

# PUNCTUL NR. 2



## Consiliul General al Municipiului București

---

### HOTĂRÂRE

Privind modificarea și completarea Hotărârii nr.32/20.02.2007 pentru reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București precum și abrogarea H.C.G.M.B. nr. 215/2006 și a H.C.G.M.B. nr. 248/2006

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

Văzând raportul Comisei Patrimoniu, raportul Comisiei Economice, Buget, Finanțe și avizul Comisiei Juridice și de Disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

Având în vedere dispozițiile Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare.

Ținând seama de prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare

În temeiul prevederilor art.36 alin.(2) lit.c), alin.(5) lit.a), art.45 alin.(3), din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. I.** Hotărârea C.G.M.B. nr.32/20.02.2007 pentru reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București precum și abrogarea H.C.G.M.B. nr. 215/2006 și a H.C.G.M.B. nr. 248/2006, se modifică și se completează după cum urmează:

**Art. II.** Anexa nr.2 se modifică și va avea cuprinsul prevăzut în Anexa nr.1 (contract de închiriere - cadru) la prezenta hotărâre.

**Art. III.** Anexa nr.3 se modifică și va avea cuprinsul prevăzut în Anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

**Art. IV.** Anexa nr.4 se modifica și va avea cuprinsul prevăzut în Anexa nr.3 din prezenta hotărâre.

**Art. V.** Articolul nr.15 se modifică și va avea urmatorul cuprins:

„Prevederile prezentei hotărâri se aplica și instituțiilor publice care au în administrare spații cu alta destinație decât aceea de locuință, aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București”.

**Art. VI.** Articolul nr.16 se modifică și va avea urmatorul cuprins:

„Primarul General prin aparatul de specialitate , precum și toate persoanele juridice care administrează spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri”.

**Art. VII.** După articolul nr.18 se introduce un nou articol nr.19 , cu următorul cuprins:

„Au dreptul să funcționeze în spațiile comerciale închiriate, beneficiarii cu brevet ai Legii nr.341/2004 a recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987, cu modificările și completările ulterioare, ca persoane fizice autorizate, precum și ca societăți comerciale în care aceștia sunt unici asociați sau în baza unor contracte de asociere încheiate cu societăți comerciale în care aceștia sunt asociați sau acționari.”

**Art. VIII** Celelalte prevederi ale H.C.G.M.B. nr.32/20.02.2007 rămân neschimbate.

**Art. IX** Anexele nr. 1, 2, 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâri.

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

PRESEDINTE DE SEDINTA,

Călin Murg

București, nr.....

SECRETAR GENERAL,  
AL MUNICIPIULUI BUCURESTI  
TOMA TUDOR

**CONTRACT DE INCHIRIERE**

Spatii cu alta destinatia decat aceea de locuinta  
- cadru -

Incheiat astazi ..... in baza Procesului-Verbal de  
negociere nr.....

**I. PARTILE CONTRACTANTE**

- Municipiul Bucuresti, cu sediul in Bucuresti, B-dul Regina Elisabeta Nr.  
47, Sector 5, cod fiscal 4267117, reprezentat prin Prof. Dr. Sorin Mircea Oprescu,  
avand functia de Primar General, in calitate de LOCATOR  
si

- Societatea Comerciala .....  
cu sediul in Bucuresti, .....  
telefon ....., inmatriculata la Registrul Comertului sub  
nr....., certificat de inregistrare fiscala nr. ....,  
cu contul nr....., deschis la .....,  
reprezentata prin ....., in calitate de .....,  
in calitate de LOCATAR,

au convenit sa incheie prezentul contract de inchiriere.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art.2 Municipiul Bucuresti in calitate de LOCATOR inchiriaza, iar  
..... in calitate de LOCATAR ia cu chirie spatiul  
cu alta destinatie construit in suprafata de ..... mp, compus din.....mp.  
construit si terenul aferent in suprafata de ..... mp, situat in Bucuresti,  
....., folosit pentru activitatea de  
.....

Art. 2.1 Spatiul cu alta destinatie, inchiriat, va fi folosit exclusiv pentru  
desfasurarea de catre locatar a activitatii de ..... Destinatia pentru care  
a fost inchiriat spatiul va putea fi schimbata numai cu acordul prealabil al  
LOCATORULUI. Schimbarea destinatiei fara acordul prealabil al  
LOCATORULUI, atrage rezilierea de drept a prezentului contract, fara nici o  
alta formalitate.

Art.2.2 Predarea-primirea spatiului este consemnata in procesul-  
verbal, semnat de ambele parti, anexa la prezentul contract.

**III. DURATA CONTRACTULUI**

Art.3 Durata contractului de inchiriere este de 5 ani, cu incepere de la  
data semnarii si inregistrarii contractului la Directia de Achizitii, Concesionari si  
Contracte.



*Handwritten signature*

Contractul poate fi prelungit de partile contractante prin act aditional incheiat cu 30 de zile inainte de expirarea termenului prevazut in contract in conditiile in care obligatiile contractuale au fost respectate de parti.

#### **IV. DEFINITII**

**Art. 4.** In prezentul contract urmatorii termeni vor fi interpretati astfel:

a) *contract* – prezentul contract de inchiriere, cu toate anexele si orice acte care prin efectul legii sau prin vointa partilor exprimata in scris fac parte integranta din contract.

b) *locator si locatar* - partile contractante, astfel cum sunt acestea denumite in prezentul contract;

*Locator* – parte in contractul de inchiriere care se obliga sa transmita folosinta unui lucru sau sa presteze unele servicii sau sa execute o lucrare in schimbul unei chirii, respectiv Municipiul Bucuresti.

*Locatar* – parte in contractul de inchiriere care beneficiaza de folosinta unui lucru sau de prestarea unor servicii sau de executarea unei lucrari in schimbul unei chirii .

c) *pretul inchirierii* – chiria + TVA-ul platite pentru folosirea spatiului cu alta destinatie construit si a terenului aferent.

d) *forta majora* - un eveniment mai presus de controlul partilor, care nu se datoreaza greselii sau vinii acestora, care nu putea fi prevazut la momentul incheierii contractului si care face imposibila executarea si, respectiv, indeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: razboaie, revolutii, incendii, inundatii sau orice alte catastrofe naturale, restrictii aparute ca urmare a unei carantine, embargo, enumerarea nefiind exhaustiva ci enuntiativa. Nu este considerat forta majora un eveniment asemenea celor de mai sus, care, fara a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligatiilor uneia din parti.

e) *zi* - zi calendaristica; an - 365 de zile.

#### **V. PRETUL SI PLATA CHIRIEI**

Art. 5. Pretul inchirierii - chiria - pentru folosirea spatiului cu alta destinatie construit si a terenului aferent este de ..... EURO/luna (exclusiv TVA), conform anexei nr. .... la H.C.G.M.B. nr....., dar nu mai putin de ....., echivalentul in lei la cursul BNR din data inregistrarii contractului.

La pretul inchirierii stabilit mai sus se va aplica cota de TVA conform prevederilor legale in vigoare .

Art. 5.1. Plata chiriei se face lunar, cel mai tarziu pana la data de 10 a lunii (inclusiv), pentru luna in curs, platibili in lei la cursul oficial la data efectuarii platii, dar nu mai putin decat cursul BNR precizat la art. 5.

Eliberarea facturii se va face dupa achitarea pretului inchirierii.



*Brau 2*

Art.5.2. Pentru prima luna plata chiriei se va face pana la data de 30 ale lunii in curs.

**Art. 5.3.** Plata chiriei se va face prin conturile Administratiei Fondului Imobiliar si LOCATARULUI, comunicate in scris reciproc de partile, contractante.

In cazul in care intarzierile depasesc 60 de zile de la data scadenta, pe langa sanctiunile prevazute la art. 5.4. contractul se considera desfiintat de plin drept fara îndeplinirea vreunei formalitati prealabile si fara interventia instantelor judecatoresti, locatarul avand obligatia sa elibereze neconditionat spatiul si sa-l predea Locatorului cu proces-verbal.

**Art. 5.4.** Pentru neplata chiriei la termenele prevazute la art. 5.1 si 5.2 in cuantumul prevazut la cap. V, art. 5.1, LOCATARUL datoreaza penalitati de intarziere stabilite astfel in cuantum de 0,5% pentru fiecare zi de intarziere incepand cu ziua imediat urmatoare scadentei obligatiei de plata, pana la achitarea integrala a debitului datorat;

**Art. 5.5.** Totalul penalitatilor de intarziere datorate de catre LOCATAR poate depasi valoarea debitului neachitat sau achitat cu intarziere .

**Art. 5.6** Neutilizarea spatiului in anumite perioade ale anului din motive dependente de locatar, nu exclude plata chiriei pentru aceste perioade.

