Reguli precise de închiriere a activelor imobiliare ale CFR SA

18 aprilie 2020

Ministerul Transporturilor a adoptat recent actul legislativ „Condiții de închiriere a bunurilor imobile sau părți din acestea, proprietate publică a statului, aflate în administrarea Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor și în concesiunea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R." – S.A". Actul a fost publicat zilele trecute în Monitorul Oficial.

Documentul reprezintă o premieră privitoare la închirierea bunurilor imobile deținute de CFR SA, prin faptul că reglementează precis condițiile de închiriere și stabilește conținutul contractelor de închiriere. Condițiile au apărut în M.O. nr 318 din 16 aprilie 2020.

Ce se reglementează

Prevederile se referă la activitatea de valorificare prin închiriere a bunurilor imobile sau părți din acestea, proprietate publică a statului (spații, terenuri, alte mijloace fixe etc.), temporar disponibile, aflate în administrarea Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor denumit în continuare MTIC, și în concesiunea Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R" – S.A., denumită în continuare C.F.R. – S.A.

„Categoriile de bunuri imobile sau părți din acestea, proprietate publică a statului, fără elemente de transport (ansamblul elementelor componente ale infrastructurii feroviare publice aflate în concesiunea C.F.R. – S.A., cu excepția căii de rulare și a instalațiilor de tracțiune electrică și de electroalimentare și a rețelei de telecomunicații C.F.R., cu echipamentele aferente) care aparțin domeniului public al statului aflate în administrarea Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor și în concesiunea C.F.R. – S.A. și pot fi închiriate, sunt:

- terenuri neamenajate pe care nu sunt amplasate elemente de suprastructură;
- terenuri amenajate și neamenajate aferente unor elemente de suprastructură proprietate privată a C.F.R. – S.A.;

- alte mijloace fixe (spații, rampe acces, poduri CF etc.) proprietate publică a statului aflate în concesiunea C.F.R. – S.A”, spune art.2.

Închirierea se realizează pe baza unui contract încheiat cu o persoană fizică sau juridică înregistrată în România, stabilită în urma desfășurării unei licitații publice. Nu sunt incluse elemente de transport, iar închirierea are loc în schimbul unei chirii care se constituie venit propriu la C.F.R. – S.A.

Nu se valorifică bunurile imobile sau părți din acestea, proprietate publică a statului, către operatori economici/ persoane fizice autorizate/persoane fizice, altele decât societățile comerciale rezultate din reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, denumită în continuare S.N.C.F.R., și a filialelor acestora neprivatizate, care:

- potrivit obiectului lor de activitate, desfășoară activități concurente sau contrare intereselor căii ferate;
- au ocupat și/sau au deținut abuziv bunuri din patrimoniul privat sau bunuri proprietate publică a statului, aflate în administrarea MTIC și atribuite în concesiune C.F.R. – S.A.;
- au avut încheiate contracte pentru valorificarea bunurilor din patrimoniul privat al C.F.R. – S.A. sau bunurilor imobile (spații, terenuri, alte mijloace fixe etc.) proprietate publică a statului, aflate în administrarea MTIC și atribuite în concesiune C.F.R. – S.A., și nu au respectat obligațiile care le reveneau în executarea acestora, potrivit clauzelor contractuale;
- au datorii față de C.F.R. – S.A. rezultate atât din derularea contractelor de închiriere sau din derularea contractelor de utilități, pentru contracte aflate în derulare, expirate, încetate sau reziliate din culpa locatarului (cu excepția celor către care și sucursala are datorii cel puțin în limita sumei datorate de locatar);
- nu au respectat instrucțiunile și reglementările specifice căii ferate;
- sunt salariați ai C.F.R. – S.A. care fac parte din comisia de licitație și membrii de familie ai acestora (în acest sens se va completa o declarație pe propria răspundere de către ofertant);
- cei a căror ofertă a fost adjudecată la licitație și nu s-au prezentat pentru încheierea contractului, pe o perioadă anterioară de maximum 12 luni;
- firmele ai căror asociați/administratori/conducători au deținut/dețin societăți comerciale care au datorii către C.F.R. – S.A. (în acest sens se va completa o declarație pe propria răspundere de către ofertant);
- au contribuit direct sau împreună cu o persoană fizică sau juridică la deteriorarea bunurilor din patrimoniul C.F.R. – S.A.;
- au ca acționari persoane fizice cu aceeași calitate și în cadrul altor societăți comerciale sau sunt conducători ai altor societăți comerciale ce se încadrează în interdicțiile menționate în acest articol.

