

# PUNCTUL NR. 40

## CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂRE

privind aprobarea înființării biroului permanent al Municipiului București la  
Bruxelles

Având în vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și raportul Direcției Relații Internaționale ;

Văzând raportul Comisiei pentru Integrare Europeană și avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Luând în considerare hotărârea Asociației Municipiilor din România nr.107/2006, precum și contractul dintre Consiliul Comunelor și Regiunilor din Europa și Asociația Municipiilor din România având ca obiect subînchirierea a 2 module la etajul 3 al imobilului situat în Square de Meeus 1, 1000 Bruxelles;

În temeiul prevederilor art.36 alin.1 și art.45 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

## CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă înființarea biroului permanent al Municipiului București la Bruxelles, care va asigura relaționarea administrației publice locale a Municipiului București cu instituțiile Uniunii Europene.

Art.2 Biroul va funcționa în spațiul care face obiectul contractului de subînchiriere încheiat între Consiliul Comunelor și Regiunilor din Europa și Asociația Municipiilor din România.

Art.3 Costurile aferente înființării și funcționării biroului se suportă, anual, din bugetul Consiliului General al Municipiului București.

Art.4 Se împuternicește Primarul General să organizeze concurs, în condițiile legii, pentru ocuparea unui post în cadrul biroului prevăzut la art.1, având principalele atribuții prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 - Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în ședința ..... a Consiliului General al Municipiului București din data de.....

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Maria Roxana Cosma

SECRETAR GENERAL  
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Toma Tudor

București,  
Nr

## Deschiderea biroului permanent al Municipality București la Bruxelles

**Număr posturi : 1**  
**Experiența : 5 ani**

Urmare a demersurilor făcute la asociațiile partenere din Europa care au deja un birou de reprezentare la Bruxelles, vă prezentăm obiectivele pe care un astfel de birou și le propune și activitățile pe care le derulează:

**1. Informarea Municipality Bucuresti si transmiterea saptamanal a unui raport catre Primarul General**

Informarea constă în asigurarea unei acoperiri de ansamblu a problematicilor relevante pentru municipality cum ar fi legislația în domeniul mediului, ajutoarelor de stat, serviciilor de interes economic general, dezvoltarea durabilă, transportul.

**2. Participarea la întâlnirile și grupurile de lucru organizate de Comitetul Regiunilor, Comisia Europeană, Parlamentul European**

Legislativul european organizează consultări, atunci când se demarează noi proiecte de directive, regulamente. La aceste întâlniri sunt invitați reprezentanții birourilor orașelor sau ai asociațiilor autorităților locale din Bruxelles pentru a expune punctele de vedere ale autorităților locale din statele membre.

**3. Pregătirea reuniunilor Comitetului Regiunilor și asigurarea sprijinului necesar delegației naționale la CoR (Comitetul Regiunilor) - participanți la sesiunile plenare sau comitetele CoR (Comitetul Regiunilor).**

**4. Informarea cu privire la oportunitățile de finanțare active și programele de finanțare și asigurarea sprijinului necesar pentru identificarea partenerilor.**

**5. Lobby în domenii precum: achiziții publice, legislația de mediu și ajutoare de stat. Campaniile de lobby se derulează în strânsă colaborare cu CEMR și alte asociații similare reprezentate la Bruxelles.**

**6. Organizarea vizitelor reprezentanților Municipality Bucuresti la Bruxelles.**

Dr. Cristian IETIMOAIIE

Director Executiv



**PRIMAR GENERAL**

Etaj: 1, cam. 101

tel.: 305 55 89; 305 55 90; 305 55 00 int. 1101

fax: 312 00 30

e-mail: primar@bucuresti-primaria.ro



SRM 9001:2001

SRM 14001:2004

## Primăria Municipiului București

### EXPUNERE DE MOTIVE

#### Privind aprobarea infiintarii biroului permanent al Municipiului Bucuresti la Bruxelles

De la 1 ianuarie 2007, Romania a devenit tara membra a Uniunii Europene cu drepturi depline, fapt ce a condus la o largire a contactelor Primariei Municipiului Bucuresti cu celelalte capitale europene.

De asemenea, Municipiul Bucuresti a inceput o campanie sustinuta pentru atragerea fondurilor structurale si de aducere a investitorilor straini, necesare dezvoltarii parteneriatelor public - privat, a realizarii marilor proiecte urbane, a obiectivelor de mare interes public si aducerea orasului la standardele europene propuse. In vederea realizarii acestor deziderate, precum si pentru a ne face simtita prezenta activa in Europa, si a fi in contact permanent cu legislatia europeana in domeniul administratiei publice locale si cerintelor acesteia, propunem a se aproba infiintarea unui birou in capitala Uniunii Europene care sa reprezinte interesele Municipiului Bucuresti, implicit a cetatenilor sai.

Tinand cont de contractul semnat intre Consiliul Comunelor si Regiunilor din Europa si Asociatia Municipiilor din Romania avand ca obiect subinchirierea a 2 module la etajul 3 al imobilului situat in Square de Meeus 1, 1000 Bruxelles; precum si hotararea nr. 107/2006, art. 2 a Asociatiei Municipiilor din Romania privind reprezentanta AMR la Bruxelles, potrivit careia biroul va fi compus din 2 module inchiriate in cladirea House of Municipalities and Regions, 1 Sq Meeus, dintre care unul va fi folosit de AMR, iar celalalt de Primaria Municipiului Bucuresti.