**Art. 5.7** In cazul in care locatarul nu preda locatorului, cu proces-verbal, in termen de 3 (trei) zile de la notificarea privind eliberarea spatiului ca urmare a rezilierii contractului, obligatiile de plata privind chiria si penalitatile aferente curg in continuare pana la data la care se semneaza procesul verbal de predare-primire sau se face evacuarea.

## **VI. OBLIGATIILE LOCATORULUI**

**Art. 6.** Sa puna la dispozitia LOCATARULUI, cu titlu de folosinta spatiul cu alta destinatie in suprafata de ..... m.p. conform schitei anexate, situat in .....

**Art. 6.1.** Sa controleze periodic modul cum este folosit (potrivit destinatiei) si intretinut de catre LOCATAR spatiul inchiriat, putand rezilia unilateral contractul, in conditiile in care LOCATARUL nu il utilizeaza si nu il intretine corespunzator.

## **VII. OBLIGATIILE LOCATARULUI**

**Art. 7.1.** Sa foloseasca spatiul cu alta destinatie inchiriat conform destinatiei prevazuta in contract.

**Art.7.2.** Sa plateasca pretul inchirierii stabilit la cap. V, pana la termenele prevazute la art. 5.1 si 5.2 .

**Art. 7.3.** Sa constituie cu titlu de garantie de buna executie a clauzelor contractuale suma de.....Euro respectiv.....reprezentand contravaloarea pretului inchirierii calculata pentru o perioada de trei luni sub forma de scrisoare de garantie bancara sau depozit bancar . Aceasta suma va fi reactualizata anual in functie de evolutia cursului EURO/RON .



*Handwritten signature* 3

Garantia de executie se va depune intr-un cont special, la o banca agreata de ambele parti contractante .

Daca este necesar din suma stabilita mai sus vor fi prelevate sumele datorate de LOCATAR in baza prezentului contract .

**Art. 7.3.1.** Garantia de buna executie va putea fi eliberata numai pe baza unei notificari din partea Primariei Municipiului Bucuresti – Directia de Achizitii, Concesionari si Contracte catre banca care a emis scrisoarea de garantie sau a constituit depozitul bancar la data incetarii valabilitatii prezentului contract si numai dupa predarea cu proces –verbal a spatiului catre LOCATOR si achitarea tuturor obligatiilor de plata .

In caz de neachitare a pretului inchirierii , a utilitatilor si a majorarilor de intarziere catre LOCATAR , la incetarea contractului , LOCATORUL este in drept sa retina din garantia de buna executie sumele datorate pana la concurenta acestora.

**Art.7.4.** Orice imbunatatiri sau lucrari necesare punerii in functiune si intretinere a spatiului se vor face cu fonduri financiare si forte proprii, fara pretentia rambursarii contravalorii manoperei si a materialelor consumate , la incheierea prezentului contract . Ele nu se vor face decat cu acordul scris al LOCATORULUI precum si cu obtinerea tuturor autorizatiilor legale .

**Art. 7.4.1.** Chiriasul se obligă să execute la timp si în bune condiții lucrările de întreținere și reparații inclusiv la părțile de folosinta comuna ale imobilelor fatade, invelitoare, centrale termice, coloane comune de alimentare cu apa, scurgere, instalatii electrice si gaze, etc.) pe cheltuiala sa, fara pretentii de despagubire din partea proprietarului.

**Art. 7.5.** Este interzis LOCATARULUI sa instraineze dreptul de folosinta prin subinchiriere, asociere, colaborare, locatie totala sau partiala , inclusiv cesiunea dr de inchiriere, unei terte persoane.

**Art. 7.6.** Sa comunice LOCATORULUI in termen de 15 zile orice modificare a contractului de societate si/sau a statutului, precum si schimbarea obiectului de activitate care se va face in scris cu acordul proprietarului sau orice modificare survenita la Oficiul Registrului Comertului.

**Art. 7.7.** Sa nu aduca modificari la structura interioara si exterioara a cladirii fara a obtine acordul prealabil in scris, al LOCATORULUI si conditionat de obtinerea autorizatiilor si avizelor necesare in conditiile art. 7.4.

**Art. 7.8.** In situatia in care LOCATORUL hotaraste consolidarea imobilului in care se gaseste spatiul, LOCATARUL va participa cu cota aferenta la lucrarile de consolidare, neindeplinirea acestei obligatii atragand dupa sine rezilierea contractului de inchiriere si evacuarea din spatiu prin dispozitia Primarului General.

**Art.7.8.1.** Daca executia lucrarilor de consolidare necesita incetarea activitatii LOCATARULUI, acesta va evacua spatiul ce face obiectul contractului pe perioada executarii lucrarilor si va fi scutit de plata chiriei prevazute la art. 5.1. din prezentul contract pentru perioada respectiva.

**Art. 7.9.** In situatia renuntarii unilaterale, sa comunice LOCATORULUI cu cel putin 30 de zile inainte de eliberarea spatiului si sa il predea in stare de functionare pe baza de proces-verbal ( cu toate investitiile existente).



*Handwritten signature*



**Art 7.10.** Taxele locale privind spatiul, precum si cheltuielile privind utilitatile consumate sunt in sarcina LOCATARULUI.

**Art. 7.11.** Neutilizarea spatiului cu alta destinatie in anumite perioade ale anului din motive dependente de LOCATAR nu exclude plata chiriei pentru aceste perioade.

**Art. 7.12** La expirarea termenului de inchiriere , LOCATARUL va preda spatiul inchiriat asa cum l-a preluat prin proces-verbal de predare-primire, avand obligatia de a plati daunele cauzate ca urmare a deteriorarii spatiului si a dotarilor acestuia . In situatia in care se constata ca garantia de buna executie nu acopera valoarea daunelor provocate, LOCATARUL se obliga sa achite diferenta fara nici o obiectie .

### **VIII. PACT COMISORIU EXPRES DE GRADUL IV**

**Art. 8** Daca una din parti nu isi indeplineste obligatiile mentionate, prezentul contract se considera desfiintat de plin drept fara îndeplinirea vreunei formalități prealabile si fara interventia instantelor judecatoresti.

### **VIII. INCETAREA CONTRACTULUI**

**Art. 9.** Incetarea contractului de inchiriere poate avea loc in urmatoarele situatii :

( a ) la expirarea duratei stabilite , daca partile nu convin in scris, prelungirea acestuia , in conditiile legii.

( b ) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre LOCATAR, prin reziliere unilaterala de catre LOCATOR .

( c ) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre LOCATOR fara plata vreunei despagubiri .

( e ) la disparitia dintr-o cauza de forta majora a bunului inchiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a LOCATORULUI de a-l exploata , prin renuntare , fara plata .

( f ) deschiderea procedurii lichidarii judiciare sau a falimentului impotriva LOCATARULUI .

**Art. 10.** La expirarea termenului de inchiriere , LOCATARUL se obliga sa elibereze spatiul si sa-l predea LOCATORULUI , pe baza de proces – verbal in stare de functionare . In caz contrar , obligatiile de plata stabilite prin contractul de inchiriere curg pana la efectiva predare sau evacuare a spatiului.

**Art. 11.** LOCATARUL are obligatia sa elibereze spatiul la notificarea Primariei Municipiului Bucuresti prin Directia de Achizitii Concesionari si Contracte. La incheierea prezentului contract , LOCATARUL va da o declaratie ( angajament de evacuare ) pe propria raspundere prin care va fi de acord cu evacuarea sa neconditionata in situatia nerespectarii clauzelor contractuale, declaratie care va



*Abacu* 5

constitui titlu executoriu de evacuare , ce se va anexa la contract, facand parte din acesta.

**Art. 12** In baza angajamentului de evacuare prevazut anterior , in caz de refuz a eliberarii de buna voie a spatiului inchiriat, LOCATORUL are dreptul sa-l evacueze pe LOCATAR in mod forat , fara autorizare judecatoreasca fara punere in intarziere .

**Art.13.** Presentul contract poate inceta prin acordul scris al partilor , in baza unor motive temeinic justificate, cu conditia instiintarii in scris cu cel putin 60 de zile inainte de data incetarii.

### **IX. LITIGII**

**Art.14.** Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de inchiriere se vor rezolva pe cale amiabila, iar in caz de nerezolvare, sunt de competenta instantelor judecatoresti romane de drept comun.

**Art.15.** Dreptul aplicabil partilor contractuale este dreptul roman.

### **X. FORTA MAJORA**

**Art. 16.** Forta majora exonereaza partile de raspundere pentru neindeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, conform prevederilor din contract.

**Art. 17.** Prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil aparut dupa intrarea in vigoare a contractului si care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile contractului.

Cazul de forta majora se va comunica celeilalte parti de partea interesata, in termen de 5 zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandata sau mentiunea constatarii evenimentului de acest gen de catre organele competente.

**Art.18.** In conditiile in care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotari asupra executarii clauzelor contractuale in viitor.

In cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare din cauze obiective a spatiului ce face obiectul prezentului contract, justificate de parti, contractul isi inceteaza valabilitatea la solicitarea uneia din parti.

### **XI. ACCEPTAREA**

**Art. 19.** Subsemnatul ..... reprezentant al S.C. ...., in calitate de LOCATAR , declar ca am vizitat in detaliu spatiul prevazut mai sus si ca accept toate conditiile prezentului contract de inchiriere neavand nici o pretentie pentru vreo reparatie sau ameliorare fata de ceea ce s-a constatat.

### **XI. DISPOZITII FINALE**



*Bracu* 6



**Art. 20.** In cazul aparitiei unor situatii ce impun masuri administrative ale Administratiei Publice Centrale sau Locale ori a unor hotarari judecatoresti, ce vizeaza modernizarea, mutarea, demolarea, evacuarea zonei de amplasare, LOCATARUL este de acord ca prezentul contract sa inceteze de drept, fara nici o alta formalitate, prin simpla notificare, LOCATORUL fiind absolvit de orice raspundere fata de LOCATAR.

**Art. 21.** LOCATORUL isi rezerva dreptul, iar LOCATARUL este de accord, sa se modifice prezentul contract conform hotararilor emise de CGMB, in ceea ce priveste adaptarea clauzelor contractuale conform prevederilor acestor acte normative.

**Art. 22.** Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act aditional semnat de ambele parti contractante.

**Art. 23.** Prezentul contract de inchiriere, impreuna cu anexele nr.1 (cu avizele directiilor de specialitate din PMB) nr.2 ( schița spațiului ) nr.3 (procesul – verbal de predare-primire a spatiului) si declaratia pr vazuta la art.12, care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si constituie titlu de creanta.

**Art. 24.** LOCATORUL nu este raspunzator de schimbarea regimului juridic al spatiului, ca urmare a unor eventuale reglementari legale adoptate dupa semnarea prezentului contract si LOCATARUL nu este in drept sa pretinda nici un fel de despagubiri de la LOCATOR sau de la eventualul proprietar.

**Art. 25.** Prezentul contract de inchiriere a fost incheiat in 4 exemplare, si intra in vigoare la data de.....

**LOCATOR,**

**MUNICIPIUL BUCURESTI**

**LOCATAR,**

**S.C. ....**



*Brau*

**PRETURI INCHIRIERE STABILITE PENTRU EXPLOATAREA  
SPATIILOR CU ALTA DESTINATIE  
DECAT ACEEA DE LOCUINTA SI A TERENURILOR AFERENTE**

Nr crt	Profilul activitatii	RON(fara TVA)/mp/luna			
		Zona 0	Zona I	Zona II	Zona III
1.	Spații închiriate de RA-APPS-SAIFI	7	6	5	4
2.	Spatii pentru productie si prestari de servicii si pentru activitati medicale, inclusiv birourile si depozitele aferente, spații utilizate de micii meseriași	5	4	3	3
3.	Sedii pentru activitatea de cercetare si proiectare Pentru caile de acces (holuri, casa scarii), grupuri sanitare, depozite, arhiva existenta la aceeasi adresa 50% din tariful de baza .	5	4	3	2
4.	Sedii administrative, organizatii profesionale (sedii asociatii pensionari, organizatii pentru apararea drepturilor omului, ale revolutionarilor, cooperatiste, etc.)unități de trezorerie, instituții publice.	4	3	2	1
5.	Activitati social-culturale, sedii ONG, birouri parlamentare, case de cultura, scoli populare de arta, centre de creatie populara, biblioteci, activitati de cult, teatre, librării, edituri , tipografii etc.	2	1	0,8	0,8
6.	Ateliere de creatie al Uniunii artistilor plastici, membrilor acesteia, spatii pentru muzee, expozitii, cu exceptia magazinelor specifice.	2	1	0,8	0,8
7.	Activități sportive	1,5	1,5	1	1
8.	Depozite independente, terenuri (curti) aferente spatiilor inchiriate - 50% din tariful de baza	-	-	-	-

Delimitarea zonelor și NOTA din Anexa nr. 3 a HCGMB nr. 32/20.02.2007 nu se modifică .



*Bscu* 4

TARIFE PENTRU UTILIZAREA SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE  
DECÂT ACEEA DE LOCUINȚĂ ȘI A TERENURILOR AFERENTE

Nr. crt.	Profilul activității	EURO(fără TVA)/mp/lună			
		Zona 0	Zona I	Zona II	Zona III
1.	COD CAEN 55, 64, 65, 92 Unități bancare, hoteliere, loto pronos, jocuri de noroc (dependințele aferente existente la aceeași adresa 50% din tariful de bază)	80,00	70,00	50,00	40,00
2.	COD CAEN 67 Case de schimb valutar, case de amanet	50,00	50,00	40,00	40,00
3.	COD CAEN 68, 69,7022, 73, 79, 80 Consignații, agenții comerciale, imobiliare și de turism, notariate, birouri avocatură, birouri consultanță (birourile după caz, depozitele și dependințele aferente existente la aceeași adresa 50% din tariful de bază)	30,00	20,00	15,00	10,00
4.	COD CAEN 55, 56 Unități de alimentație publică (birourile, depozitele și dependințele anexe existente la aceeași adresă 50% din tariful de bază)	30,00	25,00	20,00	15,00
5.	Cod CAEN 46, 47,77 Unități de comercializare produse alimentare și nealimentare, cofetării, patiserii (birourile și depozitele aferente 50% din tariful de bază), internet cafe, fast-food , show-room-uri.	20,00	15,00	10,00	7,50
6.	COD CAEN 1013, 1071, 3312, 3313, 3314, 49, 60, 61, 75, 81, 86, 95, 96 Spații pentru producție și prestări de servicii, farmacii și pentru activități medicale, inclusiv birourile și depozitele aferente	10,00	8,00	6,50	4,50
7.	COD CAEN 72, 74 Sedii pentru activitatea de cercetare și proiectare	10,00	8,00	6,50	4,50
8.	Sedii administrative, organizații profesionale, altele decât cele de la pct.3 (cu excepția spațiilor folosite pentru comerț,	10,00	8,00	6,50	4,50



*Handwritten signature*

	căroră li se aplică tarifele corespunzătoare activității desfășurate)				
9.	COD CAEN 90.93 Activități social culturale, cinematografe (numai sălile de spectacole, spațiile comerciale la tarifele de încadrare) și activități sportive (exclusiv spațiile care se încadrează la pct.5)	8,00	6,00	4,00	4,00
10.	COD CAEN 52 Depozite independente, subsoluri destinate activităților comerciale, de producție și de prestări servicii, exclusiv subsoluri tehnice	6,00	4,00	3,00	3,00
11	COD CAEN 58, 85,91, 90 Învățământ de toate gradele, teatre, case de cultură, școli populare de artă, centre de creație populară, biblioteci, librării, edituri, tipografii, activități de cult	3,00	2,00	1,00	1,00
12	Terenuri: a) ocupate cu terase acoperite sau neacoperite  b) ocupate pentru depozitarea mărfurilor, ambalajelor aferente activităților comerciale etc.  c) pentru activitățile de la pct. 9	Sezon  Extrasez  4,00  3,00	aprilie – octombrie  noiembrie – martie  3,00  2,00		La tariful stabilit pentru activitatea de bază 50% din tariful stabilit pentru activitatea de bază  2,00  2,00
13	Curți aferente spațiilor cu altă destinație , curți acces (cotă indiviză)	2,00	1,00	1,00	0,5

#### DELIMITAREA ZONELOR

**Zona ultracentrală (zona 0):** Bd. I.C. Brătianu, Bd. N. Bălcescu, Bd. Magheru, Bd. G. Coșbuc, P-ța Romană, str. M. Eminescu, Calea Dorobanți, P-ța Lahovari, P-ța Amzei, Calea Victoriei, P-ța Palatului, str. Brezoianu, str. Academiei, str. Doamnei, str. Ion Câmpineanu, str. Lipscani, str. Doamnei, str. Brezoianu, str. Șelari, str. Covaci, str. Smârdan, str. Gabroveni, str. Hristo Botev, str. Colței, P-ța Rosetti, Bd. M. Kogălniceanu, Bd. Regina Elisabeta, P-ța Operei, Bd. Unirii, str.



*Handwritten signature*

Știrbei Vodă, Bd. Republicii, Bd. Carol I, Calea Moșilor, Calea Călărașilor până la Hala Traian, P-ța Victoriei, Bd. Ana Ipătescu, Calea 13 Septembrie (până la intersecția cu șos. Panduri) precum și arterele adiacente acestora pe o rază de 50 de m.

