

Notă: Se declară neconstituțională Hotărîrea prin
[Hot. Curtii Constituționale nr.64 din 30.11.99](#)

**HOTĂRÎREA GUVERNULUI REPUBLICII MOLDOVA
cu privire la modul de dare în arendă și cuantumul
arendei patrimoniului de stat**

Nr.635 din 06.07.99

Monitorul Oficial al R.Moldova nr.73-77/667 din 15.07.1999

* * *

Abrogat: 03.03.2000

[Hotărîrea Guvernului nr.208 din 03.03.2000](#)

În scopul reglementării modului de transmitere în arendă, determinării cuantumului arendei patrimoniului de stat și în temeiul Legii cu privire la arendă, Guvernul Republicii Moldova HOTĂRĂȘTE:

1. Se aprobă Regulamentul cu privire la modul de dare în arendă și cuantumul arendei patrimoniului de stat (se anexează).
2. Se stabilește că, la darea în arendă (subarendă) a patrimoniului de stat, întreprinderile de stat, instituțiile finanțate de la bugetul de stat, precum și întreprinderile de arendă fondate în baza întreprinderilor de stat, se vor călăuzi de prevederile numitului regulament.

Ministerele, departamentele și alte autorități administrative de specialitate, abilitate cu dreptul de a da în arendă, vor exercita controlul asupra respectării condițiilor stipulate în contractele de arendă.

3. Se pune în sarcina reprezentanților statului în societățile economice să propună organelor lor de conducere aplicarea regulamentului nominalizat la transmiterea bunurilor în arendă.

4. [Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr.761 din 13 octombrie 1994](#) "Pentru aprobarea Regulamentului cu privire la asanarea, reorganizarea și lichidarea întreprinderilor insolabile" (Monitorul Oficial, 1994, nr.13-14, art.112), cu modificările operate prin [Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr.6 din 4 ianuarie 1995](#) (Monitorul Oficial, 1995, nr.9, art.47), se modifică după cum urmează:
punctele 4 și 5 se exclud;
punctele 6, 7, 8, 9, 10 și 11 devin, respectiv, punctele 4, 5, 6, 7, 8 și 9.

5. Din data publicării prezentei hotărîri actele normative ale ministerelor, departamentelor, ce reglementează relațiile de arendă, se vor aplica doar în partea în care nu contravin prevederilor ei.

Prim-ministru
al Republicii Moldova Ion STURZA

Contrasemnată:
Viceprim-ministru, ministrul economiei
și reformelor Alexandru Muravschi

Ministrul justiției Ion Păduraru

Chișinău, 6 iulie, 1999.
Nr. 635.

Aprobat
prin Hotărîrea Guvernului

REGULAMENT
cu privire la modul de dare în arendă și cuantumul arende
patrimoniului de stat

I. Dispoziții generale

1. Regulamentul cu privire la modul de dare în arendă și cuantumul arende patrimoniului de stat (în continuare - Regulament) este elaborat în temeiul Legii cu privire la arendă, Legii cu privire la întreprinderea de stat. Regulamentul stabilește modul de dare în arendă și modul de calculare a cuantumului arende pentru mijloacele circulante, încăperile cu altă destinație decât pentru locuit, utilaje, unitățile de transport și alte fonduri fixe (în continuare - bunuri).
2. Prevederile prezentului Regulament se extind asupra întreprinderilor de stat, instituțiilor finanțate de la bugetul de stat, întreprinderilor de arendă fondate în baza întreprinderilor de stat, precum și asupra societăților economice incluse în programele de privatizare (în continuare - întreprinderi).
3. Societățile economice cu cotă publică și cele private, întreprinderile și instituțiile municipale finanțate de la bugetele locale pot aplica prevederile prezentului Regulament la decizia organelor lor de conducere.
4. Plata de arendă se stabilește în contractul de arendă pentru întreaga proprietate arendată, fiind precizată de proprietar sau persoana împuternicită de el în cazul modificării prețurilor, tarifelor, plăților și ratelor de amortizare, indexărilor, reevaluărilor, care sînt reglementate de stat, schimbării scopului utilizării bunurilor, stipulat în contract, precum și în alte cazuri prevăzute de legislație.
5. Mijloacele bănești obținute de la darea în arendă pot fi utilizate de către întreprinderi (cu excepția celor finanțate de la bugetul de stat) pentru renovarea fondurilor fixe, dezvoltarea producției, sporirea fondurilor de mijloace circulante etc.
6. Instituțiile finanțate de la bugetul de stat utilizează mijloacele bănești obținute de la darea în arendă în modul stabilit de legea bugetului pe anul respectiv.
7. Întreprinderile autogestionare raportează profitul (pierderile), obținut de la darea în arendă, la rezultatele activității economice, care se reflectă în raportul privind rezultatele financiare și se impozitează în modul stabilit de legislație.
8. Instituțiile finanțate de la bugetul de stat se scutesc de plata pentru folosirea încăperilor nelocuibile ale instituțiilor finanțate din același buget. Ele achită doar plata pentru serviciile comunale. În aceste cazuri transmiterea încăperilor în folosință se efectuează în baza deciziilor adoptate de instituțiile cărora le aparțin încăperile respective.
9. Posibilitatea și condițiile transmiterii bunurilor în subarendă se stipulează în contractul de arendă. Termenul de valabilitate a contractului de subarendă nu poate depăși termenul contractului de arendă.

