

PROIECT NR. 15



Consiliul General al Municipiului București

HOTARARE

Nr.: ___ din _____

privind aprobarea contractului-cadru de închiriere a două imobile necesare pentru mutarea temporară a aparatului de specialitate a Primarului General și a membrilor Consiliului General al Municipiului București pe perioada consolidării imobilului din Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General al Municipiului București și Raportul de specialitate al Direcției Generale Economice - Direcția de Achiziții, Concesionări și Contracte;

Văzând avizele favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului General al Municipiului București;

În temeiul art. 2 din H.C.G.M.B. nr.167/27.05.2009 privind împuternicirea Primarului General al Municipiului București pentru a demara procedurile legale și financiare în vederea identificării unor spații adecvate ce urmează a avea destinația de sediu al Primăriei Municipiului București pe perioada consolidării imobilului situat în Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5;

În conformitate cu prevederile art. 36 (1) și art. 45 (1) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă contractul-cadru de închiriere a două imobile necesare pentru mutarea temporară a aparatului de specialitate a Primarului General și a membrilor Consiliului General al Municipiului București pe perioada consolidării imobilului din Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5 (Anexa nr.1).

Art. 2 Anexa nr. 1 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Direcția Administrativ Transport va urmări respectarea clauzelor contractuale.

Art. 4 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**SECRETAR GENERAL AL
MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
TUDOR TOMA**

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



DMC certificat ISO 9001: 2000



SNM certificat ISO 14001: 2004

Primăria Municipiului București

EXPUNERE DE MOTIVE

Prin H.C.G.M.B. nr. 167/27.05.2009 s-a împuternicit Primarul General al Municipiului București pentru a demara procedurile legale și financiare în vederea identificării unor spații adecvate ce urmează a avea destinația de sediu al Primăriei Municipiului București pe perioada consolidării imobilului situat în Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5.

La art. 2 din hotărârea de mai sus se stipulează faptul că înaintea semnării, contractul de închiriere va fi supus aprobării Consiliului General al Municipiului București.

Ținând cont de cele precizate mai sus, precum și de dispozițiile art. 45, alin. (6) și ale art. 61, alin. (2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, supun Consiliului General al Municipiului București dezbateră prezentului proiect de hotărâre privind aprobarea contractului-cadru de închiriere a doua imobile necesare pentru mutarea temporară a aparatului de specialitate a Primarului General și a membrilor Consiliului General al Municipiului București pe perioada consolidării imobilului din Bd. Regina Elisabeta nr.47, sector 5.

PRIMAR GENERAL,

Prof. dr. Sorin Mircea OPRESCU



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Direcția Generală Economică

Direcția Achiziții Concesionări Contracte

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin H.C.G.M.B. nr. 167/27.05.2009 s-a împuternicit Primarul General al Municipiului București pentru a demara procedurile legale și financiare în vederea identificării unor spații adecvate ce urmează a avea destinația de sediu al Primăriei Municipiului București pe perioada consolidării imobilului situat în Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5.

În art. 2 din hotărârea de mai sus se stipulează faptul că înaintea semnării, contractul de închiriere va fi supus aprobării Consiliului General al Municipiului București.

Având în vedere cele mai sus prezentate, propunem spre dezbaterca și aprobarea Consiliului General al Municipiului București prezentul proiect de hotărâre privind aprobarea contractului-cadru de închiriere a doua imobile necesare pentru mutarea temporară a aparatului de specialitate a Primarului General și a membrilor Consiliului General al Municipiului București pe perioada consolidării imobilului din Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5.

DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICĂ
DIRECTOR GENERAL,
Mircea Octavian CONSTANTINESCU

DIRECȚIA DE ACHIZIȚII, CONCESIONĂRI ȘI CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV,
Carmen Florința APOSTOL



CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE

Prezentul contract de închiriere (denumit în continuare „Contractul”) a fost încheiat între:

(1) S.C. S.R.L., cu sediul în _____, str. _____, înregistrată la Registrul Comerțului din București, sub numărul _____, având Cod Unic de Înregistrare: _____, reprezentată de către _____, în calitate de administrator (denumită în cele ce urmează „Proprietarul”)

și

(2) **MUNICIPIUL BUCUREȘTI**, cu sediul în Bd. Regina Elisabeta nr. 47, Sector 5, București, telefon/fax 021.305.55.30, codul fiscal 4267117, cont IBAN RO81TREZ70024510220XXXXX, deschis la Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publica a Municipiului București, reprezentată prin Prof. Dr. Sorin Mircea OPRESCU, Primar General, în calitate de achizitor, (denumită în cele ce urmează „Chiriaș”).

