii bugetului de stat pe anul respectiv.

4. Mijloacele financiare obținute de la închirierea bunurilor sînt utilizate de către întreprinderi (cu excepția instituțiilor bugetare) prioritar la plata restanțelor față de bugetul public național, iar cele rămase după efectuarea acestor plăți, la decizia consiliului se investesc în dezvoltarea întreprinderii.

5. Veniturile instituțiilor publice obținute de la darea în locațiune a activelor neutilizate, sînt mijloace speciale și se utilizează conform prevederilor legii bugetare anuale și a devizelor de venituri și cheltuieli, întocmite și aprobate în modul stabilit.

6. Întreprinderile autogestionare raportează profitul (pierderile), obținut de la închirierea bunurilor, la rezultatele activității economice, care se reflectă în raportul privind rezultatele financiare și se impozitează în modul stabilit de legislație.

7. Instituțiile bugetare se scutesc de plata pentru folosirea încăperilor nelocuibile ale instituțiilor finanțate de la același buget. Acestea achită doar plata pentru serviciile comunale, energia electrică și alte servicii. În aceste cazuri transmiterea încăperilor în folosință se efectuează în baza deciziilor adoptate de autoritățile sau instituțiile cărora le aparțin încăperile respective.

8. Bunurile neutilizate de întreprinderile de stat/municipale, de instituțiile bugetare și de societățile comerciale cu capital integral sau majoritar public pot fi date în locațiune cu acordul prealabil al autorității publice centrale sau locale (în continuare - autoritate abilitată).

Modificarea, prolongarea contractului de locațiune va fi efectuată cu acordul autorității care a autorizat încheierea lui.

9. Sublocațiunea poate fi efectuată numai cu consimțămîntul locatorului și al autorității abilitate. Termenul de valabilitate a contractului de sublocațiune nu poate depăși termenul contractului de locațiune. Posibilitatea și condițiile transmiterii bunurilor închiriate sau a unei părți a acestora în sublocațiune se stipulează în contractul de locațiune.

II. Modul de transmitere în locațiune a bunurilor

10. Bunurile aflate în gestiunea întreprinderilor de stat/municipale pot fi date în locațiune la decizia consiliului de administrație doar cu acordul autorității ce exercită funcția de fondator al întreprinderii.

Bunurile aflate în gestiunea instituțiilor bugetare pot fi date în locațiune cu acordul autorității în subordinea căreia se află instituția.

Bunurile neutilizate ale societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public pot fi

date în locațiune la decizia consiliului societății, doar cu acordul autorității ce administrează pachetul de acțiuni sau cota socială publică din societatea corespunzătoare.

Bunurile proprietate publică a statului sau a unității administrativ teritoriale, aflate în gestiunea societăților comerciale sau a altor persoane juridice, pot fi date în locațiune doar cu acordul autorității în administrarea căreia se află aceste bunuri.

11. Dreptul de locator se exercită de societatea comercială în proprietatea căreia se află bunurile sau se atribuie întreprinderilor, instituțiilor publice sau societăților comerciale în gestiunea cărora se află bunurile ce se dau în locațiune, dacă Guvernul sau consiliul local nu decide altfel.

12. Termenul de dare în locațiune a bunurilor neutilizate ale întreprinderilor de stat/municipale și ale societăților comerciale cu capital integral sau majoritar public, neincluse în listele bunurilor nepasibile de privatizare, nu poate depăși un an.

13. Selectarea locatarilor se efectuează prin organizare de licitații “cu strigare”, desfășurate în modul stabilit de Guvern, sau prin negocieri directe. Modul de selectare a locatarului se stabilește de către autoritatea abilitată și se indică în acordul de dare în locațiune.

14. Pentru obținerea acordului de dare în locațiune întreprinderea care dispune de bunuri neutilizate va înainta autorității abilitate o adresare scrisă, la care se vor anexa următoarele documente:

decizia consiliului;

proiectul contractului de locațiune (modelul se anexează) sau clauzele obligatorii ale acestuia;

calculul cuantumului chiriei;

extrasul din Registrul bunurilor imobile;

alte documente, după caz.

15. În acordul de dare în locațiune autoritatea abilitată va indica obiectul, locațiunea căruia se acceptă, termenul contractului de locațiune, cuantumul minim al chiriei, modul de selectare a locatarilor etc.

16. Autoritatea abilitată, în cazul acceptării încheierii contractului de locațiune cu solicitantul locațiunii selectat anterior de întreprindere prin negocieri directe, concomitent cu eliberarea acordului de dare în locațiune, va înregistra proiectele contractelor respective de locațiune într-un registru, anexînd cîte o copie a acestora la copia acordului, iar pe prima pagină a proiectului contractului de locațiune sau a proiectului modificărilor acestuia se va indica numărul și data de înregistrare a acestuia și se va aplica ștampila autorității.

În cazul acceptării selectării locatarilor prin licitație “cu strigare”, după desfășurarea acesteia, întreprinderea, în termen de pînă la 15 zile, va prezenta autorității abilitate, pentru înregistrare, contractele de locațiune semnate, precum și copia procesului-verbal al comisiei de licitație. Înregistrarea contractelor de locațiune semnate se efectuează în același mod ca și a proiectelor contractelor de locațiune.

