

EXPUNERE DE MOTIVE

Secțiunea 1 Titlul proiectului de act normativ

Lege pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului privind reglementarea condițiilor pentru atribuirea și închirierea unor imobile, proprietate publică și privată a statului, aflate în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat"

Secțiunea a 2 – a Motivul emiterii proiectului de act normativ

1. Descrierea situației actuale

În conformitate cu dispozițiile Hotărârii Guvernului nr. 60/2005, Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", se organizează și funcționează potrivit prevederilor acestei hotărâri, în scopul administrării, păstrării integrității și protejării bunurilor aparținând domeniului public al statului, destinate asigurării serviciilor publice de interes național - de reprezentare și protocol pentru Senat, Camera Deputaților, Administrația Prezidențială, Guvern și Curtea Constituțională, a bunurilor destinate asigurării de servicii specifice pentru misiunile diplomatice, oficiile consulare, reprezentanțele organizațiilor internaționale interguvernamentale acreditate în România și pentru personalul acestora, precum și a bunurilor aparținând domeniului privat al statului, pe care le are în administrare.

Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", denumită în continuare Regie, este persoană juridică și funcționează pe bază de gestiune economică și autonomie financiară sub autoritatea Secretariatului General al Guvernului, care îndeplinește față de aceasta atribuțiile legale prevăzute pentru ministerul de resort.

Pentru realizarea obiectului de activitate, regia are în administrare bunurile imobile din domeniul public al statului, prevăzute în anexa nr. 3, și bunurile imobile din domeniul privat al statului, prevăzute în anexa nr. 4 din Hotărârea Guvernului nr. 60/2005, cu modificările și completările ulterioare.

În contextul apariției Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, prin partea a V-a – Reguli Specifice privind proprietatea publică și privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale s-au stabilit unele reguli specifice aplicabile proprietății publice și private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale.

În acest sens, legiuitorul a legiferat modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică și privată a statului, abrogând în consecință, în partea a IX-a

Dispoziții tranzitorii și finale, prevederile referitoare la regimul proprietății publice din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică.

Având în vedere faptul că, până la data intrării în vigoare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" își exercita prerogativele, în calitate de titular al dreptului de administrare al bunurilor proprietate publică și privată a statului, în virtutea actului constitutiv și în conformitate cu legislația în vigoare (Legea 213/1998 privind bunurile proprietate publică), coroborat cu dispozițiile dreptului comun, s-a constatat faptul că activitatea de închiriere a bunurilor aflate în administrarea regiei trebuie revizuită sub aspectul conturării unui cadru legal specific aplicabil obiectului de activitate al regiei.

Așadar, pentru deservirea interesului general al statului, prin punerea la dispoziția categoriilor de beneficiari prevăzuți prin actul constitutiv, a spațiilor aflate în administrarea regiei, astfel încât să se asigure desfășurarea activităților de interes național fără impedimente și cu promptitudine, este necesar să existe un cadru legal specific care să traseze regulile specifice aplicabile în materia închirierii imobilelor proprietate publică și privată a statului, aflate în administrarea regiei, în funcție de beneficiari, fără a mai parcurge întreaga procedură de licitație publică, așa cum reglementează în prezent Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare.

Totodată, pentru toate celelalte bunuri imobile proprietate publică și privată a statului și aflate în administrarea regiei, care nu sunt puse la dispoziția categoriilor de beneficiari prevăzuți prin prezenta ordonanță de urgență se dorește închirierea acestora pe bază de licitație publică, adaptat însă la natura și specificul activității desfășurate de regie, așa cum este reglementat prin actul constitutiv, precum și la numărul mare de imobile pe care regia le administrează în condiții de eficacitate și eficiență economică.

În acest sens, întreaga activitate de închiriere a imobilelor proprietate publică și privată a statului se va desfășura pe bază de licitație publică, însă printr-o procedură mai simplificată, prin adaptarea normelor impuse de legislație la activitatea specifică desfășurată de regie întrucât reglementările specifice actuale îngreunează și întârzie procesul de închiriere inițiat de regie, în calitate de titular al dreptului de administrare.

Luând în considerare faptul că, deși în practică condițiile specifice pentru închiriere pot fi aplicabile fără dificultăți la momentul închirierii ocazionale a unor imobile proprietate publică și privată a statului, în cazul procedurilor de închiriere inițiate de regie, având în vedere volumul mare de imobile care sunt închiriate în condiții de eficacitate și eficiență economică, precum și faptul că această activitate nu este una sporadică, ci în esență reprezintă unul din obiectele principale de activitate al regiei, este imperios ca închirierea acestor imobile să se facă printr-o procedură adaptată specificului nostru de activitate, cu reglementarea distinctă a procedurii de închiriere în funcție scopul urmărit, respectiv atribuirea imobilelor sau închirierea acestora prin licitație publică.

Astfel, potrivit art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 60/2005, cu modificările și

completările ulterioare, unul din obiectele de activitate al regiei îl constituie:

(1) *Atribuirea către ministere, autorități și instituții publice centrale și locale, finanțate integral de la bugetul de stat, precum și către unitățile din subordinea ministerelor, finanțate integral sau parțial de la bugetul de stat, a spațiilor administrate de regie, aflate în proprietatea privată a statului, se face de către regie, contra cost, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului. Costurile închirierii includ obligatoriu contravaloarea impozitelor și taxelor locale, a amortizării spațiilor atribuite, a altor cheltuieli indirecte, precum și a cheltuielilor de întreținere și a serviciilor solicitate de către acestea.*

(11) *Atribuirea către ministere, autorități și instituții publice centrale și locale, finanțate integral de la bugetul de stat, precum și către unitățile din subordinea ministerelor, finanțate integral sau parțial de la bugetul de stat, a spațiilor administrate de regie, aflate în proprietatea publică a statului, fără plata chiriei și cu suportarea cheltuielilor de întreținere și a serviciilor solicitate de către acestea, contra cost, se face de către regie, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului.*

(12) *Cheltuielile prevăzute la alin. (1) se vor încadra în limita creditelor bugetare aprobate prin legea anuală a bugetului de stat ministerelor, autorităților și instituțiilor publice centrale și locale, finanțate integral de la bugetul de stat, precum și unităților din subordinea ministerelor, finanțate integral sau parțial de la bugetul de stat.*

(2) *Atribuirea, în condițiile legii, către instituții publice care se autofințează, organizații sindicale, partide politice, fundații, asociații, cabinete de avocatură, birouri notariale, unități aparținând cultelor religioase, unități din domeniul presei sau edituri a spațiilor pentru birouri și pentru alte destinații din imobilele ce se află în administrarea regiei se face de către aceasta, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului.*

(3) *Atribuirea spațiilor de locuit și a celor cu altă destinație decât cea de locuit, aparținând domeniului privat al statului, pentru misiunile diplomatice, oficiile consulare, reprezentanțele organizațiilor internaționale interguvernamentale acreditate în România, precum și pentru personalul acestora se face de către regie, cu avizul Secretariatului General al Guvernului.*

(4) *Atribuirea, în totalitate sau în parte, a imobilelor, construcții și terenuri aflate în administrarea regiei, către alte persoane juridice decât cele prevăzute la alin. (1), se face pe bază de contracte de asociere, de închiriere, de prestări de servicii, încheiate potrivit legii, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului.*

Având în vedere faptul că Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, statuează dispoziții care nu sunt în congruență cu cele reglementate prin Hotărârea Guvernului nr. 60/2005, cu modificările și completările ulterioare, precum și faptul că prin adoptarea acesteia s-au abrogat prevederile legale în materia închirierii bunurilor proprietate publică și privată a statului din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, se impune necesitatea punerii în concordanță a actului constitutiv cu regulile specifice aplicabile proprietății publice și private a statului aflate în vigoare, în regim de urgență.

Situația extraordinară pentru promovarea prezentei ordonanțe de urgență este determinată în principal de necesitatea îndeplinirii obiectului de activitate al regiei, în ceea ce privește atribuirea imobilelor proprietate publică și privată a statului către categoriile de beneficiari, prin crearea unor premise legale ce deroga de la regulile specifice reglementate prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, precum și de necesitatea simplificării procesului de închiriere pe bază de licitație publică pentru imobilele proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea regiei, astfel încât să nu se îngreuneze, să se întârzie sau chiar să stopeze activitatea de închiriere inițiată de regie.

În subsidiar, situația extraordinară este determinată de instituirea stării de alertă prin Legea nr. 55/2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, publicată în Monitorul Oficial cu numărul 396 din 15 mai 2020.

Constatându-se lipsa unor venituri substanțiale ce proveneau din închirierea bunurilor proprietate publică și privată a statului și care asigură acoperirea cheltuielilor pentru susținerea activității desfășurate de regie, efectuarea cheltuielilor necesare pentru imobilele aflate în administrare precum și încasarea sumelor provenite din chirii la bugetul de stat, este necesar a se lua unele măsuri cu celeritate pentru reglementarea condițiilor specifice de închiriere a imobilelor proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea regiei, astfel încât să se poată asigura în continuare nevoile categoriilor de beneficiari de interes public național sau local și să se asigure administrarea acestor imobile în condiții de legalitate, economicitate, eficacitate și eficiență economică.

Mai mult de atât, în contextul instituirii stării de alertă, activitatea Guvernului este cu preponderență îndreptată spre luarea măsurilor necesare pentru revenirea etapizată la situația de normalitate a societății, prin adoptarea actelor normative în funcție de urgența și relevanța acestora, astfel că, în mod direct, activitatea de închiriere a imobilelor proprietate publică și privată a statului poate fi afectată întrucât prioritatea Guvernului este aceea de a adopta acele acte normative cu caracter de urgență și absolutamente necesare.

În egală măsură, previzionăm faptul că, rațiunea pentru care s-a prevăzut necesitatea închirierii acestor imobile prin emiterea unei hotărâri de Guvern, este direct influențată de participarea și implicarea mai multor ministere în procesul de avizare a actelor normative. Or, în situația propusă, respectiv închirierea acestor imobile prin hotărâre a Consiliului de Administrație al R.A.-A.P.P.S., s-ar asigura în continuare implicarea și verificarea activității de închiriere de către reprezentanții ministerelor cu atribuții în acest sens, dat fiind faptul că, conducerea regiei este asigurată de un Consiliu de Administrație alcătuit din reprezentanți ai ministerului de resort precum și al Ministerului Finanțelor Publice.