„Proprietarul” și „Chiriașul” fiind, de asemenea, denumiți împreună „Părțile” și separat „Partea”.

Preambul

(A) Întrucât, **Proprietarul** deține dreptul de proprietate asupra **Clădirii** (așa cum este aceasta definită mai jos) și

(B) Întrucât, **Proprietarul** este de acord să transmită **Chiriașului**, iar **Chiriașul** este de acord să plătească de la **Proprietar** dreptul de folosință asupra unor spații din Clădire în suprafață totală de [♦♦♦] mp, inclusiv dreptul de folosință cu privire la spațiile comune ale Clădirii și dreptul de folosință asupra terenului aferent Clădirii pe durata prezentului Contract;

(C) Întrucât, **art. 13 lit.a)** din OUG nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii, cu modificările și completările ulterioare, prevede:

“Prezenta ordonanță de urgență nu se aplică pentru atribuirea **contractului de servicii** care:

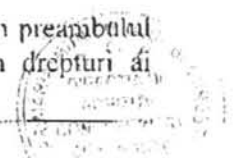
a) are ca obiect **cumpărarea sau obiectul închirierii**, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora. Atribuirea contractelor de servicii financiare care se încheie, indiferent de formă, în legătură cu contractul de cumpărare sau de închiriere respectiv, se supune prevederilor prezentei ordonanțe de urgență;”

(D) În prezentul Contract, termenii definiți mai jos au sensurile care le sunt atribuite, respectiv:

„An fiscal” înseamnă anul calendaristic;
 „Clădirea” înseamnă imobilul edificat de către Proprietar, situat în _____, având destinația comercială și de birouri _____, înregistrată în Cartea Funciară nr. [♦♦♦] și descrisă în Anexa la prezentul Contract;

„Chiria” se referă la chiria lunară, calculată conform prezentului Contract;

„Chiriaș” are înțelesul atribuit acestui termen în prevederile conținute în preambulul prezentului Contract precum și oricare dintre succesorii în drepturi ai acestuia;



- "Data Predării" se referă la data de [◆◆◆];
- "Durată Contractului" se referă la o perioadă de [◆◆◆]luni/ ani de la Data Predării, prevăzută în Contract și dacă există în actele adiționale;
- "Proces-Verbal de Predare-Primire" se referă la procesul-verbal de predare-primire semnat de ambele Părți și anexat prezentului Contract în care Părțile vor preciza starea estetică și tehnică (inclusiv suprafața închiriată) a Clădirii la data la care se realizează predarea Locației și/sau parțial doar a unor spații din Locație;
- "Proces Verbal Final de Predare-Primire" se referă la procesul verbal de predare-primire semnat de ambele Părți anexat prezentului Contract în care Părțile vor preciza starea estetică și tehnică a Clădirii la momentul încetării Contractului;
- "Proprietar" are înțelesul atribuit acestui termen în prevederile conținute de preambulul prezentului Contract precum și oricare dintre succesorii în drepturi ai acestuia;
- "Zi lucrătoare" se referă la o zi (exclusiv sâmbăta și duminica și sărbătorile legale).

(E) În acest Contract, cu excepția cazului în care rezultă altfel din context:

- e.1 orice referire la o „persoană” în cadrul prezentului Contract va fi interpretată ca referire la oricare persoană fizică; persoană juridică; entitate (societate, corporație și orice altă entitate din orice jurisdicție); asocierie (cu sau fără personalitate juridică); stat; unitate regională cu autonomie administrativă; municipalitate; autoritate statală, locală sau comunală; trust sau administrator al acestuia; curte; un sector sau departament al statului, unitate regională cu autonomie administrativă sau municipalitate; sau orice altă persoană;
- e.2 orice referire în cadrul prezentului Contract la o „zi lucrătoare” va fi interpretată ca referire la orice zi (cu excepția sâmbetelor, duminicilor și sărbătorilor naționale) în care băncile sunt deschise în vederea desfășurării activității în condiții obișnuite în România;
- e.3 orice referire în cadrul prezentului Contract la o „zi” sau la un „număr de zile” fără calificarea expresă de zi sau zile lucrătoare va fi interpretată ca referire la o zi calendaristică sau la un număr de zile calendaristice; în cazul în care se va întreprinde orice acțiune sau se va opera orice înregistrare sau se va transmite orice notificare în sau până la o anumită zi calendaristică, iar respectiva zi calendaristică nu este o zi lucrătoare, atunci respectiva acțiune poate fi întreprinsă, respectiva înregistrare operată sau respectiva notificare transmisă în ziua lucrătoare imediat următoare;
- e.4 orice referire în prezentul Contract la cuvintele „inclusiv” sau „inclusiv” va fi interpretată ca și cum ar fi urmată de „lără a se limita la” sau „printre altele”;
- e.5 cu excepția cazurilor în care contextul impune altfel, orice cuvânt la singular va include și pluralul și viceversa;
- e.6 cu excepția cazurilor în care contextul impune altfel, orice cuvânt de genul feminin va include și genul masculin și viceversa;