II. Modul de transmitere în arendă
a patrimoniului de stat

10. Patrimoniul de stat, aflat în gestiunea operativă a întreprinderilor, poate fi dat în arendă doar după eliberarea autorizației respective de către Departamentul privatizării și administrării proprietății de stat pe lângă Ministerul Economiei și Reformelor (în continuare Departamentul privatizării). Funcția de arendatori se atribuie întreprinderilor în gestiunea cărora se află

acest patrimoniu.

Pentru eliberarea autorizației respective întreprinderea trebuie să prezinte Departamentului privatizării următoarele documente:

acordul organului ierarhic superior;
proiectul contractului de arendă;
calculul plății de arendă;

certificatul de la Organul cadastral teritorial referitor la apartenența încăperilor.

11. Întreprinderea care dispune de bunuri neutilizate va prezenta organului ierarhic superior o argumentare în scris a oportunității dării lor în arendă, însoțită de clauzele obligatorii ale contractului de arendă sau de proiectul contractului de arendă.

Societățile economice incluse în programele de privatizare prezintă Departamentului privatizării decizia organelor lor de conducere, coordonată cu reprezentantul statului în societatea respectivă, și proiectul contractului de arendă.

12. Selectarea arendașului se efectuează prin organizarea de concursuri, licitații sau prin negocieri directe. Modul de selectare a arendașului se stabilește de către Departamentul privatizării și se indică în autorizația de dare în arendă.

13. Documentul ce reglementează relațiile între arendator și arendaș este contractul de arendă, care se perfectează după determinarea arendașului și negocierea clauzelor contractului.

Contractul de arendă sau modificările acestuia pot fi semnate doar după primirea autorizației de la Departamentul privatizării (agențiile lui teritoriale). Conducătorul întreprinderii care a dat bunurile în arendă sau a operat modificări în contractele de arendă fără autorizația respectivă poartă răspundere disciplinară. În cazurile în care darea în arendă aduce prejudicii statului, conducătorul în cauză poartă și răspundere materială, iar contractele respective urmează a fi reziliate conform legislației.

14. În contractele de arendă trebuie să fie stipulat scopul folosirii bunurilor arendate și calculul cuantumului arende, care se anexează și constituie parte integrantă a contractului.

15. Transmiterea bunurilor arendașului se efectuează prin întocmirea unui act de primire-predare în arendă, care constituie parte integrantă a contractului.

16. În actul de primire-predare în arendă se indică locul și data întocmirii actului, bunurile ce se transmit, starea lor tehnică, valoarea inițială reevaluată, uzura fizică, valoarea reziduală și alte date identificative, numărul și data încheierii contractului de arendă, conform căruia se efectuează primirea-predarea în arendă a bunurilor.

III. Arenda încăperilor

17. În sensul prezentului Regulament prin noțiunea de încăperi se înțeleg suprafețele imobile nelocuibile din clădirile de stat (administrative, de producție etc.), subsoluri, anexe și alte suprafețe din casele de locuit, cu excepția fondului locativ.