**Zona I (zona centrală):** cuprinsă între străzile: P-ța Victoriei - Iancu de Hunedoara, Ștefan cel Mare, Mihai Bravu, Tineretului, Șerban Vodă, Tudor Vladimirescu, Panduri, Grozăvești, Nicolae Titulescu, str. Știrbei Vodă, Calea 13 Septembrie (de la intersecția cu șos. Panduri până la b-dul Ghencea), Calea Griviței, Bd. Ion Mihalache precum și arterele adiacente acestora pe o rază de 50 de m..

**Zona II (ansambluri de locuințe și artere importante):** Titan, Berceni, Drumul Taberei, Militari, Rahovei-Mărgeanului, Viilor, Crângași-Giulești, Pajurei-Bucureștii Noi, Aviației-Electronicii și arterele Colentina (până la șos. Fundeni) Socului, Pantelimon, Iancului, Muncii precum și arterele adiacente acestora pe o rază de 50 de m.

**Zona III - Platforme industriale:** Platforme industriale, Progresul, IMGB, Dudești, Timpuri Noi, 23 August, Pipera, Străulești;

- **Zone de agrement:** Pădurea Băneasa, zona lacurilor râului Colentina, zona lacului Dâmbovița și Pădurea Roșu, Pădurea Andronache;

- **Zone periferice:** Cartierele Pantelimon, Colentina, Dobroiești, Fundeni, Gara Cățelu, Ferentari, Prelungirea Ghencea, Roșu, Giulești Sârbi, Grivița CFR, Chitila, Dămăroaia, Băneasa, Pipera.

#### NOTĂ:

La tarifele prevăzute în prezenta anexă se aplică următoarele corecții:

- a) o reducere de 30% a tarifului de bază, pentru spațiile care nu sunt dotate cu încălzire centrală/ electricitate / apă / canal / gaze la sobă;
- b) o reducere de 30% a tarifului de bază, pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință situate în zonele cuprinse între străzile nominalizate în Dispoziția Primarului General nr. 766/25.02.2005;
- c) o reducere de 30% a tarifului de bază, pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință situate în imobile ce fac obiectul Legii nr. 10/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- d) o reducere de 50%, a tarifului de bază, pentru beneficiarii Legii nr. 341/2004, cooperativele de invalizi, veterani de război, urmașii eroilor martiri și răniți din timpul revoluției din dec. 1989, asociațiile cu scop caritabil (adăposturi de noapte, azile de bătrâni, case de copii, cantine sociale etc.), precum și persoanele posesoare a unui certificat de handicap - beneficiază de reducerea tarifului de bază și alte categorii nominalizate în acte normative în vigoare.
- e) beneficiază de reducerea tarifului de bază și alte categorii nominalizate în acte normative în vigoare.
- f) dacă spațiul precum și titularul contractului de închiriere se încadrează la două sau mai multe corecții se va aplica o singură reducere, respectiv reducerea cea mai mare.

\*\*\* Valorile tarifelor de mai sus sunt calculate la un curs de 3,5305 RON/EURO și vor fi actualizate în funcție de evoluția cursului de schimb valutar (RON/EURO) comunicat de Banca Națională a României.

La tarifele astfel stabilite nu se va mai aplica coeficientul de vad.



*Handwritten signature*

## 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



SMC certifiat ISO 9001 : 2000



SMM certifiat ISO14001 : 2004

# Primăria Municipiului București

## EXPUNERE DE MOTIVE

*cu privire la modificarea Hotărârii nr.32/20.02.2007 pentru reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București*

Prin HOTĂRÂREA Consiliului General al Municipiului București nr.32/20.02.2007 pentru reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București și abrogarea HCGMB nr. 215/2006 și a HCGMB nr.248/2006 s-a aprobat încheierea de contracte de închiriere pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință întrucât utilizatorii acestor spații aveau contracte expirate sau fișe de calcul, în plus nivelul chiriei ( contravaloarea dreptului de folosință ) era mult sub nivelul pieței.

Instituția Prefectului Municipiului București exercitându-și dreptul de control al legalității actelor precizează că, conținutul normativ al art.15 și art.16 din HCGMB nr.32/2007 referitor la « spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea CGMB » intră în contradicție cu normele legale în sensul că CGMB este doar « titularul dreptului de administrare a bunurilor ce aparțin municipiului București nu și al dreptului de proprietate ».

Administrația Fondului Imobiliar prin adresa nr.5656/26.06.2007 și Direcția Juridic Contencios Legislație prin adresa nr.25893/20.07.2007 solicită completarea cap. VII art. 7.4. din hotărârea menționată cu obligațiile detaliate ce revin chiriașilor din spațiile închiriate în ceea ce privește lucrările de întreținere și reparații la părțile comune ale imobilelor .

Prin HCGMB nr.32/20.02.2007 se interzice dreptul de folosință a spațiilor prin asociere inclusiv beneficiarilor cu brevet ai Legii nr.42/1990 și ai Legii nr.341/2004, în acest fel fiind refuzat practic dreptul de a desfășura activități comerciale în spațiile deținute. Orice act de comerț poate fi înfaptuit numai de persoane juridice sau întreprinzători individuali autorizați în baza unei calificări profesionale și înregistrați la Registrul Comerțului.

Astfel, pentru a funcționa efectiv în spațiul deținut cu contract de închiriere trebuie să existe un titlu valabil al dreptului de folosință. În situația în care titularul contractului de închiriere are propria firmă, firma nu-și poate desfășura activitatea în spațiul mai sus amintit, în lipsa unui contract de asociere, care potrivit prevederilor HCGMB nr.32/2007 nu ar putea fi încheiat.

Noua Hotărâre va cuprinde o prevedere prin care se precizează modul cum pot funcționa în spațiile închiriate beneficiarii cu brevet ai Legii nr.42/1990 și ai Legii nr.341/2004, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea este necesar completarea Anexelor nr.3 și nr.4 cu unele activități și diferențierea unor tarife, în conformitate cu codurile CAEN în vigoare aprobate conform Nomenclatorului CAEN actualizat prin Ordinul nr.337/2007 al Președintelui Institutului național de Statistică.



Avand în vedere de cele mai sus prezentate precum si dispozițiile art. 38 alin 9, si art. 46 alin 5 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, modificată si completată prin Legea nr. 286/2006 propun Consiliului General al Municipiului Bucuresti spre dezbatere Hotarârea anexată pentru modificarea Hotararii nr.32/20.02.2007 pentru reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului Bucuresti.

**PRIMAR GENERAL,  
Prof. Dr. Sorin Mircea Oprescu**





# Primăria Municipiului București

## Direcția Generală Economică

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România  
Tel.: 305 55 30; tel.centrală: 305 55 00, int. 1136; fax: 305 55 30  
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



SMC certifiat ISO 9001:2000



SMM certifiat ISO 14001:2004

Nr. 516/5180/6/12.11.05

## Direcția Achiziții Concesionări Contracte

### RAPORT DE SPECIALITATE

*Cu privire la modificarea Hotărârii nr. 32/20.02.2007 pentru reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București*

Prin HOTĂRÎREA Consiliului General al Municipiului București nr. 32/20.02.2007 pentru reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București s-a aprobat încheierea de contracte de închiriere pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință și abrogarea HCGMB nr. 215/2006 și a HCGMB nr. 248/2006, întrucât utilizatorii acestor spații aveau contracte expirate sau fișe de calcul, în plus nivelul chiriei (contravaloarea dreptului de folosință) era mult sub nivelul pieței.

Instituția Prefectului Municipiului București exercitându-și dreptul de control al legalității actelor precizează că, conținutul normativ al art. 15 și art. 16 din HOTĂRÎREA Consiliului General al Municipiului București nr. 32/2007 referitor la « spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea Consiliului General al Municipiului București » intră în contradicție cu normele legale în sensul că, Consiliului General al Municipiului București este doar « titularul dreptului de administrare a bunurilor ce aparțin municipiului București nu și al dreptului de proprietate ».

Administrația Fondului Imobiliar prin adresa nr. 5656/26.06.2007 și Direcția Juridic Contencios Legislație prin adresa nr. 25893/20.07.2007 solicită completarea cap. VII art. 7.4. din Anexa 1 și Anexa 2 din hotărârea menționată cu obligațiile detaliate ce revin chiriașilor din spațiile închiriate în ceea ce privește lucrările de întreținere și reparații la părțile comune ale imobilelor.

Prin HCGMB nr.32/20.02.2007 se interzice dreptul de folosință a spațiilor prin asociere inclusiv beneficiarilor cu brevet ai Legii nr.42/1990 și ai Legii nr.341/2004, în acest fel fiind refuzat practic dreptul de a desfășura activități comerciale în spațiile deținute. Orice act de comerț poate fi înfaptuit numai de persoane juridice sau întreprinzători individuali autorizați în baza unei calificări profesionale și înregistrați la Registrul Comerțului.