În temeiul, celor mai sus amintite, **Părțile** au încheiat prezentul **Contract**, în următorii termeni și condiții.

Art. 1 - Obiectul Contractului

1.1 În conformitate cu termenii și condițiile prezentului Contract, **Proprietarul** închiriază prin prezentul **Contract Chiriașului** și **Chiriașul** închiriază de la **Proprietar** Clădirea și Locurile

de Parcarea aferente, așa cum sunt prezentate în Anexa nr.1 sau, după caz, în Anexa nr.2 la prezentul Contract.

- 1.2 **Chiriașul** va utiliza Clădirea conform cu destinația prevăzută în Contract, ca birouri pentru desfășurarea activității sale, iar, Locurile de parcare exclusiv ca locuri de parcare pentru funcționarii, angajații, invitații și vizitatorii săi, evitând utilizarea acestora în orice alte scopuri.
- 1.3 Utilizarea **Clădirii** în alte scopuri decât cele menționate în prezentul Contract va fi permisă numai cu acordul prealabil scris al Proprietarului, și sub condiția obținerii oricăror și tuturor aprobărilor solicitate de autoritățile locale sau alte autorități competente. Astfel de aprobări vor fi obținute și menținute de Chiriaș pe propria sa cheltuială. Orice utilizare a echipamentului sau modificare a echipamentului folosit care poate afecta utilizarea adecvată, siguranța și rezistența Clădirii poate fi realizată numai cu acordul scris, prealabil, al Proprietarului.

Art. 2 – Durata Contractului

- 2.1. Durata Contractului este de **X** luni începând cu **Data Predării** până la 31 decembrie 2009, cu posibilitate de prelungire prin act adițional în fiecare an până la finalizarea lucrărilor de consolidare a imobilului din B-dul Regina Elisabeta nr.47 sector 5 București.

Art. 3 – Predarea Clădirii

- 3.1 În considerarea celor de mai sus, **Proprietarul** se obligă să predea Clădirea „la cheie” către **Chiriaș**, asigurând inclusiv căile de acces și accesul la utilități, până cel târziu la data de [data] („Data Predării”) care nu va fi mai târziu de 60 zile de la data semnării prezentului contract.
- 3.2 **Proprietarul** are obligația de a notifica **Chiriașul** cu privire la data avută în vedere pentru predarea efectivă a Clădirii și respectiv pentru semnarea Procesului Verbal de Predare - Primire, cu cel puțin 30 (trezeci) de zile înainte de aceasta (indiferent dacă Data Predării va putea fi respectată sau nu), respectiv cu privire la orice întârziere legată de Data Predării.
- 3.3 În cazul în care **Proprietarul** nu va respecta **Data Predării**, acesta va fi obligat de a plăti către **Chiriaș** penalități de întârziere egale cu:
- triplul valorii **Chiriei** zilnice, calculată pe zi de întârziere, începând cu Data Predării și până la data efectivă a predării, precum și
 - o sumă egală cu trei **Chirii** lunare, pe care **Proprietarul** le poate achita și prin compensare cu Chiria datorată de Chiriaș pentru primele 3 (trei) luni ulterioare Datei Predării.

După primele două luni de întârziere, **Chiriașul** va putea considera prezentul Contract reziliat de plin drept, fără intervenția instanței și fără vreo notificare, fără plata de despăgubiri către **Proprietar**, iar acesta va fi obligat să plătească integral penalitățile datorate până la data încetării Contractului, în termen de 3 (trei) Zile Lucrătoare de la rezilierea Contractului de către **Chiriaș**.

- 3.4 **Proprietarul** va semna și înmâna **Chiriașului** Procesul Verbal de Predare - Primire.
- 3.5 La **Data Predării**, **Chiriașul** va mai efectua o inspecție a clădirii, în prezența **Proprietarului**, și dacă va constata că **Proprietarul** a îndeplinit condițiile de funcționalitate solicitate de categoria de birouri de către Chiriaș, Părțile vor semna Procesul Verbal de Predare Primire.