Luand in considerare art. 36 alin. 1, art. 45 alin. 1 din Legea 215/2001 a administratiei publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare, propun spre aprobarea Consiliului General al Municipiului Proiectul de Hotarare privind infiintarea biroului permanent al Municipiului Bucuresti la Bruxelles.

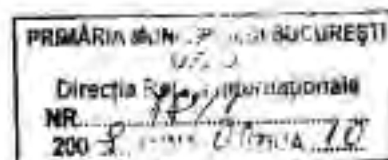
**PRIMAR GENERAL**

**ADRIEAN VIDEANU**

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

## Direcția Generală Operațiuni

### Direcția Relații Internaționale



## RAPORT DE SPECIALITATE

Municipiul București în ultimii doi ani și-a intensificat dezvoltarea relațiilor internaționale, și în mod special cu brașele europene, fapt ce a condus la o creștere semnificativă a contactelor economice, sociale, culturale; de asemenea a fost gazda unor manifestări internaționale de amploare.

Acest fapt a determinat Municipalitatea să fie într-un contact permanent cu instituțiile similare europene, cu legislația Uniunii Europene în vigoare și cerințele acesteia, pentru a fi în consonanță cu celelalte capitale din Europa.

Ținând cont de contractul semnat între Consiliul Comunelor și Regiunilor din Europa și Asociația Municipiilor din România având ca obiect subînchirierea a 2 module la etajul 3 al imobilului situat în Square de Meeus 1, 1000 Bruxelles; precum și de Hotărârea nr. 107/2006, art. 2 a Asociației Municipiilor din România privind reprezentanța AMR la Bruxelles, potrivit căreia biroul va fi compus din 2 module închiriate în clădirea House of Municipalities and Regions, 1 Sq Meeus, dintre care unul va fi folosit de AMR, iar celălalt de Primăria Municipiului București și dat fiind faptul că România a devenit țară membră a Uniunii Europene, se impune ca Municipiul București să fie prezent permanent pe scena europeană și în contact direct cu instituțiile europene din domeniu, având ca finalitate identificarea și accesarea tuturor resurselor financiare pe care Comunitatea Europeană le pune la dispoziția Municipiului București, în vederea finalizării tuturor proiectelor și programelor.

Acest demers poate fi realizat numai prin deschiderea unui birou permanent de reprezentare la Bruxelles.

### AVIZAT



Director General

Ioana RAICU



Director Executiv

Dr. Cristian IFTIMOAIIE



## CONTRACT DE SUB-ÎNCHIRIERE

Între:

**„Conseil des Communes et Régions d'Europe”** (Consiliul Comunelor și Regiunilor din Europa), o asociație fără scop lucrativ, cu sediul în F-75001 Paris (Franța), 15 rue de Richelieu, reprezentată în scopul acestui contract de către domnul Jeremy Smith, acționând în calitate de secretar general al CCRE;

denumit în continuare „Locatorul” sau „CCRE” pe de o parte;

și

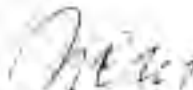
**Asociația Municipiilor din România**, având sediul social în str. Academiei nr. 3-5, et. 1, București 030011 – România,

Reprezentată în scopul prezentului contract de către domnul Adrieian Videanu, acționând în calitate de președinte AMR

denumită în continuare „sub-locatarul” sau „Asociația Municipiilor din România”;

### AVÂND ÎN VEDERE URMĂTOARELE:

1. CCRE este locatar într-un imobil situat în Square de Meeus 1 – 1000 Bruxelles, în baza unui contract de închiriere încheiat la 17.05.2006 cu S.A. Immo JASPE, LCEBE et Immobiliere SEM („locatorul principal”). Această închiriere are ca obiect:
  - o jumătate din localul tehnic din partea stângă a parterului, având o suprafață de 13,50 m<sup>2</sup>;
  - o jumătate din primul etaj folosită pentru săli de ședințe, cu o suprafață de 346,50 m<sup>2</sup>;
  - o aripa dreaptă a etajului 3 folosită ca birouri, în suprafață de 293 m<sup>2</sup>;
  - o etajul 4 folosit ca birouri, având o suprafață de 693 m<sup>2</sup>;
  - o aripa stângă a etajului 5 folosită ca birouri, având suprafața de 400 m<sup>2</sup>;
  - o 16 locuri de parcare la subsolul imobilului.
2. CCRE înțelege să încheie cu membrii săi contracte de sub-închiriere privind anumite părți ale imobilului închiriat. Aceste contracte de sub-închiriere se vor face pentru spații (private) cu destinație birouri și pentru sălile de ședințe (situate la primul etaj), care vor fi utilizate în comun de către membri, conform regulilor stipulate într-un act separat.