17. Contractul de locațiune reglementează relațiile între locator și locatar și se perfectează după selectarea locatorului și stabilirea clauzelor contractului.

Contractele de locațiune sau modificările acestora pot fi semnate doar după primirea acordului autorității abilitate, care verifică corectitudinea încheierii lor. Conducătorul întreprinderii care a dat bunurile în locațiune sau a operat modificări în contractele de locațiune fără acordul autorității abilitate poartă răspundere conform legislației.

Contractele de locațiune a bunurilor imobile încheiate pe un termen ce depășește 3 ani se înregistrează în Registrul bunurilor imobile.

18. 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 a bunurilor instituțiilor publice trebuie să fie stipulată obligația

locatarilor de a transfera la buget impozitul pe bunurile imobiliare, aferent imobilelor închiriate, calculat în baza informațiilor locatorilor privind valoarea acestora.

19. 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 bilanț, 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

20. Licitația pentru selectarea locatarilor bunurilor neutilizate ale întreprinderii se organizează la decizia autorității abilitate de către comisia de licitație, care se instituie prin ordinul administratorului întreprinderii.

În componența comisiei de licitație, în mod obligatoriu, va fi inclus reprezentantul autorității abilitate (reprezentantul statului în societatea comercială sau membrul consiliului de administrație din partea acestei autorități).

21. Valoarea inițială a cuantumului chiriei se stabilește de către comisia de licitație, ținând cont de propunerile organelor de conducere ale locatorului, dar nu va fi mai mică decât cuantumul minim al chiriei stabilit conform prevederilor legii bugetului de stat pe anul respectiv.

22. În procesul organizării și desfășurării licitațiilor “cu strigare”, pentru selectarea locatarilor bunurilor neutilizate, întreprinderea va asigura perfectarea:

a) documentației lotului expus la licitație, care va consta din:

proiectul contractului de locațiune sau clauzele obligatorii ale acestuia;

acordul autorității abilitate;

actele ce confirmă înregistrarea dreptului asupra bunurilor imobile propuse în locațiune;

b) comunicatul informativ cu privire la desfășurarea licitației, în care se va indica informația despre bunurile propuse în locațiune, amplasarea lor, data desfășurării licitației, modalitatea familiarizării potențialilor locatari cu bunurile ce se propun în locațiune și proiectul sau clauzele obligatorii ale contractului de locațiune, valoarea inițială a cuantumului chiriei, telefonul de contact.

23. Autoritatea abilitată poate accepta darea bunurilor neutilizate în locațiune prin negocieri directe, atunci când închirierea lor nu a fost solicitată la o licitație, când cheltuielile de organizare a licitațiilor nu sînt justificate (nu sînt acoperite de chiria pe 6 luni), precum și în alte cazuri.

24. Negocierile directe pentru selectarea locatarilor bunurilor neutilizate ale întreprinderii se organizează la propunerea potențialilor locatari.

Întreprinderea este în drept să înceapă negocierile directe pînă la solicitarea acordului de dare în locațiune. În acest caz la adresarea către autoritatea abilitată se anexează proiectul contractului de locațiune, clauzele căruia sînt acceptate de solicitantul locațiunii, selectat anterior de către întreprindere.

25. Negocierile directe se desfășoară de către comisia de negocieri, instituită prin ordinul administratorului întreprinderii, în componența căreia, în mod obligatoriu, se include reprezentantul autorității abilitate.

În procesul negocierilor directe comisia negociază cuantumul chiriei activelor 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.

Întreprinderea este în drept să încheie contractul de locațiune cu solicitantul selectat de comisia de negocieri doar după primirea acordului respectiv al autorității abilitate.

Anexă
la Regulamentul cu privire la modul de dare
în locațiune a activelor neutilizate
Coordonat

(autoritatea abilitată)

(funcția, semnătura, numele) L.Ș.

(numărul de înregistrare) 20__

CONTRACT DE LOCAȚIUNE nr. _____

20__

(denumirea localității)

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. _____, reprezentată de _____
(denumirea întreprinderii) (funcția, numele, prenumele)

care activează în baza _____ în calitate de Locator, pe de o parte, și
(denumirea documentului)

1.2. _____, reprezentată de _____
(denumirea întreprinderii) (funcția, numele, prenumele)

care activează în baza _____
(denumirea documentului)

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, cu plată

(denumirea bunurilor, adresa amplasării lor, costul de bilanț al

utilajelor și altor fonduri fixe, suprafața încăperilor, scopul folosirii bunurilor etc.)

2.2. Termenul Contractului de locațiune se stabilește de la ____ 20__ pînă la ____
20__.

III. CANTUMUL CHIRIEI

ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

3.1. Chiria se stabilește anual. Pentru anul 20__ quantumul chiriei se stabilește în mărime de ____ lei, conform calculului, care este parte integrantă a Contractului de locațiune. Quantumul chiriei nu include taxa pe valoarea adăugată.