Art. 4 - Chiria

4.1 Începând de la Data Predării, **Chiriașul** va plăti **Proprietarului** o Chirie în Lei echivalentul a [♦♦♦] EURO/mp suprafața utilă/lună + TVA, și după caz, [♦♦♦] EURO/loc de parcare/lună + TVA, la Data Plății.

Valoarea totală a Chiriei va fi de [♦♦♦] Euro pe lună + TVA, începând de la Data Predării și până la data încetării contractului.

Chiriașul va efectua plata Chiriei către **Proprietar** în termen de cel mult 10 zile de la data primirii facturii emise de **Proprietar**.

Proprietarul se obligă să emită factura în prima zi a lunii, pentru luna anterioară.

4.2 În cazul în care **Chiriașul** nu achită **Chiria** datorată în baza prezentului Contract la Data Plății, Chiriașul va plăti penalități de întârziere în valoare de 0,01 % pe zi de întârziere din suma datorată, care vor fi calculate de la data scadenței până la data plății efective.

4.3 Părțile au convenit în mod expres și irevocabil ca, pe durata derulării prezentului contract, cuantumul chiriei stabilite conform art. 4.1 să nu se modifice decât prin acordul expres al părților exprimat prin semnarea unui act adițional în acest sens.

4.4 Toate plățile menționate în prezentul contract se vor face în lei la cursul de schimb lei/euro practicat de BNR din ziua emiterii facturii.

Art. 5 - Plăți pentru Servicii

5.1 **Chiria** prevăzută în prezentul Contract nu include plățile pentru electricitate, telefonie fixă, apă, gaze care vor fi suportate de **Chiriaș** în baza facturilor emise de furnizorii acestor utilități și care vor fi anexate la factura lunară de chirie.

Art. 6 - Reguli pentru utilizarea Clădirii

6.1 **Utilizarea Clădirii și a Locurilor de Parcare.**

6.1.1 **Chiriașul** se obligă să respecte toate obligațiile prevăzute în prezentul **Contract**.

Proprietarul se obligă să acorde **Chiriașului** dreptul la utilizarea nerestricționată a Clădirii în concordanță cu termenii și condițiile prevăzute în prezentul Contract, fără interferența sau obstrucționarea de către **Proprietar** a acestei folosințe.

6.1.2 **Chiriașul** va utiliza Clădirea doar în scopul în care a fost creată, respectiv birouri pentru desfășurarea activităților sale.

6.1.3 **Chiriașul** nu are dreptul de a modifica scopul utilizării Clădirii fără consimțământul prealabil scris al **Proprietarului**, care nu poate fi refuzat în mod discreționar de către **Proprietar**.

6.1.4 **Chiriașul** va utiliza Clădirea în conformitate cu toate cerințele legale. În plus, **Chiriașul** nu va utiliza Clădirea în:

- niciun scop turbulent, jignitor, periculos, ilegal, imoral sau care poate provoca daune **Proprietarului**, și/sau persoanelor care ocupă proprietăți învecinate, sau care implică substanțe periculoase;
- niciun scop rezidențial temporar sau permanent.

6.2. **Reparații**

6.2.1 În cazul în care apar defecțiuni ale Instalațiilor sau Conductelor, defecte de proiectare sau de construcție ale structurii clădirii, fatadelor sau acoperisului, peretilor de rezistență sau alte asemenea defecțiuni, **Proprietarului** are obligația de a le remedia.

6.2.2 **Proprietarul** are obligația de a iniția lucrările necesare de reparații în termen de cel mult 3 (trei) zile, pentru cazurile grave, de natură să împiedice complet desfășurarea activității, respectiv în termen de cel mult 7 (sapte) zile, pentru cazurile de natură să afecteze parțial

activitatea **Chiriaşului**, termen ce curge de la data primirii unei notificări din partea **Chiriaşului** referitoare la astfel de defecţiuni sau de la data la care **Proprietarul** a aflat despre existenţa acestor defecţiuni prin alte mijloace şi de a asigura finalizarea acestora cu promptitudine astfel încât **Chiriaşul** să fie cât mai puțin afectat de asemenea defecţiuni sau reparații.

