

Aprobat:

prin Decizia Consiliului de Administrație al
Î.S. „Direcția pentru Exploatarea Imobilului”
proces-verbal nr. ____ din _____ 2020
Președintele Consiliului de Administrație

dna **Maria Șendilă**

și prin ordinul intern nr. ____ din _____ 2020
al administratorului Î.S. ”Direcția pentru
Exploatarea Imobilului”

dna **Liudmila Celac**

REGULAMENT

**al Î.S. “Direcția pentru Exploatarea Imobilului” 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, și anume: încăperi utilizate în calitate de oficii, spații de producție, arhiv, garaje, depozite, etc..., a mijloacelor fixe și altor active, cu excepția terenurilor (în continuare – bunuri), amplasate în imobilele situate în mun. Chișinău; str. Vasile Alecsandri, nr. 78 (sediul Întreprinderii), str. Alba Iulia, nr. 75, bloc lit, G, of. 904, str. Alexandru Pușkin, 26, str. Constantin Tănase, 6, str. Veronica Micle, 12, str. Armenească, 94, str. Armenească, 96, str. Colina Pușkin, 19/1, precum și la alte adrese unde sunt amplasate bunuri transmise în gestiunea Î.S. „Direcția pentru Exploatarea Imobilului” și este elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 121-XVI din 04.07.2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice (Publicat: 29.06.2007, în Mon. Of. al RM nr. 90-93, art. Nr. 401), cu modificările și completările ulterioare, Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 483 din 29 martie 2008 (Publicat: 04.04.2008, în Mon. Of. al RM nr. 69-71, art. Nr. 460), cu modificările și completările ulterioare, și cu prevederile Hotărârii Guvernului RM nr. 902 din 06.11.2017 cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Proprietății Publice (Publicat: 10.11.2017, în Mon. Of. al RM nr. 390-395, art. Nr. 1011), cu modificările și completările ulterioare.

2. Prevederile Regulamentului cu privire la modul de dare în locațiune a activelor neutilizate (în continuare - Regulament) se extind asupra Întreprinderii de Stat „Direcția pentru Exploatarea Imobilului” (*în continuare – Î.S. „DEI”*) a cărei fondator este Agenția Proprietății Publice din subordinea Guvernului Republicii Moldova, specificată în anexa nr. 4 la Hotărârea Guvernului RM nr. 902 din 06.11.2017 cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Proprietății Publice.

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

4. Mijloacele financiare obținute din locațiunea activelor neutilizate după acoperirea cheltuielilor aferente locațiunii lor, sunt folosite la plata restanțelor întreprinderii față de bugetul public național și a restanțelor la plata salariilor. Mijloacele financiare rămase după efectuarea acestor plăți se investesc în dezvoltarea întreprinderii, la decizia Consiliului de Administrație al Î.S. „DEI”.

5. Î.S. „DEI” autogestionară include veniturile și cheltuielile ce țin de închirierea bunurilor în rezultatul financiar total, care se reflectă în situația de profit și pierdere și se impozitează în modul stabilit de legislație.

6. Bunurile neutilizate de Î.S. „DEI” sunt date în locațiune cu acordul prealabil al autorității administrative centrale din subordinea Guvernului Republicii Moldova, Agenția Proprietății Publice. În acordul eliberat de autoritatea abilitată se va indica obiectul (denumirea bunului), locațiunea căruia se acceptă, termenul contractului, suprafața bunurilor imobile, destinația utilizării acestora și mărimea chiriei anuale.

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

7. Sublocațiunea poate fi efectuată numai cu consimțământul locatorului și al autorității abilitate, Agenția Proprietății Publice. Termenul de valabilitate a contractului de sublocațiune nu poate depăși termenul contractului de locațiune.

II. Modul de transmitere în locațiune a bunurilor

2.1. Bunurile aflate în gestiunea Î.S. „DEI” sunt date în locațiune la decizia consiliului de administrație doar cu acordul fondatorului, Agenției Proprietății Publice.

2.2. Dreptul de locator se exercită de Î.S. „DEI” în gestiunea căreia se află bunurile ce se dau în locațiune.

2.3. Termenul de dare în locațiune a bunurilor neutilizate a Î.S. „DEI”,

neincluse în listele bunurilor nepasibile de privatizare, nu poate depăși un an.

2.4. Selectarea locatarilor se efectuează prin negocieri directe. Locatarul selectat se indică în acordul de dare în locațiune pentru aprobare la autoritatea abilitată, Agenția Proprietății Publice.

2.5. În scopul obținerii acordului de dare în locațiune Î.S. "DEI", înaintează autorității abilitate, Agenției Proprietății Publice, o adresare în formă scrisă, la care anexează, următoarele documente:

- 1) decizia consiliului;
- 2) proiectul contractului de locațiune;
- 3) calculul cuantumului chiriei;
- 4) actul de predare-primire în locațiune a activelor neutilizate;
- 5) extrasul din Registrul bunurilor imobile.

2.6. Autoritatea abilitată, Agenția Proprietății Publice, 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. Registrul se ține în formă manuală. Cîte o copie de pe proiectele contractelor se anexează la copia de pe acord, 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.

2.7. 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 sunt semnate doar după primirea acordului autorității abilitate, Agenția Proprietății Publice, care verifică corectitudinea încheierii lor. Administratorul Î.S. „DEI” care a dat bunurile în locațiune sau a operat modificări în contractele de locațiune, fără acordul autorității abilitate, Agenția Proprietății Publice, poartă răspundere în conformitate cu legislația RM, în vigoare.

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

2.8. În contractele de locațiune, se stipulează 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 locatarului de a transfera la buget impozitul pe bunurile imobiliare, aferent imobilului gestionat, calculat în baza informațiilor privind valoarea acestora.

2.9. 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, costul de intrare, valoarea contabilă, uzura/amortizarea, 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.

După încetarea termenului contractului de locațiune, locatarul este obligat să asigure restituirea bunului/bunurilor, prin întocmirea actului de primire-predare.

II. Selectarea locatarilor bunurilor

3.1. Autoritatea abilitată, Agenția Proprietății publice, acceptă darea bunurilor neutilizate în locațiune prin **negocieri directe**, în cazul în care închirierea lor nu a fost solicitată la o licitație, când cheltuielile de organizare a licitațiilor nu sunt justificate, precum și în alte cazuri.

3.2. Negocierile directe pentru selectarea locatarilor bunurilor neutilizate ale Întreprinderii, se organizează la propunerea potențialilor locatari.

Î.S. „DEI” purcede la începerea negocierilor directe pînă la solicitarea acordului de dare în locațiune. În acest caz la adresarea către Fondator, Agenția Proprietății Publice, se anexează proiectul contractului de locațiune, clauzele căruia sunt acceptate de solicitantul locațiunii, selectat anterior de către Întreprindere.

3.3. Negocierile directe se desfășoară de către comisia de negocieri, instituită prin ordinul administratorului Î.S. „DEI”, în componența căreia, în mod obligatoriu, se include reprezentantul autorității abilitate, Agenției Proprietății Publice.

În procesul negocierilor directe, comisia negociază cuantumul chiriei activelor neutilizate și alte clauze ale contractului de locațiune, ținînd 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, Agenției Proprietății Publice.