Drept urmare, închirierea imobilelor proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea regiei se va iniția și desfășura în aceleași condiții de legalitate, rigurozitate și transparență decizională, însă printr-o procedură mai simplificată și

centralizată la nivelul regiei, sub atenta supraveghere a Secretariatului General al Guvernului, în calitate de minister de resort.

În acest sens, propunem ca închirierea pe bază de licitație publică a imobilelor proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea regiei să se facă prin hotărâre a Consiliului de Administrație al Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" iar atribuirea imobilelor proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea regiei către categoriile de beneficiari, așa cum sunt reglementate prin prezenta ordonanță de urgență, să se facă de către regie, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului.

Totodată, considerăm că întregul proces decizional întreprins de comisia de evaluare reglementată de Codul administrativ poate fi susținut și finalizat în mod eficient de către o comisie de licitație constituită la nivelul regiei și numită de Directorul General al Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", astfel încât procedura de închiriere să nu fie îngreunată sau întârziată de întreprinderea unor formalități de selectare și numire a membrilor din comisia de evaluare, reprezentanți ai ministerelor sau ai organelor de specialitate ale administrației publice centrale, după caz, precum și membri ai ministerului cu atribuții în domeniul finanțelor publice, numiți în acest scop, așa cum prevede Codul administrativ.

O altă reglementare a Codului administrativ care, aplicabilă în cazul închirierii imobilelor proprietate publică și privată a statului, ar putea conduce la efectuarea de cheltuieli fără a se finaliza efectiv procedura de închiriere prin încheierea contractului de locațiune/inchiriere, și care ar putea bloca activitatea de închiriere a imobilelor este aceea potrivit căreia „*procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse două oferte valabile*”.

Prin prezenta ordonanță de urgență se prevede posibilitatea desfășurării procedurii de licitație inclusiv în cazul în care în urma publicării anunțului de licitație a fost depusă o singură ofertă valabilă, potrivit regulilor specifice privind depunerea și înscrierea ofertelor.

Rațiunea aceste modificări legislative este una fundamentată menită să sprijine și să asigure exploatarea imobilelor aflate în administrarea regiei în situația în care există o singură ofertă de închiriere valabil acceptată. Având în vedere patrimoniul substanțial disponibil pentru închiriere, precum și faptul că prin neîntrebuințarea și închirierea acestora în condiții de eficacitate și eficiență economică, regia ar efectua doar cheltuieli pentru întreținerea, repararea sau consolidarea acestora, se constată necesitatea adoptării unui mecanism eficient și care să fie construit în sensul dezvoltării și creșterii economice durabile, cu respectarea principiilor de transparență.

În considerarea faptului că Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" este persoană juridică și funcționează pe bază de gestiune economică și autonomie financiară, precum și faptul că regia este responsabilă pentru asigurarea nevoilor categoriilor de beneficiari, precum și cu efectuarea oricăror cheltuieli necesare la imobilele aflate în administrare, și nu în ultimul rând de a administra imobilele statului ca un bun proprietar, perspectiva privind obținerea

fondurilor necesare pentru asigurarea îndeplinirii acestor activități trebuie adaptată contextului practic, ținând seama inclusiv de cererea-ofertă înregistrată pentru imobilul ce se dorește a fi închiriat.

În conformitate cu dispozițiile codului administrativ, închirierea imobilelor proprietate publică și privată a statului se face pe baza efectuării unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, în condițiile legii, iar determinarea ofertei câștigătoare se va stabili pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire, din ofertele valabile depuse în cadrul procedurii de licitație, potrivit regulilor specifice în materie și în conformitate cu documentația de atribuire întocmită de autoritatea contractantă.

Față de aceste prevederi, considerăm că pentru închirierea imobilelor proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea regiei, este necesar a se întocmi un raport de evaluare, în condițiile legii, prețul de pornire al licitației neputând fi mai mic decât cel stabilit prin raport de evaluare.

În acest sens, Consiliul de Administrație al R.A.-A.P.P.S. stabilește prețul de pornire a licitației deschise cu strigare prin hotărâre, care nu poate fi mai mic decât chiria de piață determinată prin raport de evaluare de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați de către R.A.-A.P.P.S., cu respectarea legislației în vigoare, respectiv decât contravaloarea cheltuielilor lunare ale R.A.-A.P.P.S. înregistrate cu imobilul respectiv la care se adaugă o marjă de profit de maxim 10%, dacă această valoare este mai mare decât prețul stabilit prin raportul de evaluare.

Astfel, prețul de pornire stabilit pentru demararea licitației, respectiv „chiria” va acoperi obligatoriu contravaloarea amortizării imobilului, a amortizării investițiilor proprii ale Regiei Autonome ”Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat”, a impozitelor și taxelor locale, a unei cote de reparații efectuate la imobil, a asigurării obligatorii a imobilului, a altor cheltuieli înregistrate în contabilitatea regiei cu imobilul respectiv, precum și a unei cote de profit de maxim 10%.

Totodată, deși perspectiva regiei este de a obține o creștere economică profitabilă și durabilă, prin exploatarea acestor imobile în condiții de eficiență economică, ne confruntăm cu multe proceduri de licitație publică pentru care regia efectuează niște cheltuieli însă acestea nu se finalizează prin adjudecare întrucât nu există ofertanți pentru imobilul scos la licitație la prețul de pornire stabilit.

Văzând această situație, precum și faptul că există imobile care generează cheltuieli mari pentru bugetul regiei, ocazionate de starea precară a acestora și care sunt disponibile pentru închiriere pe bază de licitație publică, însă acestea nu se adjudecă la prețul de pornire stabilit, în practică s-a observat că, prin diminuarea prețului de pornire stabilit inițial, se înregistrează oferte pentru închirierea imobilului propus la licitație iar regia finalizează cu succes procedurile de licitație, prin încheierea contractelor de închiriere.

Pentru aceste situații, ținând cont de starea imobilului, de cheltuielile greu de susținut sau de faptul că pentru unele imobile nu se prezintă ofertanți care să ofere prețul minim de pornire stabilit pentru închiriere, considerăm că este necesară luarea

unor măsuri pentru evitarea generării unor cheltuieli fără posibilitatea încasării unor venituri care să reprezinte cel puțin contravaloarea amortizării taxelor, cheltuielilor aferente imobilelor și înregistrate în contabilitate precum și a altor taxe indirecte, în condiții de eficacitate.

În acest sens, în situația în care, în urma organizării și desfășurării procedurii de închiriere pe bază de licitație publică, imobilul nu s-a adjudecat la prețul de pornire al licitației, în condițiile legii, regia va organiza noi licitații publice, până la adjudecarea imobilului, cu diminuarea prețului de pornire stabilit la prima licitație, în condiții de eficacitate și în conformitate cu prezenta ordonanță de urgență.

Într-o altă ordine de idei, având în vedere calitatea regiei de titular al dreptului de administrare al imobilelor proprietate publică și privată a statului, aceasta putând folosi și dispune în condițiile stabilite de lege, și dacă este cazul, de actul de constituire, considerăm necesar a se reglementa dreptul Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" de a încheia contracte de închiriere, în următoarele condiții:

- Contractele de închiriere se încheie pe o perioadă de maxim 5 ani cu posibilitatea prelungirii prin acte adiționale pe o perioadă de maxim 5 ani, astfel încât durata maximă să nu depășească 10 ani, prin acordul părților. La data prelungirii prin act adițional se va proceda la actualizarea valorii chiriei în baza unui raport de evaluare, chiria neputând fi mai mică decât suma stabilită inițial prin contractul de închiriere;
- Prin excepție, pentru imobilele care necesită efectuarea unor lucrări de investiții pentru punerea în funcțiune a acestora, ca urmare a neutilizării îndelungate, termenul de închiriere poate fi stabilit, prin hotărâre a Consiliului de Administrație al R.A.-A.P.P.S., pentru o perioadă de până la 15 ani, cu obligația amortizării integrale a investițiilor de către locatar pe această perioadă, fără a solicita o altă despăgubire. La finalul locațiunii investițiile realizate rămân gratuite și libere de sarcini în proprietatea statului și administrarea regiei. Rațiunea inițierii acestei reglementări este dată din faptul că există imobile care sunt neîntrebuințate și neexploatate din cauza stării de degradare avansată a acestora, trecerea timpului fără a efectua investiții pentru conservarea sau reabilitarea acestora contribuind exclusiv la pieirea acestor imobile. Din aceste considerente, existând solicitări pentru realizarea de lucrări de investiții în vederea exploatării imobilelor de către solicitanți, considerăm că prin această metodă s-ar exploata imobilele în condiții de eficiență economică, evitând degradarea și pieirea acestora, sporind valoarea acestora prin investițiile realizate și majorând implicit valoarea patrimoniului statului;
- Contractele de închiriere ajunse la termen în perioada stării de alertă, pot fi

prelungite până cel târziu la data de 31.12.2020, cu condiția achitării de către locatari a tuturor obligațiilor de plată înregistrate în evidențele contabile ale R.A.-A.P.P.S. La data prelungirii prin act aditional se va proceda la actualizarea valorii chiriei pe criterii de eficiență economică, chiria neputând fi mai mică decât suma stabilită inițial prin contractul de închiriere. În acest sens, prin prelungirea acestora până la data de 31.12.2020 se asigură exploatarea imobilelor în condiții de eficiență economică într-un context nefavorabil economic contribuind la o stabilitate și siguranță economică, constituind astfel o situație cu caracter excepțional;

- R.A.-A.P.P.S. are dreptul să rețină o cotă-parte de 50% din chiria încasată pentru imobilele aflate în proprietatea publică a statului și în administrarea sa iar chiria încasată pentru imobilele proprietate privată a statului din administrarea R.A.-A.P.P.S. rămâne integral la dispoziția acesteia.