Art. 7 – Accesul Proprietarului în Clădire

7.1 **Proprietarul** sau persoanelor desemnate de către acesta le va fi permis accesul în Clădire în orice moment rezonabil, în vederea inspecției Clădirii. Dacă în urma inspecției **Proprietarul** sau persoanele desemnate de către acesta constată existența unei defecțiuni pentru a cărei remediere este necesară evacuarea **Chiriaşului**, acesta are dreptul de a solicita evacuarea, în termen de 45 zile, spațiului indicat de **Proprietar**, în vederea asigurării frontului de lucru necesar efectuării reparației și/sau a executării oricăror lucrări în interiorul Clădirii cu respectarea următoarelor condiții:

- (a) **Chiriaşul** să nu fie evacuat pe o perioadă mai mare de 90 zile;
- (b) În cazul depășirii perioadei prevăzute la litera (a), **Chiriaşul** va plăti Chirie în mod proporțional cu lipsirea de folosință a Locației;
- (c) În toate cazurile, evacuarea **Chiriaşului** nu se poate face decât în interiorul Clădirii (de exemplu: în alte birouri sau la alte etaje). Este înțelegerea expresă a Partilor că orice mențiune făcută în prezentul Contract în legătură cu evacuarea **Chiriaşului** se referă strict la relocarea acestuia în interiorul Clădirii;
- (d) În cazul în care evacuarea **Chiriaşului** în interiorul Clădirii nu este posibilă, **Chiriaşul** își rezervă dreptul de a denunța unilateral Contractul prin simplă notificare scrisă trimisă **Proprietarului**, fără intervenția instanței.

Art. 8 - Restituirea Clădirii

8.1 **Chiriaşul** va restitui **Proprietarului** Clădirea nu mai târziu de 90 (nouăzeci) zile de la data notificării privind încetarea prezentului Contract.

8.2 La restituirea Clădirii, Părțile vor întocmi un Proces-Verbal de Predare-Primire.

Art. 9 - Încetarea prezentului Contract de Închiriere

9.1 Încetarea din partea Proprietarului.

Proprietarul va fi îndreptățit să înceteze prezentul Contract printr-o notificare scrisă, cu 90 (nouăzeci) de zile înainte, dacă:

- i. **Chiriaşul** nu plătește oricare sume scadente și plătibile în virtutea prezentului Contract în termen de 90 de zile de la Data scadenței;
- ii. **Chiriaşul** utilizează Clădirea pentru alte scopuri decât cele menționate în prezentul Contract, dacă această utilizare este realizată fără aprobarea scrisă a **Proprietarului** și prin aceasta se cauzează un prejudiciu grav **Proprietarului**;
- iii. **Chiriaşul** cesionează fără acordul prealabil al **Proprietarului** prezentul Contract sau o parte a acestuia sau sub-închiriază Clădirea sau o parte a acesteia, încălcând termenii prezentului Contract.
- iv. **Chiriaşul** sub-închiriază Clădirea fără acordul prealabil al **Proprietarului**, încălcând termenii prezentului Contract.
- v. **Chiriaşul** utilizează Clădirea într-o manieră care cauzează prejudicii Clădirii și implicit **Proprietarului**.

9.2 Încetarea din partea Chiriaşului.

9.2.1 **Chiriașul** va fi încredințat să înceteze prezentul Contract printr-o notificare scrisă, cu cu 90 (nouăzeci) de zile înainte fără îndeplinirea vreunei alte formalități și fără intervenția instanței de judecată, dacă:

- (a) **Proprietarul** nu îndeplinește obligațiile sale constând în inițierea reparațiilor/lucrărilor care privesc Clădirea, și/sau lucrări cu privire la montarea/repararea fațadei Clădirii, în termen de cel mult 15 zile lucrătoare de la data primirii unei notificări scrise de la **Chiriaș** în care este menționată situația respectivă;
- (b) în cazul în care **Chiriașul**, din motive care nu-i sunt imputabile, nu beneficiază de folosința utilă și liniștită a Locației, sau a unei părți semnificative din acesta, în conformitate cu prevederile prezentului Contract;
- (c) în cazul în care **Proprietarul** sau angajații săi cauzează pagube severe Locației, sau dacă **Proprietarul** nu ia măsuri pentru utilizarea corespunzătoare de către **Proprietar** a căilor de acces de la și către Locație sau este împiedicat accesul la rețelele de utilități;
- (d) dacă **Proprietarul** execută lucrări de construcție sau modificări structurale ale Clădirii, fără a notifica în prealabil **Chiriașul**;
- (e) în cazul deschiderii procedurii falimentului împotriva **Proprietarului**.

9.2.2 **Chiriașul** are dreptul de a denunța unilateral Contractul înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat cu un preaviz de 3 (trei) luni, în cazul în care **Chiriașul** găsește o altă Clădire mai avantajoasă pentru sine.