*Asociația Municipiilor din România* 



3. Prin prezentul contract CCRE se va mulțumi să recupereze de la sub-locatari obligațiile impuse acestora de către locatorul principal. Un exemplar al contractului principal de închiriere este anexat la prezentul contract și reprezintă parte integrantă a acestuia.
4. Se menționează că sub-închirierea către un membru CCRE este autorizată în mod expres de către contractul principal de închiriere, fără acordul prealabil al locatorului.

#### **AU FOST CONVENITE ȘI ACCEPTATE CELE CE URMEAZĂ:**

##### **Articolul 1 – Obiectul**

- 1.1 CCRE sub-închiriază Asociației Municipiilor din România, care acceptă 2 module la etajul 3 al imobilului situat în Square de Meeus 1. 1000 Bruxelles

Documentul ce detaliază amplasarea modulelor este anexat prezentului act, fiind considerat parte integrantă.

Sub-locatarul declară că, cunoaște bine toate spațiile închiriate deoarece le-a vizitat cu atenție și scutește pe locator de a-i furniza o descriere mai amplă.

- 1.2. Conform termenilor contractului principal de închiriere, locatorul principal are dreptul de a modifica sau de a transfera în orice moment locurile de parcare ce i-au fost atribuite dacă lucrările, securitatea sau organizația internă a clădirii i-ar cere, cu notificare către CCRE. În cazul în care se face o astfel de notificare, CCRE o va transmite la rândul său către sub-locatar, care se angajează să se conformeze.
- 1.3. Locatorul principal a acordat CCRE, precum și reprezentanților și vizitatorilor săi pe durata prezentului contract un drept de trecere, precum și de folosire a intrării principale, a holurilor, scârilor, ascensoarelor și culoarelor imobilului, care duc spre spațiile ocupate. La rândul său, CCRE acordă acest drept sub-locatarului.

##### **Articolul 2 – Destinație**

- 2.1. Contractul principal de închiriere se menționează că locurile sunt utilizate cu destinație birouri în ceea ce privește etajele, cu destinația de arhive la subsol, iar locurile de parcare vor fi utilizate exclusiv pentru a parca un vehicul.

Sub-locatarul se obligă să se conformeze și să respecte această destinație și nu o va putea modifica decât cu acordul prealabil, expres și în formă scrisă din partea CCRE.

- 2.2. După cum este stipulat în contractul principal de închiriere, în nici un caz spațiile închiriate nu vor putea fi folosite pentru exercitarea unui comerț cu amănuntul sau activității unui meșteșugar direct în contact cu publicul, chiar dacă acestea sunt utilizate ca săli de demonstrații, astfel încât prezentul contract nu va fi niciodată guvernat de legea din 30.04.1951 privind contractele comerciale de închiriere.

### Articolul 3 – Durata

- 3.1. Prezentul contract de închiriere a fost încheiat pe o durată de 9 ani, intrând în vigoare la 01.01.2007 și expirând de drept, fără preaviz, prin simpla atingere a termenului, la 31.12.2015.

La expirarea prezentului contract, continuarea ocupării spațiilor închiriate nu va putea fi interpretată în nici un caz ca fiind o reînnoire tacită.

- 3.2. Prezentul contract va fi valabil numai în perioada când contractul principal de închiriere va fi în vigoare. Orice modificare a acestuia din urmă cu privire la durata sa va fi modificată imediat de către CCRE sub-locatarului și va modifica, prin simpla sa notificare și de drept, termenul prezentului contract.

### Articolul 4 – Chiria

- 4.1. Ocuparea este permisă și acceptată pe baza unei chirii anuale fixe, stabilite de comun acord, în valoare de 8.006,29 euro.
- 4.2. Chiria se va plăti trimestrial și anticipat, în prima zi a fiecărui trimestru (1 ianuarie, 1 aprilie, 1 iulie, 1 octombrie din fiecare an), în contul bancar ce va fi indicat de CCRE, până la notificarea de către CCRE privind un alt mod de plată.

Chiria este exigibilă la scadență în baza unei notificări.

Chiria datorată pentru perioada curentă, de la începutul închirierii și până la următoarea scadență este calculată *pro rata temporis*.

Totodată, chiria aferentă perioadei precedente expirării contractului de închiriere va fi calculată, dacă va fi cazul *pro rata temporis*.

- 4.3. În mod excepțional, CCRE este scutit de plata chiriei pentru spațiile închiriate, atât birouri cât și spații de parcare și arhive, pe perioada 01.01 – 31.03.2007.

În acest caz și în caz de reziliere anticipată de comun acord a contractului de închiriere, s-a convenit ca CCRE să achite locatorului principal o despăgubire ce corespunde părții neamortizate din gratuitatea chiriei, calculată pe durata contractului de închiriere de 9 ani. S-a stabilit conform termenilor prezentului act, că aceeași regulă se va aplica și contractului de sub-inchiriere.