18. Darea în arendă a încăperilor proprietate de stat, a căror suprafață totală depășește 30 la sută din suprafața încăperilor întreprinderii respective, poate conduce la transmiterea surplusului de spațiu la bilanțul altor întreprinderi de stat.

19. Mărimea arendei anuale pentru folosirea încăperilor se va calcula aplicându-se formula:

$$P_{ai} = T_b \times (1 + K_1 + K_2 + K_3) \times K_4 \times S,$$

în care:

P_{ai} - reprezintă mărimea arendei anuale a încăperilor;
 T_b - plata de bază pentru arenda 1 mp de spațiu pe an;
 K_1 - coeficientul de amplasare a încăperii;

K2 - coeficientul amenajării tehnice;

K3 - coeficientul ramural de utilizare a încăperii;

K4 - coeficientul de piață;

S - suprafața încăperii.

Valoarea coeficienților folosiți în calcule se determină după următoarele criterii:

- a) Tb reprezintă plata de bază pentru аренда 1 mp de spațiu pe an;
- | | |
|--|-----------|
| pentru municipiul Chișinău | - 120 lei |
| pentru minicipiul Bălți | - 85 lei |
| pentru celelalte municipii | - 60 lei |
| pentru celelalte orașe (orașele) și localitățile suburbane din componența municipiilor | - 45 lei |
| pentru celelalte localități sătești din republică | - 30 lei |
- b) K1 reprezintă coeficientul de amplasare a încăperii:
- | | |
|-------------------------------------|--------|
| clădire separată | - 0,5 |
| construcție încorporată sau anexată | - 0,45 |
| încăpere de suprafață (parter) | - 0,4 |
| soclu | - 0,35 |
| demisol | - 0,3 |
| subsol cu geamuri, etaj tehnic | - 0,2 |
| alte subsoluri | - 0 |
- c) K2 reprezintă coeficientul amenajării tehnice:
- | | |
|--|-------|
| apeduct, canalizare, apă caldă, încălzire centrală | - 0,5 |
| apeduct, canalizare, încălzire centrală | - 0,4 |
| apeduct, canalizare, apă caldă | - 0,3 |
| încălzire centrală | - 0,2 |
| apeduct, canalizare | - 0,2 |
| amenajarea tehnică lipsește | - 0 |
- d) K3 reprezintă coeficientul ramural de utilizare a încăperii:
- 1) atelierele de creație ale pictorilor, sculptorilor, arhitecților, meșterilor populari - 0,05
 - 2) instituțiile finanțate de la bugetul de stat, bugetele locale și bugetul asigurărilor sociale - 0,1
 - 3) garaje, depozite și alte încăperi auxiliare - 0,3
 - 4) spațiile pentru prestarea serviciilor publice (reparația încălțăminte, îmbrăcăminte și a obiectelor de uz casnic, frizeriile, curățătoriile chimice, punctele de uz casnic, punctele de închiriere a obiectelor, băile) - 0,4
 - 5) spațiile folosite pentru desfacerea articolelor de panificație, a produselor lactate, mărfurilor alimentare, produselor de cofetărie, băuturilor nealcoolice, unitățile de alimentație publică cu pregătirea bucatelor și desfacerea lor, încăperile pentru laboratoare, auditoriile pentru efectuarea lucrărilor de cercetări și proiectare, pentru prestarea serviciilor poștale, medicale, sportive și de întremare a sănătății, în scopuri de producție - 0,5
 - 6) încăperi pentru reparația și deservirea tehnică a automobilelor, tehnicii de calcul și altor utilaje - 0,7
 - 7) alte întreprinderi de comerț - 0,8
 - 8) saloanele de jocuri electronice, jocuri computerizate și alte jocuri distractive pentru copii - 1,2
 - 9) încăperile utilizate în calitate de oficiu - 1,5
 - 10) instituțiile financiare, companiile fiduciare, burse, instituțiile de asigurare - 2,0
 - 11) restaurante, baruri, cafenele cu servirea băuturilor alcoolice - 2,5
 - 12) casele de schimb valutar, punctele de înregistrare și închiriere a producției video - 3,0