Art. 10 - Drepturi legate de încetare

10.1 Drepturile Proprietarului.

Dacă apare oricare dintre situațiile de la Art. 9.1, **Proprietarul**, pe lângă dreptul de a înceta prezentul Contract, are dreptul:

- a) să considere exigibilă, în condițiile Art. 4. din prezentul Contract, și plătită Chiria datorată de către **Chiriaș** până în momentul încetării Contractului,
- b) să urmărească oricare alte compensații existente în conformitate cu legile din România.

10.2 Drepturile Chiriașului

Dacă apare oricare dintre situațiile de la Art. 9.2 de mai sus, **Chiriașul**, pe lângă dreptul de a înceta prezentul Contract de Închiriere, are dreptul:

- a) să își îndepărteze bunurile din Clădire, în același timp încercând să nu cauzeze niciun prejudiciu stării inițiale a Clădirii, și
- b) să urmărească oricare alte compensații existente în conformitate cu legile din România.

Art.11 - Sub-închirierea

11.1 **Chiriașul** nu are dreptul de a sub-închiria Clădirea sau o parte din acesta oricărei persoane, și nici nu va fi de acord să acționeze în acest sens fără acordul scris anterior al **Proprietarului**, care nu va fi refuzat în mod nejustificat.

Art.12 - Penalități contractuale; daune interese; dobânda

Proprietarul va avea dreptul la penalități contractuale:

- 12.1 Egale cu sumele prevăzute la 4.1 în cazul în care acest Contract ia sfârșit ca rezultat al unui eveniment descris în Art. 9.1.
- 12.2 Dacă plata oricăror sume solicitate a fi plătite de către **Chiriaș** în virtutea prezentului Contract, nu este făcută la timp, **Chiriașul** va plăti penalități de întârziere de 0.01%

aplicabila sumei datorata per zi de întârziere;

Art. 13 – Obligațiile Proprietarului

13.1 Pe Durata Contractului, **Proprietarul** se obliga sa respecte cu buna credinta indeplinirea urmatoarelor obligatii:

- a. Proprietarul se obligă să garanteze Chirias pentru orice evicțiune totală sau parțială, din fapt personal sau al unui terț;
- b. Proprietarul se obliga sa solutioneze cu promptitudine si sa suporte toate cheltuielile ce ar putea interveni cu privire la orice disputa, actiune in justitie, petitie sau orice alte pretentii pe care un tert le poate avea in legatura cu Cladirea si de natura sa tulbure posesia linistita a Chiriasului;
- c. Proprietarul declară că nu există vicii care afectează Cladirea sau părți din aceasta și garantează Chiriasul împotriva oricăror vicii ascunse sau aparente;
- d. Proprietarul se obliga sa asigure o buna functionare a Cladirii si pune la dispozitia Chiriasului:
 - i. servicii neinterupte de electricitate si apa calda/rece,
 - ii. functionarea in bune conditii a sistemului de incalzire si de aer conditionat,
 - iii. functionarea in bune conditii a sistemelor sanitare,
 - iv. functionarea corespunzatoare a unui nr. de [] lifturi, sistem de alarma si detectare a fumului, etc.

Prin urmare, **Proprietarul** se obliga sa efectueze toate controalele periodice si reparatiilor necesare la timp pentru a asigura toate serviciile mentionate mai sus in conditii optime. In situatia in care **Proprietarul** isi neglijeaza oricare dintre obligatiile din prezentul articol, si, in consecinta, **Chiriasul** se vede obligat sa efectueze aceste reparatii pe propria cheltuiala, Chiriasul va avea dreptul sa compenseze sumele platite pentru efectuarea reparatiilor cu orice sume datorate Proprietarului, fara a se limita la cele datorate cu titlu de Chirie.

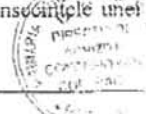
13.2 **Proprietarul** se obliga sa asigure **Cladirea** impotriva incendiilor, cutremurelor, exploziilor, dezastrelor si calamitatilor naturale si impotriva oricaror evenimente similare. In eventualitatea unui asemenea eveniment, **Proprietarul** descarca pe **Chirias** de orice obligatii cu privire la acoperirea pagubelor cauzate in legatura cu respectivul eveniment cu conditia ca acestea sa nu fie o consecinta directa a comportamentului necorespunzator si neglijent al **Chiriasului**.