#### Articolul 5 – Indexare

- 5.1. Contractul principal de închiriere menționează că valoarea chiriei se va adapta la costul vieții, conform prevederilor articolului 1728 bis din codul civil.
- 5.2. Același contract de închiriere stipulează că în caz de ocupare anuală, chiria va fi adaptată automat și de drept la fiecare an și cel mai devreme la ziua aniversară a intrării în vigoare a contractului de închiriere prin aplicarea următoarei formule:

$$\text{Chirie adaptată} = \frac{\text{chirie de bază} \times \text{indice nou}}{\text{Indice de bază [(se va completa) puncte]}}$$

În această formulă:

- Chiria de bază este cea stipulată la art. 4 de mai sus, excluzând impozitele și taxele aflate în sarcina sub-locatorului prin prezentul contract.
- Indicele de bază este indicele „calculat și desemnat în acest scop” al lunii precedente lunii în care contractul a fost încheiat, fiind în acest caz indicele lunii august 2006 = (se va completa) puncte (baza 2004)
- Noul indice este indicele „calculat și desemnat în acest scop” din luna ce preced luna aniversării intrării în vigoare a contractului de închiriere.

În fine, contractul principal de închiriere menționează că orice renunțare a locatorului privind majorările ce rezultă din aplicarea prezentului articol, nu va putea fi stabilită decât în formă scrisă și semnată de acesta.

Chiria ajustată nu va putea fi niciodată mai mică decât chiria de bază



S-a precizat că regulile descrise mai sus, așa cum decurg din contractul principal de închiriere, vor fi aplicabile prezentului contract de sub-inchiriere.

## Articolul 6 – Impozite

### 6.1 Impozite și taxe

#### 6.1.1 Conform contractului principal de închiriere, impozitele imobiliare și orice alte impozite și taxe general cunoscute cad în sarcina CCRE

S-a convenit în mod expres, conform termenilor prezentei, că sub-locatarul se va ocupa de sumele facturate de locatorul principal către CCRE în baza prezentei dispoziții (care trebuie să fie interpretată în lumina contractului principal de închiriere) în proporție de cote părți din imobil („module”) ce l-au fost închiriate, calculate pe baza a 2/85 din sumele facturate de locatorul principal către CCRE.

#### 6.1.2 Contractul principal de închiriere menționează de asemenea că impozitele imobiliare și taxele se vor achita în termen de 15 zile înainte de data scadentă menționată pe extrasul de rol pentru care locatorul principal a notificat înscrierea pe rol către CCRE în timp util.

Contractul principal de închiriere mai stipulează de asemenea că CCRE va trebuie să despăgubească locatorul pentru orice fel de prejudicii ce rezultă din întârzieri ale CCRE la plata impozitelor și taxelor ce-i revin.

Aceste reguli nefiind transpuse așa cum sunt în contractul de sub-inchiriere, s-a convenit

- că sub-locatorul va achita către CCRE cota sa parte din impozitele și taxele respective în termen de 8 zile de la solicitarea adresată de CCRE
- în caz de întârziere a plății din partea sub-locatorului, ce aduce un prejudiciu locatorului principal care somează CCRE, acesta din urmă la rândul său va putea reclama sub-locatorului orice fel de sume cu acest titlu.

### 6.2 Taxe comune

#### 6.2.1 Contractul principal de închiriere menționează că pe lângă chirie CCRE trebuie să achite locatorului principal sau administratorului imobilului în contul locatorului, cota sa parte din cheltuielile comune ale imobilului privind bunul închiriat.

*Man*  
*Conferența cu originalul*

Aceste taxe comune includ: taxele generale ale clădirii și îndeosebi cele aferente încălzirii, distribuiri de apă rece, curentului electric, telefon, instalării de contoare de apă și electricitate, abonamente și chirii pentru respectivele contoare pentru părțile comune; sumele de întreținere și reparații ale instalațiilor și aparatelor comune precum aer condiționat, ascensoare și sisteme electrice și electromecanice de control și întreținere periodică a sistemelor de protecție contra incendiilor, costul întreținerii și curățeniei imobilului, acces clădire, părți comune și geamuri exterioare, chiar și pentru localuri private, obloane mecanice, intrări, treceri, inclusiv consumul de apă, gaze și curent electric utilizate pentru această întreținere, iluminării părților comune, taxele aferente reparațiilor în părțile comune; rețele de sonerii electrice, curățirea canalizărilor de evacuare apă; remunerație administrator, precum și salariile pentru personalul angajat pentru buna funcționare a imobilului, portar, TVA și taxe pentru ridicare gunoi etc.

Contractul principal de închiriere stipulează că această enumerare de cheltuieli comune este indicativă și nelimitativă.

Contractul principal de închiriere menționează în fine că participarea CCRE la plata acestor cheltuieli este proporțională cu cotele sale, care pot fi modificate dacă administrația imobilului o cere.

Având în vedere cele de mai sus, s-a convenit că sub-locatorul să participe la cheltuielile comune facturate CCRE în proporție cu cotele părți din imobil („module”) care i-au fost închiriate, calculate pe baza a 2/85 din sumele facturate de locatorul principal către CCRE.

- 6.2.2. Contractul principal de închiriere precizează că la sfârșitul fiecărui trimestru, un decont detaliat al cheltuielilor reale ale imobilului cu indicarea cotei părți a CCRE va fi efectuat de locatorul principal și/sau administrator și transmis către CCRE care îl va rezolva în termen de 15 zile de la data primirii.

CCRE va putea solicita orice fel de justificări ale decontului către locatorul principal care îl va pune la dispoziție documentele justificative.