Nu în ultimul rând, având în vedere faptul că R.A.-A.P.P.S. efectuează investiții din fonduri proprii la imobilele proprietate publică și privată a statului și aflate în administrarea sa, pentru asigurarea exploatării și întrebuințării acestora, se impune necesitatea reglementării condițiilor privind eventualele transferuri al acestor imobile proprietate publică și privată a statului din administrarea R.A.-A.P.P.S. în administrarea unui alt titular de administrare. În acest sens, cheltuielile efectuate de R.A.-A.P.P.S. din fonduri proprii și înregistrate în evidențele contabile ale regiei în categoria investițiilor realizate la imobilele proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea R.A.-A.P.P.S., sunt necesar a fi recuperate în situația schimbării titularului dreptului de administrare asupra imobilului la care s-au realizat acele investiții.

Astfel, propunem ca trecerea unor imobile proprietate publica sau privată a statului, din administrarea R.A.A.P.P.S. pentru care R.A.A.P.P.S. a efectuat investiții din fonduri proprii, în administrarea unei alt titular al dreptului de administrare, se face prin hotărâre a Guvernului, cu condiția achitării contravalorii investițiilor de către noul titular al dreptului de administrare.

Menționăm faptul că, în situația neadoptării prezentei ordonanțe de urgență, veniturile provenite din închirieri ar fi substanțial afectate, iar întreaga activitatea de atribuire a imobilelor proprietate publică și privată a statului, reprezentând unul din principalele obiecte de activitate ale regiei, ar fi vădit afectată prin imposibilitatea îndeplinirii obiectului de activitate. Totodată, așa cum am precizat, veniturile obținute din chirii se alocă cu destinații diferite, în funcție de nevoile survenite, fie prin asigurarea reparațiilor necesare la imobilele aflate în administrare, fie prin avansarea unor sume cu titlu de investiții sau de natura investițiilor pentru acționarea cu celeritate în cazurile unde se impune, fie pentru bugetul de stat precum și pentru asigurarea bunei funcționalități a activității regiei.

2. Schimbări preconizate.

Prin prezenta ordonanță de urgență se propune reglementarea condițiilor privind închirierea imobilelor proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea regiei, prin simplificarea procedurii privind organizarea și desfășurarea licitației publice privind închirierea acestor imobile, așa cum reglementează Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, și adaptarea acestor reguli la activitatea specifică desfășurată de regie, potrivit actului constitutiv, respectiv Hotărârea Guvernului nr. 60/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Principalele reglementări ce stabilesc condițiile privind atribuirea imobilelor proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea regiei, precum și principalele propuneri în vederea simplificării procedurii pentru închirierea imobilelor proprietate publică și privată a statului pe bază de licitație publică cu strigare, cu stabilirea condițiilor de organizare și desfășurare a licitației publice și aplicabile regiei, sunt următoarele:

1. Atribuirea, imobilelor proprietate publică și privată a statului, se face la cererea beneficiarilor prevăzuți prin prezenta ordonanță de urgență, de către Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului;
2. Închirierea prin licitație publică a imobilelor proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", se aprobă prin hotărârea Consiliului de Administrație al acesteia;
3. Hotărârea Consiliului de Administrație al Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" cuprinde următoarele elemente:

a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;

b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;

c) durata închirierii;

d) prețul minim al închirierii.

4. Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" are dreptul să rețină o cotă-parte de 50% din chiria încasată pentru imobilele aflate în proprietate publică a statului și în administrarea sa;
5. Chiria încasată pentru imobilele proprietate privată a statului din administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" rămâne integral la dispoziția acesteia;
6. Imobilele, proprietate publică și privată a statului, aflate în administrarea Regiei

Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" pot fi atribuite, contra cost, cu destinația de sediu, către următoarele categorii de beneficiari:

a) autorități și instituții publice centrale și locale, finanțate integral de la bugetul de stat, precum și instituții din subordinea ministerelor, finanțate integral sau parțial de la bugetul de stat;

b) instituții publice centrale și locale, precum și instituții din subordinea acestora, altele decât cele prevăzute la alin. a);

c) partide politice, cabinete parlamentare și europarlamentare;

d) unități aparținând cultelor religioase, organizații sindicale și organizații neguvernamentale declarate de utilitate publică, conform legii;

6¹ Atribuirea imobilelor proprietatea publică și privată a statului către beneficiarii prevăzuți la pct. 6 se face pe o perioadă de maxim 5 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acte adiționale, prin acordul părților. Rațiunea reglementării perioadei de atribuire în aceste condiții este aceea de a nu periclita activitatea desfășurată de acești beneficiari, dat fiind importanța lor și specificul activității desfășurate de aceștia în interesul statului român. Mai mult de atât, având în vedere faptul că ambele părți semnatare sprijină, prin diferite modalități, interesele statului român, (fapt pentru care s-a și reglementat posibilitatea "atribuirii" unor imobile cu destinația de sediu), se întrevede rațiunea pentru care, părțile, de comun acord să poată conveni asupra prelungirii duratei contractelor prin care li s-au atribuit acele imobile.

7. Tarifele de atribuire a spațiilor din imobilele aflate în proprietatea publică sau privată a statului și în administrarea Regiei Autonome „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat“, atribuite către beneficiarii prevăzuți la punctul 6 se stabilesc de către consiliul de administrație al regiei, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului, la propunerea sucursalei care administrează imobilul, pe criterii de eficiență economică, și vor include obligatoriu contravaloarea amortizării imobilului, a amortizării investițiilor proprii ale Regiei Autonome „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat“, a impozitelor și taxelor locale, a unei cote de reparații efectuate la imobil, a asigurării obligatorii a imobilului, a altor cheltuieli înregistrate în contabilitatea regiei cu imobilul respectiv, precum și a unei cote de profit;

8. Atribuirea spațiilor de locuit și a celor cu altă destinație decât cea de locuit, aparținând domeniului public sau privat al statului, pentru misiunile diplomatice, oficiile consulare, reprezentanțele organizațiilor internaționale interguvernamentale acreditate în România se face de către regie, contra cost, la

cererea reprezentanților legali ai acestora, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului;

8¹ Atribuirea spațiilor de locuit și a celor cu altă destinație decât cea de locuit, aparținând domeniului public sau privat al statului pentru beneficiarii prevăzuți la pct. 8 se face pe o perioadă de maxim 5 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acte adiționale, prin acordul părților. Rațiunea reglementării perioadei de atribuire în aceste condiții este aceea de a nu periclita activitatea desfășurată de acești beneficiari, dat fiind importanța lor și specificul activității desfășurate de aceștia în interesul statului român. Mai mult de atât, având în vedere faptul că ambele părți semnatare sprijină, prin diferite modalități, interesele statului român, (fapt pentru care s-a și reglementat posibilitatea "atribuirii" unor imobile cu destinația de sediu), se întrevide rațiunea pentru care, părțile, de comun acord să poată conveni asupra prelungirii duratei contractelor prin care li s-au atribuit acele imobile.

9. Închirierea imobilelor proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" prin licitație publică cu strigare, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență;

10. În vederea închirierii imobilelor, R.A.-A.P.P.S. stabilește prețul de pornire a licitației deschise cu strigare, care nu poate fi mai mic decât prețul de piață determinat prin raport de evaluare de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați de către R.A.-A.P.P.S., cu respectarea legislației în vigoare;

11. Chiria trebuie să acopere obligatoriu contravaloarea amortizării imobilului, a amortizării investițiilor proprii ale Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", a impozitelor și taxelor locale, a unei cote de reparații efectuate la imobil, a asigurării obligatorii a imobilului, a altor cheltuieli înregistrate în contabilitatea regiei cu imobilul respectiv, precum și a unei cote de profit de maxim 10%;

12. R.A.-A.P.P.S. efectuează următoarele operațiuni:

a) ține evidența imobilelor care intră sub incidența prezentei ordonanțe de urgență;

b) aprobă scoaterea la licitație publică a imobilelor proprietate publică și private a statului, aflate în administrarea sa;

c) stabilește prețul de pornire a licitației deschise cu strigare, destinația și durata închirierii;

d) răspunde de organizarea și desfășurarea licitației deschise cu strigare, în condițiile legii, și îndeplinește toate procedurile de închiriere;

13. Reglementarea condițiilor privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație de închiriere;

14. Reglementarea condițiilor privind înscrierea participanților la licitația publică;

15. Reglementarea criteriilor de atribuire pentru stabilirea câștigătorului,

16. Reglementarea procedurii de anulare a licitației publice de către Consiliul de Administrație al R.A.-A.P.P.S.

17. Componenta comisiei de licitație și a comisiei de soluționare a eventualelor contestații; reglementarea procedurii de soluționare a eventualelor contestații formulate;

18. În cazul în care licitația a avut loc fără ca vreun ofertant să fi oferit cel puțin prețul de pornire al licitației, se va organiza o nouă licitație, având prețul de pornire cu 10% mai mic față de prețul de pornire stabilit la prima licitație, dar nu mai mic decât contravaloarea cheltuielilor lunare ale regiei înregistrate cu imobilul respectiv la care se adaugă o marjă de profit de maxim 10 %;

19. În cazul în care cea de-a doua licitație a avut loc fără ca vreun ofertant să fi oferit cel puțin prețul de pornire al licitației, se va organiza o nouă licitație, având prețul de pornire cu 20% mai mic față de prețul de pornire stabilit la prima licitație, dar nu mai mic decât contravaloarea cheltuielilor lunare ale regiei înregistrate cu imobilul respectiv la care se adaugă o marjă de profit de maxim 10%;

20. În toate cazurile, licitația se adjudecă în favoarea celei mai bune oferte din punct de vedere valoric;

21. La oferte egale va fi declarat câștigător al licitației titularul ultimului contract de locațiune al imobilul supus închirierii, cu condiția ca acesta să fie ocupant al imobilului;

22. În cazul în care nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute la punctul 22, departajarea se va face în funcție de cel de al doilea criteriu specificat în documentația de atribuire, care poate fi:

a) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

b) protecția mediului înconjurător;