Infrastructura neoperabilă, reglementată prin alte legi

Condițiile de închiriere nu se aplică pentru închirierea infrastructurii feroviare publice cu elemente de transport: infrastructura feroviară neinteroperabilă, infrastructura rețelei de telecomunicații, infrastructura rețelei de electrificare, care sunt reglementate prin cadru legislativ specific.

Închirierea bunurilor imobile aparținând infrastructurii feroviare publice fără elemente de transport se efectuează prin licitație publică.

Oportunitatea închirierii bunurilor imobile sau părți din acestea, proprietate publică a statului, fără elemente de transport, primită în concesiune, este aprobată de Consiliul de administrație al C.F.R. – S.A.

Cum se stabilește tariful de închiriere

Se stabilește o comisiei pentru tariful minim de pornire a licitației. Din comisia de stabilire a tarifului minim de pornire a licitației fac parte:– un membru din partea Diviziei comerciale;– un membru din partea Sectorului economic;– un membru din partea diviziei/direcției care are în gestiune bunul;– alți membri, dacă este cazul.

Comisia de stabilire a tarifului minim de pornire a licitației va fi formată din minimum 3 membri și fiecare membru desemnat va avea câte un membru de rezervă.

La fundamentarea tarifului minim de pornire a licitației comisia are în vedere următoarele criterii, nelimitânduse la acestea:– destinația bunului (spațiu, teren, mijloc fix);– vadul comercial apreciat în funcție de fluxul de călători și/sau sezonier, amplasarea stației în arealul localității, zona în care este amplasat spațiul/terenul și funcționarea unor spații cu aceeași destinație;– suprafața ce urmează a fi ocupată;– utilitățile ce se vor asigura, după caz;– nivelul chiriilor practicate de administrația locală, după caz.

De asemenea, tariful minim de pornire a licitației poate fi determinat pe baza unui raport de evaluare, elaborat de către un evaluator autorizat ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Totodată tariful minim de închiriere nu trebuie să fie mai mic decât cel aprobat prin dispozițiile directorului general în vigoare, în situația în care acestea sunt reglementate printr-o dispoziție.

Veniturile obținute, venituri proprii ale CFR SA

Veniturile obținute din exploatarea, inclusiv prin închiriere către persoane fizice și juridice, a bunurilor proprietate publică a statului concesionate companiei C.F.R. – S.A. în baza contractului de concesiune încheiat, în numele statului, cu Ministerul Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor constituie venituri proprii ale C.F.R. – S.A. și se utilizează pentru lucrări și servicii de întreținere și reparație curentă a bunurilor proprietate publică a statului primite prin concesionare, pentru lucrări și servicii de reparații capitale/reînnoire, reabilitare și modernizare la infrastructura feroviară publică, pentru lucrări de intabulare a terenurilor proprietate publică a statului primite prin concesionare și pentru acoperirea unor cheltuieli de administrare și funcționare a infrastructurii feroviare publice.

CFR SA inițiază procedura de licitație prin întocmirea documentației ce va conține următoarele secțiuni: caietul de sarcini, instrucțiuni pentru ofertanți, contractul-cadru de închiriere. Documentația de licitație elaborată va fi supusă spre aprobare conducerii SRCF.

Comisia de licitație este alcătuită dintr-un număr impar de membri și are un președinte din cadrul Diviziei comerciale care stabilește modalitatea de lucru a comisiei. Președintele comisiei de licitație poate înlocui un membru titular cu un membru de rezervă numai dacă persoana care urmează să fie înlocuită nu are posibilitatea, din motive obiective, să își îndeplinească atribuțiile care rezultă din calitatea de membru al comisiei de licitație.