S-a stabilit ca decontul detaliat susmenționat să fie comunicat de CCRE către sub-locator împreună cu invitația de a achita cota sa parte. Plata se va efectua în contul indicat de CCRE în termen de 15 zile de la trimiterea invitației.

S-a mai stabilit de asemenea că dacă sub-locatorul dorește o justificare a decontului, se va adresa CCRE care se va ocupa de obținerea

informațiilor solicitate, în condițiile prevăzute de contractul principal de închiriere.

S-a menționat totodată că decontul de regularizare și invitația de a plăti suma corespunzătoare vor fi adresate sub-locatorului o singură dată pe an, la finalul acestuia, pentru facilitare.

- 6.2.3. Contractul principal de închiriere, la art. 6.2. impune CCRE să contribuie la constituirea unui fond de rulment, echivalentul a 4 luni de cheltuieli materiale, estimat la 22.000,00 euro, cel târziu până la 15.12.2006.

S-a prevăzut ca această clauză să poată fi ajustată, în plus sau minus, la cererea uneia dintre părți, în caz de diferență de peste 10% în raport cu media cheltuielilor reale ale imobilelor în decursul celor 4 trimestre precedente.

S-a stipulat că această clauză va putea fi revizuită pentru a corespunde în orice moment la patru luni de cheltuieli materiale.

Conform termenilor prezentei, s-a convenit ca sub-locatorul să participe la constituirea fondului de rulment în funcție de cota sa parte („module”) din imobilul închiriat: sub-locatorul va contribui la constituirea fondului de rulment cu 2/85 din 22.000,00 euro, adică 517,65 euro până cel târziu la 15.12.2006 în contul bancar indicat de CCRE.

Prevederile referitoare la adaptarea fondului de rulment vor fi și ele aplicabile.

S-a convenit ca la cererea uneia din părți, această prevedere să fie modificată în plus sau minus în caz de diferență de peste 10% în raport cu media cheltuielilor reale ale imobilelor în decursul celor 4 trimestre precedente.

Această clauză va putea fi revizuită pentru a corespunde în orice moment la patru luni de cheltuieli materiale.

### 6.3 Taxe individuale

- 6.3.1. Contractul de închiriere principal precizează că abonamentele privind distribuția de apă, gaze, electricitate, telefon, telefax, internet sau altele cad în sarcina CCRE, ca și toate cheltuielile de racordare și închiriere a contoarelor, costul consumurilor etc.

S-a stipulat de asemenea că facturile vor fi reglate de CCRE direct la prestatorii respectivi, precum și garanțiile, și în caz de scadență majorările de garanție solicitate de acești prestatori.

Confirma cu originalul

Conform termenilor prezentei, s-a convenit ca sub-locatorul să achite consumul de apă, gaze și electricitate proporțional cu cota sa parte din imobil.

- 6.3.2. În ceea ce privește telefonul, telefaxul și internetul, sub-locatorul va semna direct respectivele abonamente și va achita sumele datorate față de prestatori.

#### 6.4 Consumuri suplimentare

Contractul principal de închiriere menționează că orarul normal de funcționare a imobilului va fi de luni până vineri, între orele 7 și 19.

Acesta precizează că dacă CCRE dorește ca instalațiile tehnice ale imobilului să rămână operaționale în afara acestui orar de funcționare, acesta va trebui să facă o cerere scrisă către administrator cu cel puțin 48 ore înainte.

Se prevede că toate orele suplimentare de funcționare a instalațiilor tehnice să fie facturate către CCRE pe baza facturărilor suplimentare efective de la societatea distribuitoare de electricitate, cu titlu de cheltuieți private.

Dacă nu este posibil din punct de vedere tehnic să se determine consumul individual pentru fiecare sub-locator în parte, s-a convenit ca în cazul consumurilor suplimentare, costul suplimentar să fie suportat de toți sub-locatorii *pro rata* la cotele lor parte din imobil.

### Articolul 7 – Garanție

- 7.1 În vederea asigurării execuției obligațiilor ce revin conform acestui contract, incluzând art. 17 și fără a prejudicia prevederile art. 1752 din codul civil, sub-locatorul va constitui în beneficiul locatorului o garanție echivalentă cu 6 luni de chirie, adică 4.003,15 euro.

Această garanție va reprezenta o garanție bancară acordată locatorului printr-o bancă din Belgia.

- 7.2 În orice caz, garanția nu va putea fi afectată de sub-locator prin plata chirilor și/sau alte taxe.

Conferența cu originalul *Pitru*

Constituirea garanției este o condiție esențială a contractului de închiriere pentru locator.

- 7.3. Această garanție este o compensație a obligației de aceeași natură și efect impusă către CCRE prin contractul principal de închiriere, la art. 7.

#### **Articolul 8 – Întârzierea plății și dobânzile**

Orice sumă datorată de sub-locator și neachitată la termenul scadent, va conduce de drept și fără notificare la scadență la apariția unei dobânzi de 7% de la acea dată în beneficiul CCRE, fără a prejudicia alte drepturi sau acțiuni ale CCRE contra sub-locatorului și îndeosebi o cerere de dizolvare a contractului de închiriere din vina acestuia din urmă.