- c) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.
23. În cazul în care cea de-a treia licitație a avut loc fără ca vreun ofertant să fi oferit cel puțin prețul de pornire al licitației, imobilul va putea fi închiriat direct pe baza unei oferte de închiriere care va putea fi mai mică cu 30% decât prețul de pornire stabilit la prima licitație, dar nu mai mică decât contravaloarea cheltuielilor lunare ale regiei înregistrate cu imobilul respectiv la care se adaugă o marjă de profit de maxim 10%;
24. În cazul în care, în termenul de două zile lucrătoare de la publicarea pe site-ul R.A.-A.P.P.S. a anunțului privind înregistrarea ofertei de închiriere a imobilului, potrivit lit. c) se înregistrează mai multe oferte, se va organiza o nouă licitație. Prețul de pornire al licitației va fi mai mic cu 30% față de prețul de pornire stabilit la prima licitație, dar nu mai mic decât contravaloarea cheltuielilor lunare ale regiei înregistrate cu imobilul respectiv la care se adaugă o marjă de profit de maxim 10%;
25. R.A.-A.P.P.S. va publica și va actualiza periodic pe site-ul propriu o listă a imobilelor care pot fi închiriate în condițiile închirierii directă pe bază de ofertă de închiriere, în cazul în care cea de-a treia licitație a avut loc fără ca vreun ofertant să fi oferit cel puțin prețul de pornire al licitației, aceasta putând fi mai mică cu 30% decât prețul stabilit la prima licitație, dar nu mai mică decât contravaloarea cheltuielilor lunare ale R.A. A.P.P.S. înregistrate cu imobilul respectiv la care se adaugă o marjă de profit de maxim 10%,
26. În situația în care în termen de 180 de zile calendaristice de la introducerea în listă menționată la punctul 26 nu se înregistrează nicio ofertă de închiriere, R.A.A.P.P.S. va proceda la reevaluarea imobilului și la demararea unei noi proceduri de licitație.
27. La finalizarea licitației, R.A.-A.P.P.S. va încheia un proces-verbal de licitație cuprinzând participanții admiși, modul de desfășurare a licitației, chiria adjudecată precum și eventualele criterii de departajare aplicate conform documentației de atribuire în cazul unor oferte egale, ofertantul declarat câștigător precum și eventualele obiecțiuni formulate verbal în timpul licitației. Procesul verbal va fi semnat de membrii comisiei de licitație și de către toți participanții la licitație. Fiecare participant va primi o copie a procesului verbal, după care ședința de licitație va fi declarată închisă;
28. Contractul de închiriere va cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului

închiriat, potrivit specificului acestuia și se încheie în formă autentică în termen de 30 de zile calendaristice de la data expirarea termenului pentru depunerea contestațiilor sau de la soluționarea contestațiilor de către comisia pentru soluționarea contestațiilor;

29. Semnarea contractului de închiriere se face după ce câștigătorul licitației va achita o sumă ce constituie garanție de bună execuție a contractului și care se pierde în situația în care chiriașul nu respectă una sau mai multe din clauzele contractului de închiriere;
30. Contractul va cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului;
31. Locatarul datorează chirie de la data încheierii contractului sau de la data predării, după caz;
32. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției;
33. În scopul ținerii evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de licitație și la derularea contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică și privată a statului, R.A.A.P.P.S. întocmește și păstrează un registru de Oferte și un registru de Contracte, care se întocmesc și se păstrează la sediile R.A.-A.P.P.S.;
34. Contractul de închiriere se va încheia pe o perioadă de maxim 5 ani cu posibilitatea prelungirii prin acte adiționale pe o perioadă de maxim 5 ani, astfel încât durata maximă să nu depășească 10 ani, prin acordul părților. La data prelungirii prin act adițional se va proceda la actualizarea valorii chiriei în baza unui raport de evaluare, chiria neputând fi mai mică decât suma stabilită inițial prin contractul de închiriere;
35. Prin excepție, pentru imobilele care necesită efectuarea unor lucrări de investiții pentru punerea în funcțiune a acestora, ca urmare a neutilizării îndelungate, termenul de închiriere poate fi stabilit, prin hotărâre a Consiliului de Administrație al R.A.A.P.P.S., pentru o perioadă de până la 15 ani, cu obligația amortizării integrale a investițiilor de către locatar pe această perioadă, fără a solicita o altă despăgubire. La finalul locațiunii investițiile realizate rămân gratuite și libere de sarcini în proprietatea statului și administrarea regiei;

36. Contractele de închiriere ajunse la termen începând cu data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență pot fi prelungite până cel târziu la data de 31.12.2020, cu condiția achitării de către locatari a tuturor obligațiilor de plată la zi înregistrate în evidențele contabile ale R.A.A.P.P.S. La data prelungirii prin act aditional se va proceda la actualizarea valorii chiriei pe criterii de eficiență economică, chiria neputând fi mai mică decât suma stabilită inițial prin contractul de închiriere;

37. Trecerea unor imobile proprietate publica sau privată a statului, din administrarea R.A.A.P.P.S. pentru care R.A.A.P.P.S. a efectuat investiții din fonduri proprii, în administrarea unei alt titular al dreptului de administrare, se face prin hotărâre a Guvernului, cu condiția achitării contravalorii investițiilor de către noul titular al dreptului de administrare.

3. Alte informații.

Necesitatea și oportunitatea promovării proiectului, realitatea și corectitudinea datelor prezentate aparțin inițiatorului.

Secțiunea a 3-a Impactul socio-economic al proiectului de act normativ

1. Impact macro-economic

Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

1¹. Impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat:

Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

2. Impact asupra mediului de afaceri

Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

2¹. Impactul asupra sarcinilor administrative

Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

2². Impactul asupra întreprinderilor mici și mijlocii

Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

3. Impact social

Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

4. Impact asupra mediului

Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

5. Alte informații

Nu sunt.

Secțiunea a 4-a
Impactul financiar asupra bugetului general consolidat,
atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani)

Nu are impact semnificativ.

- în mii lei (RON) -

Indicatori	Anul curent	Următorii patru ani			Media pe cinci ani	
1	2	3	4	5	6	7
1. Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care: a) buget de stat, din acesta: i. impozit pe profit ii. impozit pe venit b) bugete locale i. impozit pe profit c) bugetul asigurărilor sociale de stat: i. contribuții de asigurări	-	-	-	-	-	-
2. Modificări ale cheltuielilor bugetare, plus/minus, din care: a) buget de stat, din acesta: i. cheltuieli de personal ii. bunuri și servicii iii. b) bugete locale: i. cheltuieli de personal ii. bunuri și servicii c) bugetul asigurărilor sociale de stat: i. cheltuieli de personal ii. bunuri și servicii						
3. Impact financiar, plus/minus, din care: a) buget de stat b) bugete locale						

4. Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare						
5. Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare						
6. Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare						
7. Alte informații –						

Secțiunea a 5-a
Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare

1. Măsuri normative necesare pentru aplicarea prevederilor proiectului de act normativ (acte normative în vigoare ce vor fi modificate sau abrogate, ca urmare a intrării în vigoare a proiectului de act normativ):

a) acte normative care se modifică sau se abrogă ca urmare a intrării în vigoare a proiectului de act normativ;

Articolul 6 din Hotărârea de Guvern nr. 60/2005, cu modificările și completările ulterioare a devenit inaplicabil odată cu intrarea în vigoare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, acest aspect fiind întărit inclusiv de prezentul proiect, acestea abrogând în consecință art. 6 din H.G. nr. 60/2005, cu modificările și completările ulterioare.

b) acte normative ce urmează a fi elaborate în vederea implementării noilor dispoziții. Nu este cazul.

2. Conformitatea proiectului de act normativ cu legislația comunitară în cazul proiectelor ce transpun prevederi comunitare:

Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

3. Măsuri normative necesare aplicării directe a actelor normative comunitare

Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

4. Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene

Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

5. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente, făcându-se referire la un anume acord, o anume rezoluție sau

recomandare internațională ori la alt document al unei organizații internaționale: Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
6. Alte informații Nu sunt
Secțiunea a 6-a Consultările efectuate în vederea elaborării proiectului de act normativ
1. Informații privind procesul de consultare cu organizațiile neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
2. Fundamentarea alegerii organizațiilor cu care a avut loc consultarea precum și a modului în care activitatea acestor organizații este legată de obiectul proiectului de act normativ Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
3. Consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale, în situația în care proiectul de act normativ are ca obiect activități ale acestor autorități, în condițiile Hotărârii Guvernului nr.521/2005 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
4. Consultările desfășurate în cadrul consiliilor interministeriale în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr.750/2005 privind constituirea consiliilor interministeriale permanente Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect
5. Informații privind avizarea de către: a) Consiliul Legislativ b) Consiliul Suprem de Apărare a Țării c) Consiliul Economic și Social d) Consiliul Concurenței – Adresa cu nr. 11.191/08.09.2020 e) Curtea de Conturi Consiliul Legislativ a avizat favorabil proiectul de ordonanță de urgență prin avizul nr. 1054/2020.
6. Alte informații

Secțiunea a 7-a Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ
1. Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării proiectului de act normativ Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
2. Informarea societății civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementării proiectului de act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățenilor sau diversității biologice Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect.
Secțiunea a 8-a Măsuri de implementare
1. Măsurile de punere în aplicare a proiectului de act normativ de către autoritățile administrației publice centrale și/sau locale - înființarea unor noi organisme sau extinderea competențelor instituțiilor existente Se înființează comisii de licitație, respectiv comisii pentru soluționarea contestațiilor în cadrul R.A.-A.P.P.S.
2. Alte informații Nu sunt.

Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de Lege pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului privind reglementarea condițiilor pentru atribuirea și închirierea unor imobile, proprietate publică și privată a statului, aflate în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

PRIM-MINISTRU

LUDOVIC ORBAN

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

la Ordonanță de urgență a Guvernului nr. /2020
privind reglementarea condițiilor pentru atribuirea și închirierea unor imobile,
proprietate publică și privată a statului, aflate în administrarea Regiei Autonome
"Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat"

Secțiunea 1

Titlul prezentului act normativ

ORDONANȚA DE URGENȚĂ A GUVERNULUI privind reglementarea condițiilor pentru atribuirea și închirierea unor imobile, proprietate publică și privată a statului, aflate în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat"

Secțiunea a 2 – a

Motivul emiterii actului normativ

1. Descrierea situației actuale

În conformitate cu dispozițiile Hotărârii Guvernului nr. 60/2005, Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", se organizează și funcționează potrivit prevederilor acestei hotărâri, în scopul administrării, păstrării integrității și protejării bunurilor aparținând domeniului public al statului, destinate asigurării serviciilor publice de interes național - de reprezentare și protocol pentru Senat, Camera Deputaților, Administrația Prezidențială, Guvern și Curtea Constituțională, a bunurilor destinate asigurării de servicii specifice pentru misiunile diplomatice, oficiile consulare, reprezentanțele organizațiilor internaționale interguvernamentale acreditate în România și pentru personalul acestora, precum și a bunurilor aparținând domeniului privat al statului, pe care le are în administrare.

Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", denumită în continuare Regie, este persoană juridică și funcționează pe bază de gestiune economică și autonomie financiară sub autoritatea Secretariatului General al Guvernului, care îndeplinește față de aceasta atribuțiile legale prevăzute pentru ministerul de resort.

Pentru realizarea obiectului de activitate, regia are în administrare bunurile imobile din domeniul public al statului, prevăzute în anexa nr. 3, și bunurile imobile din domeniul privat al statului, prevăzute în anexa nr. 4 din Hotărârea Guvernului nr. 60/2005, cu modificările și completările ulterioare.

În contextul apariției Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, prin partea a V-a – Reguli Specifice privind proprietatea publică și privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale

s-au stabilit unele reguli specifice aplicabile proprietății publice și private a statului sau a unităților administrativ-teritoriale.

În acest sens, legiuitorul a legiferat modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică și privată a statului, abrogând în consecință, în partea a IX-a Dispoziții tranzitorii și finale, prevederile referitoare la regimul proprietății publice din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică.

Având în vedere faptul că, până la data intrării în vigoare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" își exercita prerogativele, în calitate de titular al dreptului de administrare al bunurilor proprietate publică și privată a statului, în virtutea actului constitutiv și în conformitate cu legislația în vigoare (Legea 213/1998 privind bunurile proprietate publică), coroborat cu dispozițiile dreptului comun, s-a constatat faptul că activitatea de închiriere a bunurilor aflate în administrarea regiei trebuie revizuită sub aspectul conturării unui cadru legal specific aplicabil obiectului de activitate al regiei.

Așadar, pentru deservirea interesului general al statului, prin punerea la dispoziția categoriilor de beneficiari prevăzuți prin actul constitutiv, a spațiilor aflate în administrarea regiei, astfel încât să se asigure desfășurarea activităților de interes național fără impedimente și cu promptitudine, este necesar să existe un cadru legal specific care să traseze regulile specifice aplicabile în materia închirierii imobilelor proprietate publică și privată a statului, aflate în administrarea regiei, în funcție de beneficiari, fără a mai parcurge întreaga procedură de licitație publică, așa cum reglementează în prezent Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare.

Totodată, pentru toate celelalte bunuri imobile proprietate publică și privată a statului și aflate în administrarea regiei, care nu sunt puse la dispoziția categoriilor de beneficiari prevăzuți prin prezenta ordonanță de urgență se dorește închirierea acestora pe bază de licitație publică, adaptat însă la natura și specificul activității desfășurate de regie, așa cum este reglementat prin actul constitutiv, precum și la numărul mare de imobile pe care regia le administrează în condiții de eficacitate și eficiență economică.

În acest sens, întreaga activitate de închiriere a imobilelor proprietate publică și privată a statului se va desfășura pe bază de licitație publică, însă printr-o procedură mai simplificată, prin adaptarea normelor impuse de legislație la activitatea specifică desfășurată de regie întrucât reglementările specifice actuale îngreunează și întârzie procesul de închiriere inițiat de regie, în calitate de titular al dreptului de administrare.

Luând în considerare faptul că, deși în practică condițiile specifice pentru închiriere pot fi aplicabile fără dificultăți la momentul închirierii ocazionale a unor imobile proprietate publică și privată a statului, în cazul procedurilor de închiriere inițiate de regie, având în vedere volumul mare de imobile care sunt închiriate în condiții de eficacitate și eficiență economică, precum și faptul că această activitate nu este una sporadică, ci în esență reprezintă unul din obiectele principale de activitate al regiei, este imperios ca închirierea acestor imobile să se facă printr-o procedură adaptată specificului nostru de activitate, cu reglementarea distinctă a procedurii de închiriere în funcție scopul urmărit, respectiv atribuirea imobilelor sau închirierea acestora prin licitație publică.

Astfel, potrivit art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 60/2005, cu modificările și

completările ulterioare, unul din obiectele de activitate al regiei îl constituie:

(1) *Atribuirea către ministere, autorități și instituții publice centrale și locale, finanțate integral de la bugetul de stat, precum și către unitățile din subordinea ministerelor, finanțate integral sau parțial de la bugetul de stat, a spațiilor administrate de regie, aflate în proprietatea privată a statului, se face de către regie, contra cost, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului. Costurile închirierii includ obligatoriu contravaloarea impozitelor și taxelor locale, a amortizării spațiilor atribuite, a altor cheltuieli indirecte, precum și a cheltuielilor de întreținere și a serviciilor solicitate de către acestea.*

(11) *Atribuirea către ministere, autorități și instituții publice centrale și locale, finanțate integral de la bugetul de stat, precum și către unitățile din subordinea ministerelor, finanțate integral sau parțial de la bugetul de stat, a spațiilor administrate de regie, aflate în proprietatea publică a statului, fără plata chiriei și cu suportarea cheltuielilor de întreținere și a serviciilor solicitate de către acestea, contra cost, se face de către regie, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului.*

(12) *Cheltuielile prevăzute la alin. (1) se vor încadra în limita creditelor bugetare aprobate prin legea anuală a bugetului de stat ministerelor, autorităților și instituțiilor publice centrale și locale, finanțate integral de la bugetul de stat, precum și unităților din subordinea ministerelor, finanțate integral sau parțial de la bugetul de stat.*

(2) *Atribuirea, în condițiile legii, către instituții publice care se autofinanțează, organizații sindicale, partide politice, fundații, asociații, cabinete de avocatură, birouri notariale, unități aparținând cultelor religioase, unități din domeniul presei sau edituri a spațiilor pentru birouri și pentru alte destinații din imobilele ce se află în administrarea regiei se face de către aceasta, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului.*

(3) *Atribuirea spațiilor de locuit și a celor cu altă destinație decât cea de locuit, aparținând domeniului privat al statului, pentru misiunile diplomatice, oficiile consulare, reprezentanțele organizațiilor internaționale interguvernamentale acreditate în România, precum și pentru personalul acestora se face de către regie, cu avizul Secretariatului General al Guvernului.*

(4) *Atribuirea, în totalitate sau în parte, a imobilelor, construcții și terenuri aflate în administrarea regiei, către alte persoane juridice decât cele prevăzute la alin. (1), se face pe bază de contracte de asociere, de închiriere, de prestări de servicii, încheiate potrivit legii, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului.*

Având în vedere faptul că Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, statuează dispoziții care nu sunt în congruență cu cele reglementate prin Hotărârea Guvernului nr. 60/2005, cu modificările și completările ulterioare, precum și faptul că prin adoptarea acesteia s-au abrogat prevederile legale în materia închirierii bunurilor proprietate publică și privată a statului din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, se impune necesitatea punerii în concordanță a actului constitutiv cu regulile specifice aplicabile proprietății publice și private a statului aflate în vigoare, în regim de urgență.

Situația extraordinară pentru promovarea prezentei ordonanțe de urgență este determinată în principal de necesitatea îndeplinirii obiectului de activitate al regiei, în ceea ce privește atribuirea imobilelor proprietate publică și privată a statului către categoriile de beneficiari, prin crearea unor premise legale ce deroga de la regulile

specifice reglementate prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, precum și de necesitatea simplificării procesului de închiriere pe bază de licitație publică pentru imobilele proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea regiei, astfel încât să nu se îngreuneze, să se întârzie sau chiar să stopeze activitatea de închiriere inițiată de regie.

În subsidiar, situația extraordinară este determinată de instituirea stării de alertă prin Legea nr. 55/2020 privind unele măsuri pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19, publicată în Monitorul Oficial cu numărul 396 din 15 mai 2020.

Constatându-se lipsa unor venituri substanțiale ce proveneau din închirierea bunurilor proprietate publică și privată a statului și care asigură acoperirea cheltuielilor pentru susținerea activității desfășurate de regie, efectuarea cheltuielilor necesare pentru imobilele aflate în administrare precum și încasarea sumelor provenite din chirii la bugetul de stat, este necesar a se lua unele măsuri cu celeritate pentru reglementarea condițiilor specifice de închiriere a imobilelor proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea regiei, astfel încât să se poată asigura în continuare nevoile categoriilor de beneficiari de interes public național sau local și să se asigure administrarea acestor imobile în condiții de legalitate, economicitate, eficacitate și eficiență economică.

Mai mult de atât, în contextul instituirii stării de alertă, activitatea Guvernului este cu preponderență îndreptată spre luarea măsurilor necesare pentru revenirea etapizată la situația de normalitate a societății, prin adoptarea actelor normative în funcție de urgența și relevanța acestora, astfel că, în mod direct, activitatea de închiriere a imobilelor proprietate publică și privată a statului poate fi afectată întrucât prioritatea Guvernului este aceea de a adopta acele acte normative cu caracter de urgență și absolutamente necesare.

În egală măsură, previzionăm faptul că, rațiunea pentru care s-a prevăzut necesitatea închirierii acestor imobile prin emiterea unei hotărâri de Guvern, este direct influențată de participarea și implicarea mai multor ministere în procesul de avizare a actelor normative. Or, în situația propusă, respectiv închirierea acestor imobile prin hotărâre a Consiliului de Administrație al R.A.-A.P.P.S., s-ar asigura în continuare implicarea și verificarea activității de închiriere de către reprezentanții ministerelor cu atribuții în acest sens, dat fiind faptul că, conducerea regiei este asigurată de un Consiliu de Administrație alcătuit din reprezentanți ai ministerului de resort precum și al Ministerului Finanțelor Publice.

Drept urmare, închirierea imobilelor proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea regiei se va iniția și desfășura în aceleași condiții de legalitate, rigurozitate și transparență decizională, însă printr-o procedură mai simplificată și centralizată la nivelul regiei, sub atenta supraveghere a Secretariatului General al Guvernului, în calitate de minister de resort.