13) cazinouri, saloane pentru jocuri de noroc - 4,0

14) încăperi cu altă destinație decât cele

enumerare în alineatele 1)-13); - 1,0

e) K4 reprezintă coeficientul de plată care se stabilește la înțelegerea dintre părțile contractante și nu poate fi mai mic decât 1, iar pentru genurile de activitate menționate în alineatele 1)-6) ale literei d) pct. 19 nu poate fi mai mic decât 0,5. La stabilirea acestui coeficient trebuie să se țină cont de cererea și oferta spațiilor ce ar putea fi transmise în arendă, de posibilitatea utilizării terenului aferent, de caracteristica zonei economico-teritoriale și de alte criterii calitative ale încăperilor, necuprinse în coeficienții aplicați.

20. În cazul în care se dau în arendă mai multe încăperi cu diferite condiții de amplasare, amenajare tehnică sau care vor fi utilizate în diverse scopuri, mărimea totală a arendei se constituie din suma plăților calculate pentru fiecare încăpere sau grup de încăperi.

IV. Arenda utilajelor, mijloacelor de transport și a altor fonduri fixe

21. Plata anuală pentru arendarea utilajelor, mijloacelor de transport și a altor fonduri fixe (în continuare - utilaje) se va calcula aplicându-se formula:

$$\text{Pau} = U_a \times K_1 \times K_2 + Q,$$

în care:

Pau - reprezintă mărimea arendei anuale pentru utilajele arendate;

U_a - uzura anuală a utilajelor date în arendă;

K₁ - coeficientul de calcul;

K₂ - coeficientul de piață;

Q - cheltuielile suportate de arendator pentru întreținerea și exploatarea utilajelor date în arendă.

Valoarea coeficienților folosiți în calcule se va determina după următoarele criterii:

a) uzura anuală se va calcula distinct pentru fiecare poziție, conform tabelului 1.

Tabelul 1

Nr.	Denu-	Nr.	Ter-	Valoa-	Codul	Nor-	Uzura	Uzura	Coe-	Coe-	Cheltu-	Plata
crt	mirea	de	menul	rea	nor-	ma	conta-	anu-	fi-	fi-	ielile	anua-
uti-	in-	de ex-	iniți-	mei	de	bilă	ală	cien	cien	pentru	lă	laj-
ven-	ploa-	ală	de	a-	la	U,	tu	tu	în tre-	de	lor	tar
tare	reeva-	amor-	mor-	data	(5x7)	de	de	ținere	aren-		(ani);	luată
tiza-	ti-	dării	----	cal-	pla-	și	dă		dis-	(lei)	re	zare
în	100%	cul	tă	exploa-	Pau		tanța		(%)	aren-	(lei)	K1
K2	tare	(lei)		(km)		dă		Q	(lei)			
						(4x7)						
						U (%)						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Total												

b) coeficientul de calcul se va stabili în funcție de uzura contabilă la data transmiterii fondurilor fixe în arendă (tabelul 2).

Tabelul 2

U (%)	0	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100

K1 |1,88|1,79|1,71|1,62|1,53|1,44|1,35|1,27|1,18|1,09| 1,0

Pentru utilajele complet amortizate (uzura contabilă 100%) valoarea coeficientului de calcul se va determina în funcție de uzura lui fizică reală;

c) coeficientul de piață se stabilește prin înțelegerea părților contractante și nu poate fi mai mic decât 1. La stabilirea acestui coeficient trebuie să se țină cont de cerere și ofertă, de venitul neobținut, de diferența dintre valoarea inițială de bilanț și prețurile libere de piață la utilajele de același tip sau cu caracteristici comparabile, precum și de alți factori.

În tabelul 1 se vor introduce, de asemenea, valoarea coeficientului de calcul, coeficientului de piață, mărimea cheltuielilor pentru întreținerea și exploatarea utilajelor și a arendei anuale, calculată pentru fiecare poziție.

În cazul în care cheltuielile pentru întreținerea și exploatarea utilajului variază, ele se recalculează și se achită suplimentar.

V. Arenda mijloacelor circulante

22. Arenda anuală pentru folosirea mijloacelor circulante se va calcula aplicându-se formula:

$$Pac = C \times R \times K,$$

în care:

Pac reprezintă mărimea arendei anuale pentru mijloacele circulante;

C - valoarea mijloacelor circulante la data calculării plății de arendă;

R - rata refinanțării (%), stabilită de Banca Națională a Moldovei, împărțită la 100%;

K - coeficientul de piață.