Acest angajament corespunde obligației de aceeași natură și efect impusă către CCRE prin contractul principal de închiriere, la art. 7.

#### **Articolul 9 – Regulamentul de ordine internă**

Conform contractului principal de închiriere, CCRE se angajează să se conformeze prescripțiilor actului de bază și regulamentului de ordine internă, precum și normelor de securitate aplicabile imobilului, despre care declară că a luat la cunoștință, primind o copie a respectivelor documente și declară totodată că le acceptă.

Locatorul principal poate modifica actul de bază și/sau regulamentul de ordine internă, îndeosebi în scopul conservării imobilului sau ameliorării condițiilor de exploatare.

CCRE se mai angajează totodată să respecte modificările care vor fi aduse, după caz, acestui act și/sau regulament, precum și prescripțiile și dispozițiile menționate anterior, care i-au fost notificate prin scrisoare recomandată.

Conform termenilor acestui contract, sub-locatorul se angajează să respecte aceleași obligații ca și cele ce revin pentru CCRE, așa cum au fost descrise mai sus.

#### **Articolul 10 – Utilizarea spațiilor**

Contractul principal de închiriere stipulează obligații foarte precise pentru CCRE în ceea ce privește utilizarea spațiilor.



Conform acestui contract, sub-locatorul se angajează să-și asume aceleași obligații.

Astfel:

Sub-locatorul se angajează să folosească aceste spații cu bună credință („ca un bun tată de familie”) și în special să se conformeze în ceea ce privește utilizarea spațiilor ocupate sau alte părți ale imobilului, conform prevederilor art. 9 de mai sus, iar în caz contrar, își asumă responsabilitatea.

După stabilirea stării spațiilor de la intrare specificate la art. 11 din contractul principal de închiriere, sub-locatorul va putea efectua amplasarea și instalarea aparatelor de telefon, fax și a altor aparate precum fotocopiatoare și computere în interiorul spațiilor închiriate, fără acordul prealabil al CCRE, însă fără a provoca deteriorări în structura bunului închiriat.

Pentru instalațiile care obligă sub-locatorul să treacă în părțile comune, de exemplu cabluri, este necesară o autorizație prealabilă expresă și în formă scrisă din partea locatorului principal.

Sub-locatorul va trebui în consecință să ceară CCRE să solicite respectiva autorizație. Se menționează că în baza contractului principal de închiriere, locatorul principal nu trebuie să justifice refuzul său.

Amplasarea, instalarea și utilizarea aparatelor susmenționate se vor face pe riscul și cheltuiala exclusive ale sub-locatorului, care se va ocupa printre altele de obținerea prealabilă a tuturor autorizațiilor necesare de la autoritățile competente.

Sub-locatorul va avea grijă de bunul închiriat pe durata utilizării sale și îndeosebi va avea grijă ca respectiva aparatură susmenționată să nu perturbe ceilalți ocupanți sau locatari ai imobilului; acesta nu va supraîncărca podeaua cu mai mult de 300 kg/m<sup>2</sup> pentru suprafețele de birouri și 200kg/m<sup>2</sup> pentru parcare.

Sub-locatorul nu va putea amplasa la ferestre nici un fel de perdele, draperii, ornamente, apărătoare sau jaluzele altele decât cele care armonizează cu ansamblul fațadelor imobilului.

Sub-locatorul nu va putea aplica nici un panou, emblemă, afiș sau inscripție de orice fel pe zidurile exterioare, fațade ale bunului închiriat fără să obțină în prealabil autorizația scrisă a locatorului (care nu va trebui să justifice refuzul său contra căruia sub-locatorul nu se va putea opune, respectând condițiile menționate de o autorizație).

Amplasarea și instalarea respectivelor panouri, embleme, afișe sau inscripții se va face pe riscul și cheltuiala exclusivă ale sub-locatorului care se va ocupa de obținerea tuturor autorizațiilor cerute de autoritățile competente.

*Conferență cu originalul*

*M. C.*

Inscripția cu numele locatarilor imobilului este reglementată de locatorul principal care va indica tipul de placă adoptată și locul de aplicare.

Sub-locatorul va suporta costurile. Aceleași dispoziții vor fi aplicate în ceea ce privește indicațiile utilizate în parcare.

#### **Articolul 11 – Starea spațiilor – reconstituire/reabilitare**

Contractul principal de închiriere, la art. 11, prevede stabilirea situației spațiilor de intrare și a celor de ieșire între CCRE și locatorul principal.

Scopul acestor situații ale spațiilor este acela de a permite stabilirea deteriorărilor locative la încheierea contractului de închiriere.

Conform termenilor prezentei, s-a convenit în mod expres că sub-locatorul va suporta o parte din sumele solicitate către CCRE conform art. 11 din contractul principal de închiriere, în funcție de cota sa parte din imobil.

#### **Articolul 12 – Reparații și întreținere**

12.1. Contractul principal de închiriere stipulează că locatorul se va ocupa de reparații, altele decât cele locative conform art. 1720 din codul civil.

Acesta impune CCRE să semnaleze imediat prin scrisoare către locatorul principal orice fel de deteriorări ale acoperișului sau orice alte reparații mari care prin prezentul contract de închiriere cad în sarcina locatorului principal, care devine responsabil.