În acest sens, propunem ca închirierea pe bază de licitație publică a imobilelor proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea regiei să se facă prin hotărâre a Consiliului de Administrație al Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" iar atribuirea imobilelor proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea regiei către categoriile de beneficiari, așa cum sunt reglementate prin prezenta ordonanță de urgență, să se facă de către regie, cu aprobarea

Secretariatului General al Guvernului.

Totodată, considerăm că întregul proces decizional întreprins de comisia de evaluare reglementată de Codul administrativ poate fi susținut și finalizat în mod eficient de către o comisie de licitație constituită la nivelul regiei și numită de Directorul General al Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", astfel încât procedura de închiriere să nu fie îngreunată sau întârziată de întreprinderea unor formalități de selectare și numire a membrilor din comisia de evaluare, reprezentanți ai ministerelor sau ai organelor de specialitate ale administrației publice centrale, după caz, precum și membri ai ministerului cu atribuții în domeniul finanțelor publice, numiți în acest scop, așa cum prevede Codul administrativ.

O altă reglementare a Codului administrativ care, aplicabilă în cazul închirierii imobilelor proprietate publică și privată a statului, ar putea conduce la efectuarea de cheltuieli fără a se finaliza efectiv procedura de închiriere prin încheierea contractului de locațiune/inchiriere, și care ar putea bloca activitatea de închiriere a imobilelor este aceea potrivit căreia *„procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse două oferte valabile”*.

Prin prezenta ordonanță de urgență se prevede posibilitatea desfășurării procedurii de licitație inclusiv în cazul în care în urma publicării anunțului de licitație a fost depusă o singură ofertă valabilă, potrivit regulilor specifice privind depunerea și înscrierea ofertelor.

Rațiunea aceste modificări legislative este una fundamentată menită să sprijine și să asigure exploatarea imobilelor aflate în administrarea regiei în situația în care există o singură ofertă de închiriere valabil acceptată. Având în vedere patrimoniul substanțial disponibil pentru închiriere, precum și faptul că prin neîntrebuințarea și închirierea acestora în condiții de eficacitate și eficiență economică, regia ar efectua doar cheltuieli pentru întreținerea, repararea sau consolidarea acestora, se constată necesitatea adoptării unui mecanism eficient și care să fie construit în sensul dezvoltării și creșterii economice durabile, cu respectarea principiilor de transparență.

În considerarea faptului că Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" este persoană juridică și funcționează pe bază de gestiune economică și autonomie financiară, precum și faptul că regia este responsabilă pentru asigurarea nevoilor categoriilor de beneficiari, precum și cu efectuarea oricăror cheltuieli necesare la imobilele aflate în administrare, și nu în ultimul rând de a administra imobilele statului ca un bun proprietar, perspectiva privind obținerea fondurilor necesare pentru asigurarea îndeplinirii acestor activități trebuie adaptată contextului practic, ținând seama inclusiv de cererea-ofertă înregistrată pentru imobilul ce se dorește a fi închiriat.

În conformitate cu dispozițiile codului administrativ, închirierea imobilelor proprietate publică și privată a statului se face pe baza efectuării unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, în condițiile legii, iar determinarea ofertei câștigătoare se va stabili pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire, din ofertele valabile depuse în cadrul procedurii de licitație, potrivit regulilor specifice în materie și în conformitate cu documentația de atribuire întocmită de autoritatea contractantă.

Față de aceste prevederi, considerăm că pentru închirierea imobilelor proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea regiei, este necesar a se întocmi un

raport de evaluare, în condițiile legii, prețul de pornire al licitației neputând fi mai mic decât cel stabilit prin raport de evaluare.

În acest sens, Consiliul de Administrație al R.A.-A.P.P.S. stabilește prețul de pornire a licitației deschise cu strigare prin hotărâre, care nu poate fi mai mic decât chiria de piață determinată prin raport de evaluare de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați de către R.A.-A.P.P.S., cu respectarea legislației în vigoare, respectiv decât contravaloarea cheltuielilor lunare ale R.A.-A.P.P.S. înregistrate cu imobilul respectiv la care se adaugă o marjă de profit de maxim 10%, dacă această valoare este mai mare decât prețul stabilit prin raportul de evaluare.

Astfel, prețul de pornire stabilit pentru demararea licitației, respectiv „chiria” va acoperi obligatoriu contravaloarea amortizării imobilului, a amortizării investițiilor proprii ale Regiei Autonome ”Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat”, a impozitelor și taxelor locale, a unei cote de reparații efectuate la imobil, a asigurării obligatorii a imobilului, a altor cheltuieli înregistrate în contabilitatea regiei cu imobilul respectiv, precum și a unei cote de profit de maxim 10%.

Totodată, deși perspectiva regiei este de a obține o creștere economică profitabilă și durabilă, prin exploatarea acestor imobile în condiții de eficiență economică, ne confruntăm cu multe proceduri de licitație publică pentru care regia efectuează niște cheltuieli însă acestea nu se finalizează prin adjudecare întrucât nu există ofertanți pentru imobilul scos la licitație la prețul de pornire stabilit.

Văzând această situație, precum și faptul că există imobile care generează cheltuieli mari pentru bugetul regiei, ocazionate de starea precară a acestora și care sunt disponibile pentru închiriere pe bază de licitație publică, însă acestea nu se adjudecă la prețul de pornire stabilit, în practică s-a observat că, prin diminuarea prețului de pornire stabilit inițial, se înregistrează oferte pentru închirierea imobilului propus la licitație iar regia finalizează cu succes procedurile de licitație, prin încheierea contractelor de închiriere.

Pentru aceste situații, ținând cont de starea imobilului, de cheltuielile greu de susținut sau de faptul că pentru unele imobile nu se prezintă ofertanți care să ofere prețul minim de pornire stabilit pentru închiriere, considerăm că este necesară luarea unor măsuri pentru evitarea generării unor cheltuieli fără posibilitatea încasării unor venituri care să reprezinte cel puțin contravaloarea amortizării taxelor, cheltuielilor aferente imobilelor și înregistrate în contabilitate precum și a altor taxe indirecte, în condiții de eficacitate.

În acest sens, în situația în care, în urma organizării și desfășurării procedurii de închiriere pe bază de licitație publică, imobilul nu s-a adjudecat la prețul de pornire al licitației, în condițiile legii, regia va organiza noi licitații publice, până la adjudecarea imobilului, cu diminuarea prețului de pornire stabilit la prima licitație, în condiții de eficacitate și în conformitate cu prezenta ordonanță de urgență.

Într-o altă ordine de idei, având în vedere calitatea regiei de titular al dreptului de administrare al imobilelor proprietate publică și privată a statului, aceasta putând folosi și dispune în condițiile stabilite de lege, și dacă este cazul, de actul de constituire, considerăm necesar a se reglementa dreptul Regiei Autonome ”Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat” de a încheia contracte de închiriere, în următoarele condiții:

- Contractele de închiriere se încheie pe o perioadă de maxim 5 ani cu posibilitatea

prelungirii prin acte adiționale pe o perioadă de maxim 5 ani, astfel încât durata maximă să nu depășească 10 ani, prin acordul părților. La data prelungirii prin act adițional se va proceda la actualizarea valorii chiriei în baza unui raport de evaluare, chiria neputând fi mai mică decât suma stabilită inițial prin contractul de închiriere;

- Prin excepție, pentru imobilele care necesită efectuarea unor lucrări de investiții pentru punerea în funcțiune a acestora, ca urmare a neutilizării îndelungate, termenul de închiriere poate fi stabilit, prin hotărâre a Consiliului de Administrație al R.A.-A.P.P.S., pentru o perioadă de până la 15 ani, cu obligația amortizării integrale a investițiilor de către locatar pe această perioadă, fără a solicita o altă despăgubire. La finalul locațiunii investițiile realizate rămân gratuite și libere de sarcini în proprietatea statului și administrarea regiei. Rațiunea inițierii acestei reglementări este dată din faptul că există imobile care sunt neîntrebuțate și neexploatate din cauza stării de degradare avansată a acestora, trecerea timpului fără a efectua investiții pentru conservarea sau reabilitarea acestora contribuind exclusiv la pieirea acestor imobile. Din aceste considerente, existând solicitări pentru realizarea de lucrări de investiții în vederea exploatării imobilelor de către solicitanți, considerăm că prin această metodă s-ar exploata imobilele în condiții de eficiență economică, evitând degradarea și pieirea acestora, sporind valoarea acestora prin investițiile realizate și majorând implicit valoarea patrimoniului statului;
- Contractele de închiriere ajunse la termen în perioada stării de alertă, pot fi prelungite până cel târziu la data de 31.12.2020, cu condiția achitării de către locatari a tuturor obligațiilor de plată înregistrate în evidențele contabile ale R.A.-A.P.P.S. La data prelungirii prin act adițional se va proceda la actualizarea valorii chiriei pe criterii de eficiență economică, chiria neputând fi mai mică decât suma stabilită inițial prin contractul de închiriere. În acest sens, prin prelungirea acestora până la data de 31.12.2020 se asigură exploatarea imobilelor în condiții de eficiență economică într-un context nefavorabil economic contribuind la o stabilitate și siguranță economică, constituind astfel o situație cu caracter excepțional;
- R.A.-A.P.P.S. are dreptul să rețină o cotă-parte de 50% din chiria încasată pentru imobilele aflate în proprietatea publică a statului și în administrarea sa iar chiria încasată pentru imobilele proprietate privată a statului din administrarea R.A.-A.P.P.S. rămâne integral la dispoziția acesteia.

Nu în ultimul rând, având în vedere faptul că R.A.-A.P.P.S. efectuează investiții din fonduri proprii la imobilele proprietate publică și privată a statului și aflate în administrarea sa, pentru asigurarea exploatării și întrebuințării acestora, se impune

necesitatea reglementării condițiilor privind eventualele transferuri al acestor imobile proprietate publică și privată a statului din administrarea R.A.-A.P.P.S. în administrarea unui alt titular de administrare. În acest sens, cheltuielile efectuate de R.A.-A.P.P.S. din fonduri proprii și înregistrate în evidențele contabile ale regiei în categoria investițiilor realizate la imobilele proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea R.A.-A.P.P.S., sunt necesar a fi recuperate în situația schimbării titularului dreptului de administrare asupra imobilului la care s-au realizat acele investiții.