- ii. **Proprietarul** isi da acordul in mod expres cu privire la posibilitatea Chiriasului de a instala, amplasa un panou publicitar/pancarta sau orice alt dispozitiv publicitar pe/deasupra cladirii in incinta careia se afla Cladirea.
- iii. **Proprietarul** garanteaza dreptul **Chiriasului** de a monta pe **Cladire** precum si in zonele de acces relevante, panouri si/sau inscriptii/marcaje reprezentand inscriptiile caracteristice institutiei pe care o reprezinta **Chiriasul**.

Art. 14 – Forța majoră

14.1 In sensul prezentului Contract, „**Forta majora**” insemna orice imprejurare de fapt, imprevizibila si insurmontabila, precum si cauzele unor astfel de imprejurari, care determina in mod obiectiv imposibilitatea oricarei Parti sa continue obligatiile sale contractuale. Asemenea imprejurari includ, dar nu se limiteaza la: fenomene naturale, blocade, revolutii, razboi, nationalizari, confiscari, embargo, dispozitii legale imperative intrate in vigoare dupa semnarea acestui Contract etc.

14.2 In cazul aparitiei unei situatii de Forta majora, nici una dintre Parti nu va fi considerata responsabila pentru neindeplinirea sau indeplinirea necorespunzatoare a obligatiilor sale contractuale, cu conditia ca respectiva Parte sa fi incercat sa remedieze consecintele unei astfel de situatii.



- 14.3 Partea care invocă Forța majoră trebuie să notifice cealaltă Partă apariția situației de Forță majoră în termen de 24 ore de la producerea acesteia, urmând ca un certificat sau un alt document de la autoritatea competentă certificând apariția situației de Forță majoră să fie trimis celeilalte Parti. În cazul în care Partea care invocă Forța majoră nu notifică cealaltă Parte în acest sens, în condițiile prevăzute în prezentul Contract, această Parte nu se va putea prevala de acest eveniment de Forță majoră.
- 14.4 Contractul va fi prelungit cu o perioadă de timp egala cu durata situației de Forță majoră sau cu o perioadă de timp considerată rezonabilă, luând în considerare situația specifică.
- 14.5 Dacă situația de Forță majoră nu încetează în termen de 60 de zile de la producerea acesteia, oricare Parte are dreptul să termine unilateral Contractul, cu termen de preaviz de 10 zile.

Art. 15 – Notificări

- 15.1 Toate notificările vor fi întocmite în limba română, în scris și vor fi considerate ca fiind transmise de oricare Parte în oricare dintre următoarele modalități:
- prin transmiterea către Parte prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, cu taxele poștale plătite; sau
 - prin fax cu confirmare de primire, într-o zi lucrătoare.
- 15.2 Orice notificare solicitată a fi oferită conform prezentului Contract, va fi considerată ca fiind primită în a doua zi lucrătoare de la transmiterea sa, atunci când este transmisă conform Art. 15.1, litera b).
- 15.3 În cazul transmiterii conform Art. 15.1 litera a), notificarea va fi considerată ca fiind primită la confirmarea primirii de către serviciul poștal sau de către curier.
- 15.4 Notificările vor fi transmise la următoarele adrese sau, în cazul în care se notifică în scris în legătură cu o altă adresă a Părții respective, la ultima adresă specificată:

Pentru Proprietar :	Copie către:
[Adresă]	[Adresă]
În atenția:	În atenția:
Fax Nr:	Fax Nr:
Pentru Chiriaș :	Copie către:
În atenția:	În atenția:
Fax Nr:	Fax Nr:

Art. 16 – Legea aplicabilă; Soluționarea disputelor

- 16.1 Prezentul Contract și drepturile și obligațiile Părților provenite din acesta, vor fi guvernate de și interpretate în conformitate cu legislația din România.

Art. 17 - Publicitatea imobiliară

- 17.1 Proprietarul va înregistra și/sau va asista Chiriașul în procesul de înregistrare a acestui Contract și a tuturor drepturilor Chiriașului în relație cu Clădirea în Cartea Funciara și se va asigura că nu sunt impedimente pentru o astfel de înregistrare.
- 17.2 Proprietarul se angajează ca, în cazul instrairii Locatiei, să determine înscrierea în contractul de vânzare cumparare către tertul cumparator a unei clauze prin care acesta accepta aplicabilitatea și valabilitatea acestui Contract.

Art.18 – Diverse

- 18.1 Nicio referire din prezentul Contract la orice drept sau despăgubire nu va împiedica **Proprietarul** sau **Chiriașul** să își exercite oricare alt drept sau să primească despăgubiri sau să continue orice acțiune la care Proprietarul sau Chiriașul, după caz, ar avea dreptul legal. Neaplicarea de către **Proprietar** sau **Chiriaș** a prevederilor prezentului Contract,

incluzând acceptarea sau plata integrală sau parțială a **Chiriei** pe durata termenului prezentei prevederi de către o Parte, nu va acționa ca renunțare la nicio astfel de încălcare sau convenție sau oricare încălcare ulterioară a acestuia.