Conform termenilor prezentului contract, sub-locatorul se angajează să facă tot ce este posibil pentru a permite CCRE să-și onoreze obligațiile susmenționate.

Sub-locatorul va permite, fără despăgubiri sau reduceri de costuri, execuția lucrărilor, reparațiilor sau ameliorărilor ce ar putea fi necesare pe durata contractului de închiriere, cu condiția ca acestea să nu depășească 40 de zile.

Sub-locatorul va trebui să permită accesul locatorului principal în spațiul închiriat, reprezentanților acestuia și muncitorilor numiți de locator în scopul verificării stării spațiilor închiriate și a clădirii în general, efectuarea de inspecții și reparații necesare, chiar și atunci când aceste reparații îl privesc pe un locatar vecin. Înțelegându-se că aceste lucrări să fie executate cu o diligență normală de către locatorul principal.

*Confirmați cu semnătura*

*11/02/2021*

- 12.2. Sub-locatorul, conform art. 1754 din codul civil, va răspunde de reparațiile necesare prin utilizarea spațiilor.

Acesta va trebui fără că această enumerare să fie limitativă, să efectueze următoarele:

- înlocuirea geamurilor sparte sau crăpate din orice cauză;
- repararea, la nevoie înlocuirea mochetel, sistemelor de închidere a ușilor și ferestrelor, robinete și obiecte sanitare care se vor deteriora, cu excepția defecțiunilor ascunse și inerente ale instalației;
- Întreținerea placărilor și podelelor din spațiile sale private;
- Acesta va păstra în bună stare zugrăvelile interioare și va proteja de îngheț țevăria, radiatoarele, obiectele sanitare și evacuările etc.
- Va avea grijă să întrețină scurgerile, canalizarea etc., fără să le înfunde, caz în care va trebui, să le remedieze imediat

CCRE poate, prin scrisoare recomandată, să ceară sub-locatorului să efectueze orice fel de lucrări de reparații pe care le va considera necesare și să-l oblige pe acesta să le termine în termen de 2 luni de la transmiterea scrisorii.

Sub-locatorul nu va putea solicita despăgubiri din cauza neplăcerilor datorate eventualei întreruperi a serviciilor clădirii sau ale bunului închiriat dacă nu dovedește că locatorul fiind înștiințat nu a luat măsurile necesare în vederea asigurării funcționării serviciilor sau repunerii acestora în funcțiune

Aceste obligații sunt similare celor impuse către CCRE prin art. 12 din contractul principal de închiriere.

### **Articolul 13 – Cesionarea sau sub-închirierea**

- 13.1. Sub-locatorul nu poate ceda prezentul contract de închiriere sau să sub-închirieze bunul, total sau parțial, fără consimțământul expres, prealabil și în formă scrisă din partea CCRE și a locatorului principal, care nu trebuie să-și justifice eventualul refuz.

În orice situație, sub-locatorul va rămâne solidar în obligații cu eventualul său sub-locator sau cesionar, pe durata contractului de închiriere.

- 13.2. Durata sub-închirierii, dacă este autorizată, nu poate în nici un caz să depășească termenul prezentului contract de închiriere.
- 13.3. Sub-locatorul va transmite către CCRE o copie a contractului de cesiune sau a sub-închirierii înregistrată în termen de 30 de zile de la înregistrare.

*Confirma cu originalul*

#### **Articolul 14 – Exonerarea de responsabilitate a locatorului și persoanelor îndreptățite**

14.1. Conform contractului principal de închiriere, sub-locatorul trebuie să-și asume păstrarea și protejarea eficientă a bunului pe care îl ocupă, exonerând în mod expres locatorul și persoanele îndreptățite, de orice responsabilități în caz de furt din spațiile închiriate.

În cazul în care o instanță administrativă sau judiciară este angajată contra locatorului principal, pe motivul activității sau prezenței CCRE în spațiile închiriate, acesta din urmă se angajează să intervină pentru locator în orice fel de sentințe date.

CCRE a renunțat fără rezervă la orice fel de recursuri contra locatorului principal în temeiul art. 1386 și 1721 din codul civil. Această clauză este normală în contractele de închiriere.

Conform prezentului contract, sub-locatorul își asumă față de CCRE aceleași obligații ca și cele ale CCRE față de locatorul principal, descrise mai sus.

14.2. Sub-locatorul renunță la orice fel de recurs contra CCRE în baza art. 1386 și 1721 din codul civil.

#### **Articolul 15 – Reziliere judiciară**

În caz de reziliere judiciară a prezentului contract de închiriere, din vina sub-locatorului, acesta va achita locatorului o despăgubire de subînchiriere stabilită prin acord expres, în sumă forfetară și globală echivalentă a 6 luni de chirie, cheltuieli și cotă parte taxe, în afara chiriei, cheltuielile și taxele trimestrului în curs, fără a prejudicia celelalte drepturi ale CCRE.

Prezenta dispoziție nu va putea în nici un caz să fie invocată de sub-locator pentru a scăpa de obligațiile ce-i revin din prezentul contract de închiriere.

Se menționează că această clauză este conform art. 17 din contractul principal de închiriere, care prevede o obligație similară pentru CCRE.