Astfel, propunem ca trecerea unor imobile proprietate publică sau privată a statului, din administrarea R.A.A.P.P.S. pentru care R.A.A.P.P.S. a efectuat investiții din fonduri proprii, în administrarea unei alt titular al dreptului de administrare, se face prin hotărâre a Guvernului, cu condiția achitării contravalorii investițiilor de către noul titular al dreptului de administrare.

Menționăm faptul că, în situația neadoptării prezentei ordonanțe de urgență, veniturile provenite din închirieri ar fi substanțial afectate, iar întreaga activitatea de atribuire a imobilelor proprietate publică și privată a statului, reprezentând unul din principalele obiecte de activitate ale regiei, ar fi vădit afectată prin imposibilitatea îndeplinirii obiectului de activitate. Totodată, așa cum am precizat, veniturile obținute din chirii se alocă cu destinații diferite, în funcție de nevoile survenite, fie prin asigurarea reparațiilor necesare la imobilele aflate în administrare, fie prin avansarea unor sume cu titlu de investiții sau de natura investițiilor pentru acționarea cu celeritate în cazurile unde se impune, fie pentru bugetul de stat precum și pentru asigurarea bunei funcționalități a activității regiei.

2. Schimbări preconizate.

Prin prezenta ordonanță de urgență se propune reglementarea condițiilor privind închirierea imobilelor proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea regiei, prin simplificarea procedurii privind organizarea și desfășurarea licitației publice privind închirierea acestor imobile, așa cum reglementează Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare, și adaptarea acestor reguli la activitatea specifică desfășurată de regie, potrivit actului constitutiv, respectiv Hotărârea Guvernului nr. 60/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Principalele reglementări ce stabilesc condițiile privind atribuirea imobilelor proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea regiei, precum și principalele propuneri în vederea simplificării procedurii pentru închirierea imobilelor proprietate publică și privată a statului pe bază de licitație publică cu strigare, cu stabilirea condițiilor de organizare și desfășurare a licitației publice și aplicabile regiei, sunt următoarele:

1. Atribuirea, imobilelor proprietate publică și privată a statului, se face la cererea beneficiarilor prevăzuți prin prezenta ordonanță de urgență, de către Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului;
2. Închirierea prin licitație publică a imobilelor proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", se aprobă prin hotărârea Consiliului de Administrație al

acesteia;

3. Hotărârea Consiliului de Administrație al Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" cuprinde următoarele elemente:

a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;

b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;

c) durata închirierii;

d) prețul minim al închirierii.

4. Regia Autonomă "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" are dreptul să rețină o cotă-parte de 50% din chiria încasată pentru imobilele aflate în proprietatea publică a statului și în administrarea sa;

5. Chiria încasată pentru imobilele proprietate privată a statului din administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" rămâne integral la dispoziția acesteia;

6. Imobilele, proprietatea publică și privată a statului, aflate în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" pot fi atribuite, contra cost, cu destinația de sediu, către următoarele categorii de beneficiari:

a) autorități și instituții publice centrale și locale, finanțate integral de la bugetul de stat, precum și instituții din subordinea ministerelor, finanțate integral sau parțial de la bugetul de stat;

b) instituții publice centrale și locale, precum și instituții din subordinea acestora, altele decât cele prevăzute la alin. a);

c) partide politice, cabinete parlamentare și europarlamentare;

d) unități aparținând cultelor religioase, organizații sindicale și organizații neguvernamentale declarate de utilitate publică, conform legii;

6¹ Atribuirea imobilelor proprietatea publică și privată a statului către beneficiarii prevăzuți la pct. 6 se face pe o perioadă de maxim 5 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acte adiționale, prin acordul părților. Rațiunea reglementării perioadei de atribuire în aceste condiții este aceea de a nu periclita activitatea desfășurată de acești beneficiari, dat fiind importanța lor și specificul activității desfășurate de aceștia în interesul statului român. Mai mult de atât, având în vedere faptul că ambele părți semnatare sprijină, prin diferite modalități, interesele statului român, (fapt pentru care s-a și reglementat posibilitatea "atribuirii" unor imobile cu destinația de sediu), se întrevade rațiunea pentru care, părțile, de comun acord să poată conveni asupra prelungirii duratei contractelor prin care li s-au atribuit acele imobile.

7. Tarifele de atribuire a spațiilor din imobilele aflate în proprietatea publică sau privată a statului și în administrarea Regiei Autonome „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat“, atribuite către beneficiarii prevăzuți la

punctul 6 se stabilesc de catre consiliul de administrație al regiei, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului, la propunerea sucursalei care administreaza imobilul, pe criterii de eficiență economică, și vor include obligatoriu contravaloarea amortizării imobilului, a amortizării investițiilor proprii ale Regiei Autonome „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat“, a impozitelor și taxelor locale, a unei cote de reparații efectuate la imobil, a asigurării obligatorii a imobilului, a altor cheltuieli înregistrate în contabilitatea regiei cu imobilul respectiv, precum și a unei cote de profit;

8. Atribuirea spațiilor de locuit și a celor cu altă destinație decât cea de locuit, aparținând domeniului public sau privat al statului, pentru misiunile diplomatice, oficiile consulare, reprezentanțele organizațiilor internaționale interguvernamentale acreditate în România se face de către regie, contra cost, la cererea reprezentanților legali ai acestora, cu aprobarea Secretariatului General al Guvernului;

8¹ Atribuirea spațiilor de locuit și a celor cu altă destinație decât cea de locuit, aparținând domeniului public sau privat al statului pentru beneficiarii prevăzuți la pct. 8 se face pe o perioadă de maxim 5 ani, cu posibilitatea prelungirii prin acte adiționale, prin acordul părților. Rațiunea reglementării perioadei de atribuire în aceste condiții este aceea de a nu periclita activitatea desfășurată de acești beneficiari, dat fiind importanța lor și specificul activității desfășurate de aceștia în interesul statului român. Mai mult de atât, având în vedere faptul că ambele părți semnatare sprijină, prin diferite modalități, interesele statului român, (fapt pentru care s-a și reglementat posibilitatea "atribuirii" unor imobile cu destinația de sediu), se întrevade rațiunea pentru care, părțile, de comun acord să poată conveni asupra prelungirii duratei contractelor prin care li s-au atribuit acele imobile.

9. Închirierea imobilelor proprietate publică și privată a statului aflate în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat" prin licitație publică cu strigare, în condițiile prezentei ordonanțe de urgență;

10. În vederea închirierii imobilelor, R.A.-A.P.P.S. stabilește prețul de pornire a licitației deschise cu strigare, care nu poate fi mai mic decât prețul de piață determinat prin raport de evaluare de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați de către R.A.-A.P.P.S., cu respectarea legislației în vigoare;

11. Chiria trebuie sa acopere obligatoriu contravaloarea amortizării imobilului, a amortizării investițiilor proprii ale Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", a impozitelor și taxelor locale, a unei cote de reparații efectuate la imobil, a asigurării obligatorii a imobilului, a altor cheltuieli înregistrate în contabilitatea regiei cu imobilul respectiv, precum și a unei cote de

profit de maxim 10%;

12. R.A.-A.P.P.S. efectuează următoarele operațiuni:

a) ține evidența imobilelor care intră sub incidența prezentei ordonanțe de urgență;

b) aprobă scoaterea la licitație publică a imobilelor proprietate publică și private a statului, aflate în administrarea sa;

c) stabilește prețul de pornire a licitației deschise cu strigare, destinația și durata închirierii;

d) răspunde de organizarea și desfășurarea licitației deschise cu strigare, în condițiile legii, și îndeplinește toate procedurile de închiriere;

13. Reglementarea condițiilor privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație de închiriere;

14. Reglementarea condițiilor privind înscrierea participanților la licitația publică;

15. Reglementarea criteriilor de atribuire pentru stabilirea câștigătorului,

16. Reglementarea procedurii de anulare a licitației publice de către Consiliul de Administrație al R.A.-A.P.P.S.

17. Componenta comisiei de licitație și a comisiei de soluționare a eventualelor contestații; reglementarea procedurii de soluționare a eventualelor contestații formulate;

18. În cazul în care licitația a avut loc fără ca vreun ofertant să fi oferit cel puțin prețul de pornire al licitației, se va organiza o nouă licitație, având prețul de pornire cu 10% mai mic față de prețul de pornire stabilit la prima licitație, dar nu mai mic decât contravaloarea cheltuielilor lunare ale regiei înregistrate cu imobilul respectiv la care se adaugă o marjă de profit de maxim 10 %;

19. În cazul în care cea de-a doua licitație a avut loc fără ca vreun ofertant să fi oferit cel puțin prețul de pornire al licitației, se va organiza o nouă licitație, având prețul de pornire cu 20% mai mic față de prețul de pornire stabilit la prima licitație, dar nu mai mic decât contravaloarea cheltuielilor lunare ale regiei înregistrate cu imobilul respectiv la care se adaugă o marjă de profit de maxim 10%;

20. În toate cazurile, licitația se adjudecă în favoarea celei mai bune oferte din punct de vedere valoric;

21. La oferte egale va fi declarat câștigător al licitației titularul ultimului contract de locațiune al imobilului supus închirierii, cu condiția ca acesta să fie ocupant al imobilului;