Astfel, pentru a funcționa efectiv în spațiul deținut cu contract de închiriere trebuie să existe un titlu valabil al dreptului de folosință. În situația în care titularul contractului de închiriere are propria firmă, firma nu-și poate desfășura activitatea în spațiul mai sus amintit, în lipsa unui contract de asociere, care potrivit prevederilor HCGMB nr.32/2007 nu ar putea fi încheiat.

Noua Hotărâre va cuprinde o prevedere prin care se precizează modul cum pot funcționa în spațiile închiriate beneficiarii cu brevet ai Legii nr.42/1990 și ai Legii nr.341/2004, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea este necesar completarea Anexelor nr.3 și nr.4 cu unele activități și diferențierea unor tarife, în conformitate cu codurile CAEN în vigoare aprobate conform Nomenclatorului CAEN actualizat prin Ordinul nr.337/2007 al Președintelui Institutului Național de Statistică.



# Primăria Municipiului București

## Direcția Generală Economică

B-dul Regina Elisabeta 47, sector 5, București, România  
Tel.: 305 55 30; tel.centrală: 305 55 00, int. 1136; fax: 305 55 30  
<http://www.bucuresti-primaria.ro>



SMC certificat ISO 9001 2000



SMM certificat ISO14001 2004

*Avand in vedere de cele mai sus propunem spre aprobare proiectul de hotarare privind modificarea HOTĂRĂRII Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr. 32/20.02.2007 prin completarea art. 7.4. , modificarea art. 15 si art. 16, completarea Anexei n.3 Anexei nr.4 și completarea cu Art. 19.*

**DIRECTOR EXECUTIV**  
**Carmen Florentina Apostol**



*Handwritten signature*

## HOTARIRE 32 din 20/02/2007

HOTARIRE 32 din 20/02/2007

PRIVIND REGLEMENTAREA RAPORTURILOR CONTRACTUALE PRIVIND SPATIILE CU ALTA DESTINATIE DECAT ACEEA DE LOCUINTA AFLATE IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI PRECUM SI ABROGAREA HOTARARII C.G.M.B. NR. 215/2006 SI HOTARARII C.G.M.B. NR. 248/2006  
EMITENT : C.G.M.B.

### CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

#### HOTARARE

pentru reglementarea raporturilor contractuale privind spatiile cu alta destinatie decat aceea de locuinta aflate in administrarea Consiliului General al Municipiului Bucuresti precum si abrogarea Hotararii C.G.M.B. nr.215/2006 si Hotararii C.G.M.B. nr.248/2006

Avand in vedere expunerea de motive a Primarului General al Municipiului Bucuresti si raportul Directiei de Achizitii, Concesionari si Contracte;

Vazand raportul Comisiei de Patrimoniu si avizul Comisiei Juridice si de Disciplina din cadrul Consiliului General al Municipiului Bucuresti;

In temeiul prevederilor art.38 alin.11, alin.2 lit. "c" si alin.5 lit. "b", art. 46 alin.2<sup>1</sup> din Legea administratiei publice locale nr.215/2001, cu modificarile si completarile ulterioare;

#### CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

##### HOTARASTE:

Art.1 Se aproba contractul cadru de inchiriere pentru spatii cu alta destinatie (Anexa 1 si 2), metodologia de stabilire a tarifelor pentru inchirierea spatiilor cu alta destinatie decat aceea de locuinta si a terenurilor aferente (Anexa 3 si 4) si fisa de calcul pentru incasarea contravalorii folosinta spatiu (Anexa 5).

Art.2 Contractele de inchiriere incheiate cu persoane fizice sau juridice pentru spatiile cu alta destinatie decat aceea de locuinta, in baza unui ordin de repartitie sau a unui proces verbal de licitatie, expirate, se reinnoiesc in conformitate cu anexa 1 din prezenta hotarare si se prelungesc pe o perioada de 5 ani, fara inasa a depasi data de 31.12.2012 .

Art.3 Pentru contractele de inchiriere in vigoare urmeaza a se incheia acte aditionale in conformitate cu prevederile prezentei hotarari, in care sa fie cuprinse eventualele completari/modificari aduse contractelor de inchiriere prin prezenta hotarare.

Art.4 Titularii contractelor de colaborare/asociere incheiate cu Primaria Municipiului Bucuresti, precum si utilizatorii spatiilor care s-au incadrat in prevederile Hotararii C.G.M.B. nr.59/1997, ale Dispozitiei Primarului General nr.105/1998, precum si ale Dispozitiei Primarului General nr.888/2002, beneficiaza de incheierea de contracte de inchiriere (Anexa 2) de catre Primarul General, prin Directia de Achizitii, Concesionari si Contracte.

Administratia Fondului Imobiliar va urmari incasarea pretului de inchiriere stabilit prin contract.

Art. 5 Fac exceptie de la prevederile prezentei hotarari spatiile care :

- a. fac obiectul unor revendicari in baza Legii nr.10/2001;
- b. se afla in litigiu pe rolul instantelor de judecata;
- c. nu au respectat clauzele contractuale si nu au achitate obligatiile de plata la zi;
- d. sunt situate in imobile care fac obiectul unor contracte de consolidare, in parcuri aflate in curs de amenajare ;
- e. se afla in zone pentru care exista PUZ-uri aprobate avand ca obiect schimbarea destinatiei spatiilor

respective (demolari, restaurari, restructurari etc) ;

- f. sunt neutilizate sau au schimbat profilul de activitate fara acordul proprietarului;
- g. au fost divizate fara acordul proprietarului sau s-a instrainat total sau partial dreptul de folosinta ;
- h. sunt situate in parcuri, gradini si cimitire.

Art.6 Pentru situatiile exceptate prevazute la art.5, utilizatorii spatiilor respective vor achita contravaloarea folosintei spatiului, recalculata la tarifele prevazute in anexele la prezenta hotarare, in baza unei fise de calcul (Anexa 5) pana la rezolvarea situatiilor respective.

Contravaloarea folosintei spatiului stabilita prin fisa de calcul se va achita incepand cu data semnarii acesteia de catre ambele parti.

Art.7 Pentru profilurile de activitate care nu se regasesc in Anexa 3 se vor aplica tarifele stabilite in Anexa 4 la prezenta hotarare.

Art.8 Spatiile cu alta destinatie decat cea de locuinta, altele decat cele prevazute la art.2 si art.3 vor fi atribuite in conditiile legii.

Art.9 Tarifele pentru inchirierea spatiilor cu alta destinatie prevazute la art.2 sunt cele stabilite in Anexa 3 completata cu Anexa 4, iar cele prevazute la art.4 sunt cele stabilite in Anexa 4.

Art.10 Institutiile publice care urmeaza sa reinnoiasca contractele de inchiriere, sunt exceptate de la constituirea garantiei de buna executie prevazuta in contractul de inchiriere - Anexa 1, la prezenta hotarare.

Art.11 Utilizatorii spatiilor ocupate abuziv sau care nu se incadreaza in prevederile prezentei hotarari vor fi evacuati prin grija Administratiei Fondului Imobiliar si a Directiei Juridic, Contencios si Legislatie din cadrul Primariei Municipiului Bucuresti, conform prevederilor legale.

Art.12 Sumele incasate din contractele de inchiriere astfel incheiate se fac venit la bugetul local.

Art. 13 Predarea spatiului cu alta destinatie decat aceea de locuinta ce face obiectul contractului de inchiriere se va face de administratorul spatiului.

Art.14 Daca in termen de 30 de zile de la primirea notificarii facute de catre administrator, utilizatorul spatiului nu se prezinta pentru incheierea contractului de inchiriere sau a fisei de calcul, dupa caz, conform prevederilor prezentei hotarari, acesta pierde dreptul de locatiune, fiind obligat sa predea spatiul liber de orice sarcini pe baza de proces-verbal de predare-primire.

Art.15 Prevederile prezentei hotarari se aplica si institutiilor publice care au in administrare spatii cu alta destinatie decat aceea de locuinta, aflate in proprietatea Consiliului General al Municipiului Bucuresti.

Art.16 Primarul General prin aparatul de specialitate, precum si toate persoanele juridice care administreaza spatiile cu alta destinatie decat aceea de locuinta aflate in proprietatea Consiliului General al Municipiului Bucuresti vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

Art.17 Anexele 1 - 5 fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.18 La data intrarii in vigoare a prezentei hotarari isi inceteaza aplicabilitatea Hotararea C.G.M.B. nr.215/2006 si Hotararea C.G.M.B. nr.248/2006.

Aceasta hotarare a fost aprobata in sedinta ordinara a Consiliului General al Municipiului Bucuresti din data de 20.02.2007.

PRESEDINTE DE SEDINTA

Dr.Ec. Antonel Tanase

SECRETAR GENERAL AL  
MUNICIPIULUI BUCURESTI

Tudor Toma

Bucuresti, 20.02.2007

Nr. 32

ANEXA NR. 1  
la H.C.G.M.B. NR 32/20.02.2007

CONTRACT DE INCHIRIERE  
Pentru suprafețele locative cu alta destinație  
decât aceea de locuinta  
( cadru )

Incheiat astăzi ..... in baza Procesului Verbal de licitație nr. ....  
din ..... sau/ si a Ordinului de Repartizare nr. .... din .....  
emis de ..... sau a contractului de inchiriere nr. ....