3.2. Chiria se achită lunar în rate eșalonate pînă la data de ____ a următoarei luni.

3.3. Plata pentru serviciile comunale, energia electrică, telefon și alte servicii se achită lunar în conformitate cu indicii contoarelor, notele de plată și calculele organizațiilor respective. Plățile menționate nu sînt incluse în quantumul chiriei și se achită separat în termen de ____ zile din momentul prezentării conturilor respective de plată.

3.4. În cazul neachitării plăților în termenele stabilite de prezentul Contract se aplică penalități în mărime de ____ % din suma plății neachitate pentru fiecare zi de întârziere.

IV. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

4.1. Locatorul se obligă să transmită Locatarului în termen de ____ zile de la data intrării în vigoare a Contractului de locațiune bunurile închiriate, cu întocmirea actului de primire-predare, care este parte integrantă a Contractului.

4.2. Locatorul se obligă să efectueze reparațiile necesare în tot timpul locațiunii, dacă acestea

nu au intervenit din cauza Locatarului.

4.3. Locatarul are dreptul să efectueze periodic controlul utilizării bunurilor transmise în locațiune. În cazul depistării unor încălcări ale clauzelor prezentului Contract el poate obliga Locatarul să înlăture încălcările comise.

4.4. Locatarul se obligă:

4.4.1. să achite la timp chiria;

4.4.2. să folosească bunurile închiriate, conform destinației indicate în contract și să le mențină într-o stare tehnică bună;

4.4.3. să acopere cheltuielile curente de folosire și întreținere în stare normală a bunurilor închiriate;

4.4.4. să efectueze din contul său reparațiile curente ale bunurilor închiriate;

4.4.5. să nu subînchirieze bunul închiriat fără acordul scris al Locatorului și al autorității împuternicite să le administreze;

4.4.6. să restituie Locatorului bunurile închiriate în termen de ____ zile de la data încetării efectelor contractului de locațiune într-o stare bună, ținându-se cont de uzura normativă, care s-a produs pe parcursul închirierii.

4.5. Locatarul are dreptul de proprietate asupra veniturilor obținute și produselor fabricate cu utilizarea bunurilor închiriate.

4.6. Locatarul are dreptul să efectueze reutilarea, reconstrucția și reparația capitală a bunurilor închiriate numai cu acordul scris al Locatorului. El poate cere restituirea cheltuielilor efectuate cu scopul îmbunătățirii bunurilor închiriate în cazul în care prin acord Locatorul s-a obligat să le compenseze.

4.7. Amestecul în activitatea economică a Locatarului nu se admite.

V. CONDIȚIILE DE MODIFICARE ȘI REZILIERE A CONTRACTULUI

5.1. Modificarea clauzelor Contractului de locațiune, prelungirea sau rezilierea lui se efectuează cu acordul părților contractante.

5.2. Locatarul, care respectă obligațiile stipulate în Contract, are prioritate în caz de prelungire a termenului Contractului de locațiune, vizavi de terțe persoane.

5.3. Contractul de locațiune poate fi reziliat la cererea părților în următoarele cazuri:

5.3.1. încălcarea de către cealaltă parte a clauzelor prezentului Contract;

5.3.2. folosirea bunurilor închiriate de către Locatar în alte condiții și scopuri decât cele stipulate în prezentul Contract;

5.3.3. subînchirierea bunurilor care constituie obiectul prezentului Contract fără acordul scris al Locatorului;

5.3.4. nerespectarea regulilor de exploatare a bunurilor închiriate, precum și a celor sanitare și antiincendiare;

5.3.5. efectuarea reconstrucțiilor și reutilărilor bunurilor fără acordul scris al Locatorului;

5.3.6. amestecul Locatorului în activitatea economică a Locatarului;

5.3.7. încălcarea termenelor de transmitere a bunurilor Locatarului;

5.3.8. neachitarea chiriei în decursul a _____ luni din ziua expirării termenului stabilit.

VI. DISPOZIȚII FINALE

6.1. Contractul de locațiune cu modificările acestuia sînt valabile numai după înregistrarea lui de către organul abilitat.

6.2. Modificările și completările în prezentul Contract vor fi efectuate cu acordul ambelor părți.

6.3. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale părțile poartă răspundere în conformitate cu legislația Republicii Moldova.

6.4. Locatarul poartă răspundere patrimonială pentru deteriorarea bunurilor închiriate.

6.5. Litigiile apărute la încheierea, executarea, modificarea clauzelor și rezilierea Contractului

se examinează de instanța judecătorească competentă.

6.6. Contractul este întocmit în _____ exemplare, fiecare avînd aceeași putere juridică.

VII. RECHIZITELE BANCARE ȘI ADRESELE JURIDICE ALE PĂRȚILOR

Locatorul

(Adresa juridică)

(Rechizitele bancare)

Locatorul

(funcția, semnătura, numele)
L.Ș.

Locatarul

(Adresa juridică)

(Rechizitele bancare)

Locatarul

(funcția, semnătura, numele)
L.Ș.