Valoarea coeficienților folosiți în calcule se determină după următoarele criterii:

a) valoarea mijloacelor circulante se va calcula distinct pentru fiecare denumire, conform tabelului 3.

Tabelul 3

Nr. crt.	Denumirea mijloacelor circulante	Canti-tatea	Unitatea de măsură	Prețul unei unități la data calculării plății de arendă (lei)	Costul la data calculării (3 x 5) (lei)	Note
1	2	3	4	5	6	7
Total						

b) rata refinanțării, stabilită de Banca Națională a Moldovei, se publică periodic în presă. În calcule se folosește valoarea ei medie pe an sau pe perioada de plată;

c) coeficientul de piață se va stabili prin înțelegerea părților contractante și nu poate fi mai mic decât 1.

23. După încetarea efectului contractului de arendă, arendașul restituie mijloacele circulante în volumele fixate la data dării lor în arendă. În cazul imposibilității de a restitui bunurile consumptibile, valoarea lor se recuperează la prețurile în vigoare la data încetării efectului contractului de arendă.

VI. Cuantumul arendei pentru întreprinderile de arendă

24. Plata pentru bunurile transmise în arendă colectivelor de muncă ale întreprinderilor de stat, reorganizate în întreprinderi de arendă, se vizează integral în bugetul de stat. Penalitățile pentru întârzierea plății de arendă nu pot fi mai mici decât cele stabilite de legea bugetului de stat pe anul respectiv.

25. Cuantumul arendei pentru întreprinderile de arendă se va calcula aplicându-se formula:

$$P = Pa\text{f} + Pau + Pac,$$

în care:

P - reprezintă mărimea arendei anuale totale;

Pa_f - mărimea arendei anuale pentru folosirea încăperilor luate în arendă;

Pau - mărimea arendei anuale pentru folosirea utilajelor luate în arendă;

Pac - mărimea arendei anuale pentru folosirea mijloacelor circulante luate în arendă.

26. Mărimea arendei pentru încăperile, utilajele și mijloacele circulante se va calcula conform capitolelor III, IV și V ale prezentului Regulament.

Mărimea arendei pentru încăperile din clădirile, edificiile și construcțiile transmise integral întreprinderilor de arendă poate fi calculată conform capitolului IV al prezentului Regulament.

27. Întreprinderile de arendă achită plata arendei trimestrial, până la data de 20 a lunii ce urmează după încheierea trimestrului.

Pentru calcularea mărimii trimestriale a arendei pot fi folosite datele anuale, dacă pe parcurs nu au intervenit modificări ale prețurilor, tarifelor, plăților și ratelor de amortizare, reevaluări (indexări), prevăzute de legislație.

VII. Determinarea arendașilor patrimoniului de stat

28. Licitațiile și concursurile publice se organizează în scopul selectării celor mai convenabili solicitanți ai arendei bunurilor, care acceptă condițiile preliminare, formulate preventiv în clauzele obligatorii ale contractului de arendă și oferă cele mai avantajoase condiții pentru arendator.

29. Licitațiile se desfășoară în același mod ca și licitațiile cu strigare pentru comercializarea obiectelor patrimoniului de stat supuse privatizării, luându-se în considerare următoarele precizări:

a) licitația este organizată de arendator în temeiul autorizației Departamentului privatizării;

b) lotul expus la licitație înserează:

actele ce confirmă apartenența bunurilor propuse în arendă;

clauzele obligatorii ale contractului de arendă;

autorizația Departamentului privatizării;

c) prețul inițial al lotului îl constituie valoarea inițială a plății de arendă pe un an pentru bunurile ce se propun în arendă, calculată conform capitolelor III, IV sau V ale prezentului Regulament;

d) în comunicatul informativ cu privire la desfășurarea licitației se indică informația specificată la punctul 33 al prezentului Regulament;

e) rezultatele licitației se fixează în procesul-verbal al licitației și constituie temeiul pentru perfectarea contractului de arendă.