I. PARTILE CONTRACTANTE

Administratia Fondului Imobiliar / prin S.C. .... cu sediul în  
....., administrator al suprafeței locative cu alta destinație  
decât aceea de locuinta, in calitate de LOCATOR, reprezentată prin Director General  
.....

și

Dnul. ( D-na ) ..... legitimat(ă) cu  
B.I./ C.I. Seria..... nr..... eliberat la data de ..... de  
Sectia..... Poliție, in calitate de LOCATAR,

sau

Societatea Comerciala ..... cu  
sediul în Bucuresti, .....  
telefon ..... inmatriculata la Oficiul National al Registrului Comertului sub  
nr. .... Certificat de înregistrare fiscala nr. .... cu contul  
nr. .... deschis la ..... reprezentată  
prin ..... in calitate de ..... în calitate de  
LOCATAR,

au convenit să încheie prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1. Obiectul contractului îl constituie folosinta spațiului cu alta destinație decât aceea de  
locuinta situat în str..... nr..... bl..... et..... sector.....  
în suprafața de.....mp. și terenul ( curtea ) aferent (ă) în suprafața de ..... mp..  
configurat în schita din anexa nr. 1.





**Art. 2.2.** Spatiul cu alta destinatie, inchiriat, va fi folosit exclusiv pentru desfasurarea activitatii de ..... Destinatia pentru care a fost inchiriat spatiul va putea fi schimbata numai cu acordul prealabil al LOCATORULUI. Schimbarea destinatiei fara acordul prealabil al LOCATORULUI, atrage rezilierea de drept a prezentului contract, fara o alta formalitate.

**Art. 2.3.** Predarea - primirea spatiului este consemnata in procesul verbal, semnat de ambele parti, anexa nr. 2.

### III. DURATA CONTRACTULUI

**Art. 3.** Termenul de inchiriere este de ..... ani (luni) cu incepere de la ..... Contractul poate fi prelungit de partile contractante prin act aditional incheiat cu 30 de zile inainte de expirarea termenului prevazut in contract.

### IV. PRETUL ÎNCHIRIERII

**Art. 4.1** Chiria pentru folosirea suprafeței locative și a terenului ( curte ) aferent(a), calculata potrivit anexei nr.3, este de ..... lunar la care se adauga cota de T.V.A. de ....., calculată conform prevederilor legale in vigoare.

**Art 4.2.** Chiria mentionata la articolul de mai sus va fi recalculata trimestrial, cu un coeficient calculat si comunicat de directia de specialitate din cadrul Primariei Municipiului Bucuresti.

### V. PLATA CHIRIEI

**Art. 5.1.** Plata chiriei se face lunar, până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna in curs, prin virament, din contul locatarului nr. .... deschis la ..... in contul locatorului nr. .... deschis la ....., sau direct in numerar la casieria din str. ....



**Art. 5.2.** Pentru neplata chiriei la termenul prevazut la art.5.1., in cuantumul prevazut la Cap. IV, art. 4.1 și 4.2., LOCATARUL datoreaza majorari de intarziere stabilite in cuantum de 0,5% pentru fiecare zi de intarziere incepând cu ziua imediat urmatoare scadentei obligatiei de plata, pana la achitarea integrala a debitului datorat , inclusive data de plata. Pentru neplata in termen a cotei de T.V.A. se vor achita majorari de intarziere conform prevederilor legale in vigoare.

În cazul în care întârzierile depasesc 60 zile de la data scadenta, pe langa sanctiunile prevazute la art.5.2., contractul se considera reziliat de drept (pact comisoriu de grad 4), fara punere in intarziere prealabila, prin simpla notificare (art. 969 si art.970 Cod Civil), LOCATARUL avand obligatia sa elibereze neconditionat spatiul si sa-l predea LOCATORULUI cu proces - verbal, liber de orice sarcini, achitand chiria pana la data predarii spatiului cu proces - verbal.

### VI. OBLIGATIILE LOCATORULUI

**Art. 6.1.** Sa puna la dispozitia LOCATORULUI, cu titlu de folosinta, spatiul cu alta destinatie mentionat la Cap.II, art.2:1.

**Art. 6.2.** Sa controleze periodic modul cum este folosit (potrivit destinatiei) si intretinut de catre LOCATAR spatiul-inchiriat, putand rezilia unilateral contractul in conditiile in care LOCATARUL nu il utilizeaza si nu il intretine corespunzator.



## VII. OBLIGATIILE LOCATARULUI

**Art. 7.1.** Sa foloseasca spatiul cu alta destinatie inchiriat conform destinatiei prevazuta in contract.

**Art. 7.2.** Sa plateasca pretul inchirierii stabilit la Cap. IV, art.4.1 si 4.2, pana la termenul prevazut la Cap.V, art. 5.1. .

**Art. 7.3** Sa depuna in contul ce ii va fi indicat de LOCATOR o garantie de buna executie ce reprezinta contravaloarea a 3 (trei) chirii lunare, la care se adauga si TVA, suma ce va fi reactualizata trimestrial (cu exceptia institutiilor publice)

La data prezentarii LOCATARULUI, in vederea semnarii prezentului contract, intre LOCATOR si LOCATAR se va incheia un PROCES – VERBAL de intalnire prin care LOCATORUL va aduce la cunostinta LOCATARULUI cuantumul garantiei de buna executie .

In termen de 15 zile de la data semnarii procesului verbal de intalnire, LOCATARUL este obligat sa faca, LOCATORULUI dovada constituirii garantiei de buna executie, in caz contrar contractul de inchiriere va fi reziliat de plin drept.

In vederea aducerii la indeplinire a alin (1) al prezentului articol, pana la data de 30 a lunii imediat urmatoare incheierii unui trimestru, LOCATARUL va prezenta dovada achitarii diferentei rezultate in baza comunicarii scrise transmise de LOCATOR.

Sumele constituite cu titlul de "garantie de buna executie" vor fi pastrate de LOCATOR intr-un cont purtator de dobanda la vedere si impreuna cu dobanda corespunzatoare, vor fi restituite la data incetarii valabilitatii prezentului contract si numai dupa predarea cu proces-verbal a spatiului catre LOCATAR si achitarea tuturor obligatiilor de plata.

In caz de neachitare a pretului de inchiriere, a utilitatilor si majorarilor de intarziere catre LOCATAR, la incetarea contractului, LOCATORUL este in drept sa retina din garantia de buna executie sumele datorate pana la concurenta acestora.

**Art.7.4.** Orice imbunatatiri sau lucrari necesare punerii in functiune si intretinere a spatiului se vor face cu fonduri financiare proprii, fara pretentia rambursarii contravalorii manoperei si a materialelor consumate, la incheierea prezentului contract. Ele nu se vor face decat cu acordul scris al LOCATORULUI precum si cu obtinerea tuturor autorizatiilor legale.

**Art.7.5.** Este interzis LOCATARULUI sa instraineze dreptul de folosinta prin subinchiriere, asociere, colaborare, locatie totala sau partiala, inclusiv cesiunea spatiului inchiriat unei terte persoane.

**Art.7.6.** Sa comunice LOCATORULUI in termen de 15 zile orice modificare a contractului de societate si/sau a statutului, precum si schimbarea obiectului de activitate care se va face in scris cu acordul locatorului sau orice modificare survenita la Oficiul Registrului Comertului.

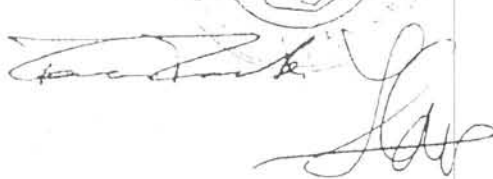
**Art.7.7.** Sa nu aduca modificari la structura interioara si exterioara a cladirii fara a obtine acordul prealabil in scris al LOCATORULUI si conditionat de obtinerea autorizatiilor si avizelor necesare in conditiile art.7.4.

**Art.7.8.** In situatia in care LOCATORUL hotaraste consolidarea imobilului in care se gaseste spatiul, LOCATARUL va participa cu cota aferenta la lucrarile de consolidare. neindeplinirea acestei obligatii atragand dupa sine rezilierea contractului de inchiriere si evacuarea din spatiu prin Dispozitia Primarului General.

**Art.7.9.** Daca executia lucrarilor de consolidare necesita incetarea activitatii LOCATARULUI, acesta va evacua spatiul ce face obiectul contractului pe perioada executarii lucrarilor si va fi scutit de la plata chiriei prevazute la art.4.1. si 4.2.din prezentul contract pentru perioada respectiva.