22. În cazul în care nu sunt îndeplinite condițiile prevăzute la punctul 22, departajarea se va face în funcție de cel de al doilea criteriu specificat în documentația de atribuire, care poate fi:
- a) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
 - b) protecția mediului înconjurător;
 - c) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.
23. În cazul în care cea de-a treia licitație a avut loc fără ca vreun ofertant să fi oferit cel puțin prețul de pornire al licitației, imobilul va putea fi închiriat direct pe baza unei oferte de închiriere care va putea fi mai mică cu 30% decât prețul de pornire stabilit la prima licitație, dar nu mai mică decât contravaloarea cheltuielilor lunare ale regiei înregistrate cu imobilul respectiv la care se adaugă o marjă de profit de maxim 10%;
24. În cazul în care, în termenul de două zile lucrătoare de la publicarea pe site-ul R.A.-A.P.P.S. a anunțului privind înregistrarea ofertei de închiriere a imobilului, potrivit lit. c) se înregistrează mai multe oferte, se va organiza o nouă licitație. Prețul de pornire al licitației va fi mai mic cu 30% față de prețul de pornire stabilit la prima licitație, dar nu mai mic decât contravaloarea cheltuielilor lunare ale regiei înregistrate cu imobilul respectiv la care se adaugă o marjă de profit de maxim 10%;
25. R.A.-A.P.P.S. va publica și va actualiza periodic pe site-ul propriu o listă a imobilelor care pot fi închiriate în condițiile închirierii directă pe bază de ofertă de închiriere, în cazul în care cea de-a treia licitație a avut loc fără ca vreun ofertant să fi oferit cel puțin prețul de pornire al licitației, aceasta putând fi mai mică cu 30% decât prețul stabilit la prima licitație, dar nu mai mică decât contravaloarea cheltuielilor lunare ale R.A. A.P.P.S. înregistrate cu imobilul respectiv la care se adaugă o marjă de profit de maxim 10%,
26. În situația în care în termen de 180 de zile calendaristice de la introducerea în listă menționată la punctul 26 nu se înregistrează nicio ofertă de închiriere, R.A.A.P.P.S. va proceda la reevaluarea imobilului și la demararea unei noi proceduri de licitație.
27. La finalizarea licitației, R.A.-A.P.P.S. va încheia un proces-verbal de licitație cuprinzând participanții admiși, modul de desfășurare a licitației, chiria adjudecată precum și eventualele criterii de departajare aplicate conform documentației de atribuire în cazul unor oferte egale, ofertantul declarat câștigător precum și eventualele obiecțiuni formulate verbal în timpul licitației. Procesul verbal va fi semnat de membrii comisiei de licitație și de către toți participanții la licitație. Fiecare participant va primi o copie a procesului verbal,

după care ședința de licitație va fi declarată închisă;

28. Contractul de închiriere va cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia și se încheie în formă autentică în termen de 30 de zile calendaristice de la data expirarea termenului pentru depunerea contestațiilor sau de la soluționarea contestațiilor de către comisia pentru soluționarea contestațiilor;
29. Semnarea contractului de închiriere se face după ce câștigătorul licitației va achita o sumă ce constituie garanție de bună execuție a contractului și care se pierde în situația în care chiriașul nu respectă una sau mai multe din clauzele contractului de închiriere;
30. Contractul va cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului;
31. Locatarul datorează chirie de la data încheierii contractului sau de la data predării, după caz;
32. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției;
33. În scopul ținerii evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de licitație și la derularea contractelor de închiriere de bunuri proprietate publică și privată a statului, R.A.A.P.P.S. întocmește și păstrează un registru de Oferte și un registru de Contracte, care se întocmesc și se păstrează la sediile R.A.-A.P.P.S.;
34. Contractul de închiriere se va încheia pe o perioadă de maxim 5 ani cu posibilitatea prelungirii prin acte adiționale pe o perioadă de maxim 5 ani, astfel încât durata maximă să nu depășească 10 ani, prin acordul părților. La data prelungirii prin act adițional se va proceda la actualizarea valorii chiriei în baza unui raport de evaluare, chiria neputând fi mai mică decât suma stabilită inițial prin contractul de închiriere;
35. Prin excepție, pentru imobilele care necesită efectuarea unor lucrări de investiții pentru punerea în funcțiune a acestora, ca urmare a neutilizării îndelungate, termenul de închiriere poate fi stabilit, prin hotărâre a Consiliului de Administrație al R.A.A.P.P.S., pentru o perioadă de până la 15 ani, cu obligația amortizării integrale a investițiilor de către locatar pe această perioadă, fără a solicita o altă despăgubire. La finalul locațiunii investițiile realizate rămân gratuite și libere de sarcini în proprietatea statului și administrarea regiei;
36. Contractele de închiriere ajunse la termen începând cu data intrării în vigoare a

prezentei ordonanțe de urgență pot fi prelungite până cel târziu la data de 31.12.2020, cu condiția achitării de către locatari a tuturor obligațiilor de plată la zi înregistrate în evidențele contabile ale R.A.A.P.P.S. La data prelungirii prin act adițional se va proceda la actualizarea valorii chiriei pe criterii de eficiență economică, chiria neputând fi mai mică decât suma stabilită inițial prin contractul de închiriere;

37. Trecerea unor imobile proprietate publică sau privată a statului, din administrarea R.A.A.P.P.S. pentru care R.A.A.P.P.S. a efectuat investiții din fonduri proprii, în administrarea unei alt titular al dreptului de administrare, se face prin hotărâre a Guvernului, cu condiția achitării contravalorii investițiilor de către noul titular al dreptului de administrare.

3. Alte informații.

Necesitatea și oportunitatea promovării proiectului, realitatea și corectitudinea datelor prezentate aparțin inițiatorului.

Secțiunea a 3-a **Impactul socio-economic al prezentului act normativ**

1. Impact macro-economic

Actul normativ nu se referă la acest subiect

1¹. Impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat:

Actul normativ nu se referă la acest subiect

2. Impact asupra mediului de afaceri

Actul normativ nu se referă la acest subiect

2¹. Impactul asupra sarcinilor administrative

Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

2². Impactul asupra întreprinderilor mici și mijlocii

Proiectul de act normativ nu se referă la acest subiect

3. Impact social

Actul normativ nu se referă la acest subiect

4. Impact asupra mediului

Actul normativ nu se referă la acest subiect

5. Alte informații

Nu sunt.

Secțiunea a 4-a **Impactul financiar asupra bugetului general consolidat,** **atât pe termen scurt, pentru anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani)**

Nu are impact semnificativ.

- în mii lei (RON) -

Indicatori	Anul curent	Următorii patru ani	Media pe cinci ani
------------	----------------	---------------------	-----------------------

1	2	3	4	5	6	7
1. Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care: a) buget de stat, din acesta: i. impozit pe profit ii. impozit pe venit b) bugete locale i. impozit pe profit c) bugetul asigurărilor sociale de stat: i. contribuții de asigurări	-	-	-	-	-	-
2. Modificări ale cheltuielilor bugetare, plus/minus, din care: a) buget de stat, din acesta: i. cheltuieli de personal ii. bunuri și servicii iii. b) bugete locale: i. cheltuieli de personal ii. bunuri și servicii c) bugetul asigurărilor sociale de stat: i. cheltuieli de personal ii. bunuri și servicii						
3. Impact financiar, plus/minus, din care: a) buget de stat b) bugete locale						
4. Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare						
5. Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare						
6. Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare						
7. Alte informații –						

Secțiunea a 5-a
Efectele prezentului act normativ asupra legislației în vigoare

1. Măsurile normative necesare pentru aplicarea prevederilor actului normativ (acte normative în vigoare ce vor fi modificate sau abrogate, ca urmare a intrării în vigoare a actului normativ):

a) acte normative care se modifică sau se abrogă ca urmare a intrării în vigoare a actului normativ;

Articolul 6 din Hotărârea de Guvern nr. 60/2005, cu modificările și completările ulterioare a devenit inaplicabil odată cu intrarea în vigoare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare, acest aspect fiind întărit inclusiv de prezentul proiect, acestea abrogând în consecință art. 6 din H.G. nr. 60/2005, cu modificările și completările ulterioare.

b) acte normative ce urmează a fi elaborate în vederea implementării noilor dispoziții. Nu este cazul.

2. Conformitatea actului normativ cu legislația comunitară în cazul proiectelor ce transpun prevederi comunitare:

Actul normativ nu se referă la acest subiect

3. Măsurile normative necesare aplicării directe a actelor normative comunitare

Actul normativ nu se referă la acest subiect

4. Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene

Actul normativ nu se referă la acest subiect

5. Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente, făcându-se referire la un anume acord, o anume rezoluție sau recomandare internațională ori la alt document al unei organizații internaționale:

Actul normativ nu se referă la acest subiect

6. Alte informații

Nu sunt

Secțiunea a 6-a
Consultările efectuate în vederea elaborării prezentului act normativ

1. Informații privind procesul de consultare cu organizațiile neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate

Actul normativ nu se referă la acest subiect

2. Fundamentarea alegerii organizațiilor cu care a avut loc consultarea precum și a modului în care activitatea acestor organizații este legată de obiectul actului normativ

Actul normativ nu se referă la acest subiect.

3. Consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale, în situația în care actul normativ are ca obiect activități ale acestor autorități, în condițiile Hotărârii Guvernului nr.521/2005 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative

Actul normativ nu se referă la acest subiect.
4. Consultările desfășurate în cadrul consiliilor interministeriale în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr.750/2005 privind constituirea consiliilor interministeriale permanente Actul normativ nu se referă la acest subiect
5. Informații privind avizarea de către: a) Consiliul Legislativ b) Consiliul Suprem de Apărare a Țării c) Consiliul Economic și Social d) Consiliul Concurenței – Adresa cu nr. 11.191/08.09.2020 e) Curtea de Conturi Consiliul Legislativ a avizat favorabil proiectul de ordonanță de urgență prin avizul nr. 1054/2020.
6. Alte informații
Secțiunea a 7-a Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea prezentului act normativ
1. Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării actului normativ Actul normativ nu se referă la acest subiect.
2. Informarea societății civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementării actului normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățenilor sau diversității biologice Actul normativ nu se referă la acest subiect.
Secțiunea a 8-a Măsuri de implementare
1. Măsurile de punere în aplicare a actului normativ de către autoritățile administrației publice centrale și/sau locale - înființarea unor noi organisme sau extinderea competențelor instituțiilor existente Se înființează comisii de licitație, respectiv comisii pentru soluționarea contestațiilor în cadrul R.A.-A.P.P.S.
2. Alte informații Nu sunt.

Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de Lege pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului privind reglementarea condițiilor pentru atribuirea și închirierea unor imobile, proprietate publică și privată a statului, aflate în administrarea Regiei Autonome "Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare.

PRIM-MINISTRU

LUDOVIC ORBAN