Ce trebuie să conțină contractele de închiriere

Contractele de închiriere conțin obligatoriu cel puțin următoarele clauze privind:

- protecția calității de proprietar al statului român, de titular al dreptului de administrare al MTIC și de concesionar al C.F.R. – S.A.;
- obligativitatea ofertanților câștigători de a respecta ordinele și instrucțiunile specifice căii ferate, precum și consecințele nerespectării acestora;
- obligativitatea predării necondiționate a bunurilor care fac obiectul contractului la expirarea acestuia și atunci când interesele căii ferate o impun;
- pentru utilitățile care sunt puse la dispoziția locatarului, se vor întocmi contracte accesorii la contractul de închiriere;

- posibilitatea rezilierii de drept și a evacuării în cazul neplății obligațiilor financiare, ce depășesc perioada de maximum 30 de zile calendaristice de la data scadenței, obligații rezultate din derularea contractului de închiriere;
- penalități și plata pentru lipsa de folosință a bunului la o valoare egală cu dublul chiriei lunare, în cazul refuzului predării acestuia la termenele și în situațiile convenite (necesitatea CFR de încetare a contractului);
- termenul și modalitatea în care pot fi făcute amenajări/ construcții provizorii;
- amenajările/construcțiile provizorii (dacă este cazul) efectuate pentru bunul închiriat rămân în proprietatea C.F.R. – S.A., fără vreo obligație de plată a contravalorii lor în sarcina locatorului. Această prevedere este obligatoriu a fi introdusă și în documentația de licitație;
- construcțiile provizorii efectuate de locatari se vor ridica la expirarea termenului de valabilitate al contractului, pe cheltuiala acestora. Această prevedere este obligatoriu a fi introdusă și în documentația de licitație;
- în cazul bunurilor imobiliare nefuncționale (instalații electrice degradate și nefuncționale, lipsa geamurilor și a ușilor etc.) care necesită lucrări pentru a fi aduse la stadiul de funcționare, în perioada realizării amenajărilor, în care nu desfășoară o activitate potrivit obiectului contractului (dar nu mai mult de 90 de zile de la data procesului-verbal de predare-primire a bunului imobil), locatarul va plăti doar contravaloarea utilităților folosite;
- în situația în care locatarul își modifică prin diminuare sau completare obiectul de activitate care are drept consecință modificarea destinației pentru care bunul a fost atribuit spre închiriere, contractele încheiate în urma unei licitații publice pot fi modificate în acest sens, prin acte adiționale la acestea, fără diminuarea valorii totale a contractului respectiv și fără modificarea perioadei de valabilitate a contractului. Pentru noile obiecte de activitate vor fi aplicate tarife fundamentate de comisia regională de stabilire a tarifelor de închiriere prin licitație
- schimbarea destinației bunului se realizează numai cu acordul CTE al SRCF și aprobarea Consiliului de administrație al C.F.R. – S.A.;
- în cazul solicitării de către chiriaș a extinderii locației închiriate, pentru suprafețe care să nu depășească mai mult de 50% din suprafața închiriată în condițiile în care nu există alte solicitări (cu același obiect de activitate sau alt obiect de activitate legat de obiectul de activitate principal, și anume: terase, lăzi frigorifice, frigidere, magazii anexe) cu avizul CTE al SRCF, la un tarif egal cu tariful adjudecat în cazul aceluiași obiect de activitate și tarif similar zonei pentru alte obiecte de activitate practicate în zona respectivă, tarife fundamentate de comisia regională de stabilire a tarifelor de pornire a licitațiilor, se pot încheia acte adiționale la contractele de închiriere. Nu se aplică locațiilor închiriate care au o suprafață mai mare de 10 mp (pentru spații comerciale) și 50 mp (pentru terenuri);
- termenul de închiriere a bunurilor imobile (spații, terenuri, alte mijloace fixe etc.) fără elemente de transport, proprietatea publică a statului, aflate în administrarea MTIC și atribuite în concesiune C.F.R. – S.A., temporar disponibile, este de până la 5 (cinci) ani. Perioada de prelungire peste 5 (cinci)

ani, în condițiile realizării de amenajări/construcții, se analizează la nivelul SRCF.

Sursa: Club Feroviar