**Art.7.10:** In situatia renuntarii unilaterale, sa comunice LOCATORULUI cu cel putin 30 de zile inainte de eliberarea spatiului si sa il predea in stare de functionare pe baza de proces – verbal, cu toate investitiile efectuate in spatiu si cu obligatia de a achita chiria datorata conform art. 4.1. si 4.2. pana la data predarii efective a spatiului.

**Art.7.11.** Taxele locale, precum si plata utilitatilor consumate sunt in sarcina LOCATARULUI.



**Art.7.12.** Neutilizarea spatiului cu alta destinatie in anumite perioade ale anului din motive dependente de LOCATAR nu exclude plata chiriei pentru aceste perioade.

**Art.7.13.** La expirarea termenului de inchiriere, LOCATARUL va preda spatiul inchiriat asa cum l-a preluat prin proces – verbal de predare-primire, avand obligatia de a plati daunele cauzate ca urmare a deteriorarii spatiului si a dotarilor acestuia. In situatia in care se constata ca garantia de solvabilitate nu acopera valoarea daunelor provocate, LOCATARUL se obliga sa achite diferenta fara nicio obiectie.

## VIII. PACT COMISORIU EXPRES

**Art. 8.** Daca una din parti nu isi indeplineste obligatiile mentionate, prezentul contract se considera desfiintat de plin drept fara a mai fi necesara interventia instantelor de judecata.

## IX. INCETAREA CONTRACTULUI

**Art.9.** Incetarea contractului de inchiriere poate avea loc in urmatoarele situatii:

- a) – la expirarea duratei stabilite, daca partile nu convin in scris, prelungirea acestuia in conditiile legii.
- b) – in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre LOCATAR, prin reziliere unilaterala de catre LOCATOR.
- c) – in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre LOCATOR fara plata vreunei despagubiri.
- d) – la disparitia dintr-o cauza de forta majora a bunului inchiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a LOCATARULUI de a-l exploata, prin renuntare, fara plata.
- e) – deschiderea procedurii lichidarii judiciare sau a falimentului impotriva LOCATARULUI.

**Art.10.** La expirarea termenului de inchiriere, LOCATARUL se obliga sa elibereze spatiul si sa-l predea LOCATORULUI, pe baza de proces-verbal in stare de functionare. In caz contrar, obligatiile de plata stabilite prin contractul de inchiriere curg pana la efectiva predare sau evacuare a spatiului.

**Art.11.** Rezilierea contractului isi va produce efectele de drept in termen de 30 de zile de la notificarea partii in culpa asupra intentiei de reziliere, daca in acest termen partea in culpa nu isi indeplineste obligatiile asumate prin contract.

**Art.12.** In situatia precizata la articolul anterior, LOCATARUL are obligatia sa elibereze spatiul la notificarea administratorului de drept. La incheierea prezentului contract, LOCATARUL va da o declaratie – angajament de evacuare pe propria raspundere prin care va fi de acord cu evacuarea sa neconditionata in situatia nerespectarii clauzelor contractuale, declaratie care va constitui titlu executoriu de evacuare, ce se va anexa la contract, facand parte din acesta.

**Art.13.** In baza angajamentului de evacuare prevazut mai sus, in caz de refuz a eliberarii de buna voie a spatiului inchiriat, LOCATORUL are dreptul sa-l evacueze pe LOCATAR in mod forat, fara autorizare judecatoreasca si fara punere in intarziere.

**Art.14.** Prezentul contract poate inceta prin acordul scris al partilor, in baza unor motive temeinic justificate, cu conditia instiintarii in scris cu cel putin 60 de zile inainte de data renuntarii.

## X. LITIGII

**Art.15.** Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de inchiriere se vor rezolva pe cale amiabila, iar in caz de nerezolvare, sunt de competenta instantelor judecatoresti romane de drept comun.

**Art.16.** Dreptul aplicabil partilor contractuale este dreptul roman.



## XI. FORTA MAJORA

**Art.17.** Forta majora exonereaza partile de raspundere pentru neindeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin conform prevederilor din contract.

**Art.18.** Prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil aparut dupa intrarea in vigoare a contractului si care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile contractului.

Cazul de forta majora se va comunica celeilalte parti de partea interesata, in termen de 5 zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandata sau mentiunea constatarii evenimentului de acest gen de catre organele competente.

**Art.19.** In conditiile in care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotara asupra executarii clauzelor contractuale in viitor.

In cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare din cauze obiective a spatiului ce face obiectul prezentului contract, justificate de parti, contractul isi inceteaza valabilitatea la solicitarea uneia din parti.

## XII. ACCEPTAREA

**Art.20.** Subsemnatul ....., reprezentant al .....

.....  
in calitate de LOCATAR, declar ca am vizitat in detaliu spatiul prevazut mai sus si ca accept toate conditiile prezentului contract de inchiriere neavand nicio pretentie pentru vreo reparatie sau ameliorare fata de ceea ce s-a constatat.

## XIII. DISPOZITII FINALE.

**Art. 21.** O.R. nr. ....cu clauzele inscrise in el face parte integranta din prezentul contract de inchiriere.

Punerea in functiune a spatiului, se face pe spese proprii ale beneficiarului spatiului in termen de .....luni de la data semnarii contractului de inchiriere.

Nerespectarea termenului de punere in functiune a spatiului, schimbarea profilului de activitate fara acordul LOCATORULUI, subinchirierea, impartirea, subdivizarea, asocierea cu persoane fizice sau juridice in ce priveste utilizarea spatiului duc la retragerea dreptului de folosinta si rezilierea contractului de inchiriere unilateral de catre P.M.B. conform prevederilor legale.

In caz de restituire a imobilului catre fostii proprietari sau mostenitorii acestora, contractul este rezilat de plin drept cu punerea in obligatie a evacuarii imediate si neconditionate a chirasului, beneficiarul obligandu-se sa accepte rezilierea contractului de inchiriere cu data comunicarii, modificarii situatiei juridice a spatiului, sa elibereze de indata spatiul si sa-l puna la dispozitia noului proprietar.

Costul oricaror lucrari efectuate de chirias pentru asigurarea desfasurarii activitatii nu se va restitui, beneficiarul obligandu-se sa nu formuleze pretentii pentru restituierea cheltuielilor efectuate pentru repararea si modernizarea spatiului.....

.....  
.....  
**Art.22.** In cazul aparitiei unor masuri administrative ale Administratiei Publice Centrale sau Locale ori a unor hotarari judecatoresti, ce vizeaza modernizarea, mutarea, demolarea, evacuarea zonei





de amplasare, LOCATARUL este de acord ca prezentul contract sa inceteze de drept, fara nicio alta formalitate, prin simpla notificare, LOCATORUL fiind absolvit de orice raspundere fata de LOCATAR.

**Art.23.** LOCATORUL isi rezerva dreptul, iar LOCATARUL este de acord sa se modifice prezentul contract conform hotararilor emise de C.G.M.B., in ceea ce priveste adaptarea clauzelor contractuale conform prevederilor acestor acte normative.

**Art.24.** Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act aditional semnat de ambele parti contractante,

**Art.25.** Prezentul contract de inchiriere, impreuna cu anexele nr.1 (schita spatiului), nr.2 (procesul - verbal de predare - primire a spatiului), nr.3 fisa de calcul a chiriei si declaratia prevazuta la art.12, care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor.

**Art.26.** LOCATORUL nu este raspunzator de schimbarea regimului juridic al spatiului, ca urmare a unor eventuale reglementari legale adoptate dupa semnarea prezentului contract si LOCATARUL nu este in drept sa pretinda nici un fel de despagubiri de la LOCATOR sau de la eventualul proprietar.

**Art.27.** Prezentul contract reprezinta titlul de creanta. Contractul este supus autentificarii, conform prevederilor Dispozitiei Primarului General nr. 2709 / 1998, cheltuielile ocazionate de autentificare fiind in sarcina LOCATARULUI, cu exceptia institutiilor publice.

**Art.28.** Prezentul contract s-a incheiat in 3 ( trei ) exemplare, astazi ....., data semnarii lui.

LOCATOR,

LOCATAR,



*[Handwritten signature]*

6



**CONTRACT DE INCHIRIERE**

Spatii cu alta destinatia decat aceea de locuinta

- cadru -

**I. PARTILE CONTRACTANTE**

Municipiul Bucuresti, cu sediul in Bucuresti, B-dul Regina Elisabeta Nr. 47, Sector 5, cod fiscal 4267117, reprezentat prin Adrieian Videanu, avand functia de Primar General, in calitate de LOCATOR

si

Societatea Comerciala ..... cu sediul in Bucuresti, ..... telefon ....., inmatriculata la Registrul Comertului sub nr....., certificat de inregistrare fiscala nr. ...., cu contul nr....., deschis la ....., reprezentata prin ....., in calitate de ..... in calitate de LOCATAR,

au convenit sa incheie prezentul contract de inchiriere.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

Art.2 Municipiul Bucuresti in calitate de LOCATOR inchiriaza, iar ..... in calitate de LOCATAR ia cu chirie spatiul cu alta destinatie construit in suprafata de ..... mp, compus din.....mp. construit si terenul aferent in suprafata de ..... mp, situat in Bucuresti, ....., folosit pentru activitate de .....