#### **Articolul 16 – Expropriere**

16.1. În caz de expropriere a bunului închiriat, contractul de închiriere va lua sfârșit la data la care autoritate publică de expropriere va lua în posesie spațiile respective.

*Conferim cu originalul*

*M. C.*

- 16.2. În orice situație, despăgubirile pe care sub-locatorul va fi în drept să le solicite autorității de expropriere, nu vor putea reduce suma despăgubirii ce -i revine CCRE.
- 16.3. Sub-locatorul nu va putea solicita nici o despăgubire către CCRE.
- 16.4. CCRE va informa sub-locatorul asupra procedurii de expropriere.
- 16.5. Obligațiile impuse sub-locatorului prin prezenta clauză sunt conform art. 18 din contractul principal de închiriere, care prevede obligații similare pentru CCRE.

#### **Articolul 17 Vizitare – afișare**

Așa cum se prevede în contractul principal de închiriere, în caz de punere în vânzare a imobilului unde se situează bunul închiriat și/sau în caz de vânzare a bunului închiriat, sub-locatorul va accepta montarea de afișe în locuri vizibile ale imobilului și în interiorul bunului închiriat, prin care se anunță vânzarea sa și va permite vizitarea spațiilor închinate de către persoane însoțite de un delegat al locatorului principal, între orele 9 și 17, de luni până vineri.

#### **Articolul 18 – Înregistrare și taxe închiriere**

Prezentul contract se supune înregistrării de către sub-locator: toate taxele și impozitele privind înregistrarea cad în sarcina sub-locatorului.

#### **Articolul 19 – Alegerea domiciliului**

Sub-locatorul declară că alege domiciliul în spațiile închinate pe durata ocupării.

#### **Articolul 20 – Asigurări**

Locatorul principal a semnat o poliță globală, care acoperă „toate riscurile privind imobilele”, exploatare eventualele daune consecutive, responsabilitate civilă „imobile”, inclusiv recursul vecinilor și al terților, șomaj imobiliar și în contul acestuia, al locatarilor, al altor ocupanți, vizitatori și alți terți din imobil, sub orice titlu.

Primele de asigurare sunt repartizate proporțional cu cotele atribuite spațiilor închinate pentru CCRE (art. 6.2, din contractul principal de închiriere, până la 50% din aceste prime, eventualele supra-prime cad în sarcina CCRE).

*Confirmație de originalitate*

*[Signature]*



Contractul principal de închiriere mai menționează că, fără a prejudicia art. 1722 din codul civil, CCRE și locatorul principal renunță reciproc la orice recurs la care ar fi îndreptățiți să exercite unul contra altuia, precum și contra vizitatorilor și mandatarilor, contra proprietarului, locatarilor, sub-locatarilor, cedenților, cesionarilor, ocupanților, administratorului și paznicului imobilului, precum și contra persoanelor în serviciul acestora și mandatarilor lor, pentru daune consecutive pe care aceștia le-ar putea suferi în urma evenimentelor neplăcute și se angajează să accepte renunțarea din partea oncărui sub-locatar sau ocupant, ca și de respectivii asiguratori, cu excepția menținerii unui recurs contra autorului unei greșeli grave sau intenționate.

În final, contractul principal de închiriere stipulează că CCRE va subscrie și menține în vigoare pe toată durata contractului de închiriere o poliță de asigurare globală contra incendiilor și altor pericole, acoperind conținutul situat în bunul închiriat.

Conform prezentului act, s-a convenit ca sub-locatorul să se ocupe de primele de asigurare ce revin CCRE din partea locatarului principal, și primele ce corespund asigurărilor direct semnate de CCRE proporțional cu cota sa parte („module”) din imobilul închiriat.

Totodată, sub-locatorul renunță la recursul menționat de paragraful 4 din prezenta dispoziție, CCRE obligându-se să se impună respectiva renunțare tuturor sub-locatarilor.

#### **Articolul 21 – Competență și lege aplicabilă**

Drepturile și obligațiile reciproce ale părților sunt stabilite de prezentul contract completate de legile belgiene pentru tot ceea ce nu se menționează în prezentul

În caz de litigii legate de prezentul contract de închiriere, tribunalele din Bruxelles vor fi singurele competente.

#### **Articolul 22 – Divizibilitate**

Clauzele prezentului contract de închiriere sunt divizibile.

Eventuala anulare a uneia din aceste clauze nu va afecta valabilitatea contractului.

*Conform cu originalul*

**Articolul 23 – Solidaritate**

Obligațiile ce rezultă din prezentul contract de închiriere sunt solidare și indivizibile pentru sub-locatori, moștenitorii acestora sau persoanele în drept, sub orice fel de titlu.

Emis în Bruxelles la 15.11.2006, în 3 exemplare, fiecare dintre părți declarând că a primit exemplarul original ce-i revine, iar al treilea fiind destinat înregistrării.

**Sub-locatar**

***Asociația Municipiilor din România***

Valabil reprezentat de către

Adrian Videanu  
Președinte

**Locator**

***CCRE***

Valabil reprezentat de către

Jeremy Smith,  
Secretar General

*11/11/06*  
*Conferință cu încheierea*