30. Concursul se organizează de către comisia de concurs în număr de 3-5 persoane.

31. Comisia de concurs și ziua desfășurării concursului se numesc printr-un ordin, emis de arendator, în temeiul autorizației de dare în arendă, eliberată de către Departamentul privatizării.

32. Comisia de concurs exercită următoarele funcții:

întocmește textul comunicatului informativ și asigură publicarea lui;

asigură accesul la bunurile ce se propun în arendă participanților potențiali la concurs pentru a lua cunoștință de ele;
ține registrul cererilor de participare la concurs, asigură colectarea, păstrarea și evidența ofertelor;
examinează și evaluează ofertele, întocmește lista ofertelor în ordinea descrescândă a valorii lor;
întocmește procesul-verbal al concursului și îl prezintă spre aprobare Departamentului privatizării;
informează (în scris sau verbal) participanții la concurs despre rezultatele lui;
perfectează textul contractului de arendă.

33. Publicarea comunicatului informativ privind darea în arendă a bunurilor se efectuează cu cel puțin 20 de zile înainte de data desfășurării concursului. Comunicatul informativ trebuie să conțină informații despre bunurile ce se propun în arendă, data desfășurării concursului, clauzele obligatorii ale contractului de arendă, adresa și termenul de depunere a cererilor de participare la concurs și a ofertelor, mărimea taxei de participare la concurs, adresa și timpul când potențialii participanți la concurs pot lua cunoștință de bunurile ce se propun în arendă și starea lor, telefonul de contact pentru informații suplimentare.

34. Clauzele obligatorii ale contractului de arendă trebuie să conțină informații despre valoarea inițială a plății de arendă pe un an, termenul maxim de arendare a bunurilor, orele de acces la bunurile arendate, posibilitățile de utilizare a încăperilor arendate, condițiile de reziliere a contractului de arendă din inițiativa arendatorului.

35. Valoarea ofertei se constituie din plata anuală de arendă plus valoarea îmbunătățirilor preconizate ale bunurilor raportate la un an, care după încetarea efectului contractului de arendă nu se restituie arendașului.

36. Plata de participare la concurs o stabilește arendatorul, dar ea nu poate depăși două salarii minime. Ea se utilizează pentru compensarea cheltuielilor de organizare a concursului și nu se restituie participanților.

37. Concursul se desfășoară în ședință închisă, la care pot participa reprezentanții organelor abilitate cu administrarea bunurilor. Lista ofertelor se întocmește în termen de trei zile din data desfășurării concursului. În listă nu se includ ofertele a căror valoare este mai mică decât valoarea inițială și ofertele care conțin condiții inacceptabile.

38. Contractul de arendă se încheie, de regulă, cu participantul la concurs, a cărui ofertă a fost evaluată la prețul maxim. Perfectarea textului contractului de arendă se efectuează în baza ofertei câștigătorului la concurs, clauzelor obligatorii ale contractului de arendă și prin negocierea celorlalte clauze. Dacă la etapa perfectării contractului de arendă câștigătorul la concurs refuză, din anumite motive, să încheie contractul, atunci contractul de arendă se încheie cu următorul participant la concurs din lista ofertelor și așa se va proceda pînă la ultimul ofertant.

39. Concursul cu un singur participant se consideră că a avut loc dacă oferta lui a fost inclusă în lista ofertelor.

40. Licitațiile și concursurile la care nu au fost participanți, în temeiul autorizației Departamentului privatizării, pot fi repetate, diminuîndu-se valoarea inițială a plății de arendă cu 20%.

41. Departamentul privatizării poate permite darea bunurilor în arendă prin negocieri directe, atunci cînd arendarea lor nu a fost solicitată la concursuri sau licitații, în cazul unor oferte avantajoase cu valoarea plății anuale de arendă mai mare decât valoarea ei inițială, cînd cheltuielile de organizare a licitațiilor sau concursurilor nu sînt justificate, precum și în alte cazuri.

42. La stabilirea tarifelor și coeficienților s-a ținut cont de impozitul pe valoarea adăugată.

43. Pentru achitarea cu întârziere a plății de arendă se percep penalități în mărimile, prevăzute de contractele de arendă, dar nu mai mici decât cele stabilite de legea bugetului de stat pe anul respectiv.