- 18.2 Cu excepția situațiilor permise în prezentul Contract, **Chiriașul** nu poate compensa niciuna dintre plățile față de **Proprietar** necesar a fi plătite în baza prevederilor prezentului Contract.
- 18.3 Prezentul Contract conține acordul întreg și final al și dintre Părțile prezentului Contract, iar Părțile nu vor fi obligate prin nicio declarație, condiție, reprezentare, stimulent sau garanții, orale sau scrise, ce nu sunt cuprinse în prezentul Contract de Închiriere.
- 18.4 Prezentul Contract poate fi modificat doar în scris, fiind necesară semnătura ambelor Părți.
- 18.5 Pe parcursul derulării prezentului Contract **Chiriașul** își poate exprima opțiunea de cumpărare (cu plata integral, în rate sau în leasing) a **Clădirii**.
- 18.6 Dacă oricare dintre prevederile Contractului de Închiriere va fi în orice măsură nulă sau inaplicabilă, restul prevederilor acestui Contract nu vor fi afectate de aceasta și fiecare dintre prevederile Contractului va fi valabilă și executorie în măsura permisă de legislație, iar ambele Părți se vor pune de acord imediat cu privire la înlocuirea prevederilor nule cu acele clauze care să aibă un rezultat cât mai apropiat posibil de cel anterior.

Prezentul Contract a fost semnat astăzi [◆◆◆], în București, în [◆◆◆] exemplare originale, câte [◆◆◆] exemplare pentru fiecare Parte.

Parti



Cerinte functionale pentru imobil nr.1

Cladirca trebuie sa indeplineasca cel putin urmatoarele conditii functionale:

1. suprafata utila care trebuie sa fie de cel putin **9000 mp**
2. spatiu pentru arhiva care trebuie sa fie de cel putin **600 mp**
3. spatiu alocat pentru registratura si receptie
4. posibilitatea amenajarii unei sali de consiliu pentru cel putin 100 de persoane, a 12 sali de sedinta pentru 12 de persoane si a 5 sali de sedinta pentru 25 de persoane
5. cel putin 2 lifturi in functiune,
6. existenta racordurilor la rețelele de utilitati – apa, incalzire, climatizare, cablaj telefonie fixă, internet etc.
7. existenta compartimentarilor si amenajarilor interioare, mobilier sau alte echipamente
8. cuantumul chiriei exclusive utilitati exprimat in lei/mp
9. posibilități de parcare pentru cel puțin 50 locuri.
10. sa fie situata in zona centrala
11. acces facil cu mijloace de transport in comun

Durata Contractului de inchiriere este de **X** luni începând cu **Data Predării** pana la 31 decembrie 2009, cu posibilitate de prelungire prin act adițional in fiecare an pana la finalizarea lucrarilor de consolidare a imobilului din B-dul Regina Elisabeta nr.47 sector 5 București.



Cerinte functionale pentru imobil nr.2

Cladirea trebuie sa indeplineasca cel putin urmatoarele conditii functionale:

1. suprafata utila care trebuie sa fie de cel putin **5000 mp**
2. spatiu pentru arhiva care trebuie sa fie de cel putin **600 mp**
3. spatiu alocat pentru registratura si receptie
4. posibilitatea amenajarii unei sali de consiliu pentru cel putin 100 de persoane, a unei sali de sedinta pentru 12 de persoane si a unei sali de sedinta pentru 25 de persoane
5. existent a cel putin 2 lifturi in functiune,
6. existenta racordurilor la rețelele de utilitati – apa, incalzire, climatizare, cablaj telefonie fixă, internet etc.
7. existenta compartimentarilor si amenajarilor interioare, mobilier sau alte echipamente
8. quantumul chiriei exclusive utilitati exprimat in lei/mp
9. posibilități de parcare pentru cel puțin 150 locuri.
10. sa fie situata in zona centrala
11. acces facil cu mijloace de transport in comun

Durata Contractului de inchiriere este de **X** luni începând cu **Data Predarii** pana la 31 decembrie 2009, cu posibilitate de prelungire prin act adițional in fiecare an pana la finalizarea lucrarilor de consolidare a imobilului din H-dul Regina Elisabeta nr.47 sector 5 București.