Art. 2.1 Spatiul cu alta destinatie, inchiriat, va fi folosit exclusiv pentru desfasurarea de catre locatar a activitatii de ..... Destinatia pentru care a fost inchiriat spatiul va putea fi schimbata numai cu acordul prealabil al LOCATORULUI. Schimbarea destinatiei fara acordul prealabil al LOCATORULUI, atrage rezilierea de drept a prezentului contract, fara nici o alta formalitate.

Art.2.2 Predarea-primirea spatiului este consemnata in procesul-verbal, semnat de ambele parti, anexa la prezentul contract.

**III. DURATA CONTRACTULUI**

Art.3 Durata contractului de inchiriere este de 5 ani, cu incepere de la data semnarii si inregistrarii contractului la Directia de Achizitii, Concesionari si Contracte.





Contractul poate fi prelungit de partile contractante prin act aditional incheiat cu 30 de zile inainte de expirarea termenului prevazut in contract .

#### IV. DEFINITII

Art. 4. In prezentul contract urmatoorii termeni vor fi interpretati astfel:

a) *contract* – prezentul contract de inchiriere, cu toate anexele si orice acte care prin efectul legii sau prin vointa partilor exprimata in scris fac parte integranta din contract.

b) *locator si locatar* - partile contractante, astfel cum sunt acestea denumite in prezentul contract;

*Locator* – parte in contractul de inchiriere care se obliga sa transmita folosinta unui lucru sau sa presteze unele servicii sau sa execute o lucrare in schimbul unei chirii, respectiv Municipiul Bucuresti.

*Locatar* – parte in contractul de inchiriere care beneficiaza de folosinta unui lucru sau de prestarea unor servicii sau de executarea unei lucrari in schimbul unei chirii .

c) *pretul inchirierii* – chiria + TVA-ul platita pentru folosirea spatiului cu alta destinatie construit si a terenului aferent.

d) *forta majora* - un eveniment mai presus de controlul partilor, care nu se datoreaza greselii sau vinii acestora, care nu putea fi prevazut la momentul incheierii contractului si care face imposibila executarea si, respectiv, indeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: razboaie, revolutii, incendii, inundatii sau orice alte catastrofe naturale, restrictii aparute ca urmare a unei carantine, embargo, enumerarea nefiind exhaustiva ci enuntiativa. Nu este considerat forta majora un eveniment asemenea celor de mai sus, care, fara a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligatiilor uneia din parti.

e) *zi* - zi calendaristica; an - 365 de zile.

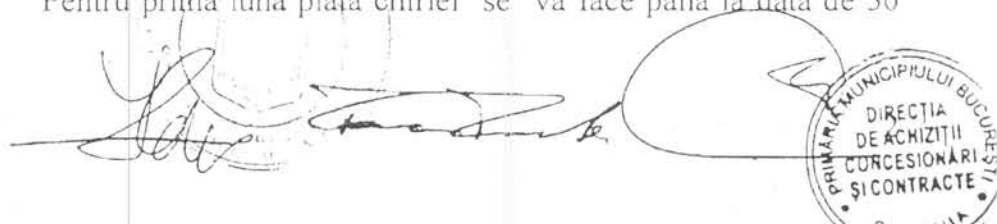
#### V. PRETUL SI PLATA CHIRIEI

Art. 5. Pretul inchirierii - chiria - pentru folosirea spatiului cu alta destinatie construit si a terenului aferent este de ..... EURO/luna (exclusiv TVA), conform anexei nr. 2 bis la H.C.G.M.B. nr....., dar nu mai putin de ....., echivalentul in lei la cursul BNR din data inregistrarii contractului.

La pretul inchirierii stabilit mai sus se va aplica cota de TVA conform prvederilor legale in vigoare .

Art. 5.1. Plata chiriei se face lunar, cel mai tarziu pana la data de 10 a lunii (inclusiv), pentru luna in curs, platibili in lei la cursul oficial la data efectuarii platii, dar nu mai putin decat cursul BNR precizat la art. 5.

Art.5.2. Pentru prima luna plata chiriei se va face pana la data de 30 ale lunii in curs.



**Art. 5.3.** Plata chiriei se va face prin conturile Administratiei Fondului Imobiliar si LOCATARULUI, comunicate in scris reciproc de partile , contractante.

**Art. 5.4.** Pentru neplata chiriei la termenele prevazute la art. 5.1 si 5.2 in cuantumul prevazut la cap. V, art. 5.1, LOCATARUL datoreaza majorari de intarziere stabilite astfel in cuantum de 0,5% pentru fiecare zi de intarziere incepand cu ziua imediat urmatoare scadentei obligatiei de plata, pana la achitarea integrala a debitului datorat;

In cazul in care intarzierile depasesc 60 zile de la data scadenta, pe langa sanctiunile prevazute la art. 5.4 contractul se considera reziliat de drept (pact comisoriu de grad 4) , fara punere in intarziere prealabila , prin simpla notificare ( art. 969 si art. 970 Cod Civil ), LOCATARUL avand obligatia sa elibereze neconditionat spatiul si sa-l predea LOCATORULUI cu proces-verbal .

**Art. 5.5.** Totalul majorarilor de intarziere datorate de catre LOCATAR poate depasi valoarea debitului neachitat sau achitat cu intarziere .

## VI. OBLIGATIILE LOCATORULUI

**Art. 6.** Sa puna la dispozitia LOCATARULUI, cu titlu de folosinta spatiul cu alta destinatie in suprafata de ..... m.p. conform schitei anexate, situat in .....

**Art. 6.1.** Sa controleze periodic modul cum este folosit (potrivit destinatiei) si intretinut de catre LOCATAR spatiul inchiriat, putand rezilia unilateral contractul, in conditiile in care LOCATARUL nu il utilizeaza si nu il intretine corespunzator.

## VII. OBLIGATIILE LOCATARULUI

**Art. 7.1.** Sa foloseasca spatiul cu alta destinatie inchiriat conform destinatiei prevazuta in contract.

**Art.7.2.** Sa plateasca pretul inchirierii stabilit la cap. V, pana la termenele prevazute la art. 5.1 si 5.2 .

**Art. 7.3.** Sa constituie cu titlu de garantie de buna executie a clauzelor contractuale ..... lei reprezentand contravaloarea pretului inchirierii calculata pentru o perioada de trei luni sub forma de scrisoare de garantie bancara sau depozit bancar . Aceasta suma va fi reactualizata anul in functie de evolutia cursului EURO/RON .

Garantia de executie se va depune intr-un cont special, la o banca agreata de ambele parti contractante .

Daca este necesar din suma stabilita mai sus vor fi prelevate sumele datorate de LOCATAR in baza prezentului contract .

**Art. 7.3.1.** Garantia de buna executie va putea fi eliberata numai pe baza unei notificari din partea Primariei Municipiului Bucuresti – Directia de Achizitii, Concesionari si Contracte catre banca care a emis scrisoarea de garantie sau a constituit depozitul bancar la data incetarii valabilitatii prezentului contract si numai dupa predarea cu proces-verbal a spatiului catre PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI și achitarea tuturor obligatiilor de plata .



In caz de neachitare a pretului inchirierii , a utilitatilor si a majorarilor de intarziere catre LOCATAR , la incetarea contractului , LOCATORUL este in drept sa retina din garantia de buna executie sumele datorate pana la concurenta acestora.

**Art.7.4.** Orice imbunatatiri sau lucrari necesare punerii in functiune si intretinere a spatiului se vor face cu fonduri financiare si forte proprii, fara pretentia rambursarii contravalorii manoperei si a materialelor consumate , la incheierea prezentului contract . Ele nu se vor face decat cu acordul scris al LOCATORULUI precum si cu obtinerea tuturor autorizatiilor legale .

**Art. 7.5.** Este interzis LOCATARULUI sa instraineze dreptul de folosinta prin subinchiriere, asociere, colaborare, locatie totala sau partiala , inclusiv cesiunea spatiului inchiriat, unei terte persoane.

**Art. 7.6.** Sa comunice LOCATORULUI in termen de 15 zile orice modificare a contractului de societate si/sau a statutului, precum si schimbarea obiectului de activitate care se va face in scris cu acordul proprietarului sau orice modificare survenita la Oficiul Registrului Comertului.

**Art. 7.7.** Sa nu aduca modificari la structura interioara si exterioara a cladirii fara a obtine acordul prealabil in scris, al LOCATORULUI si conditionat de obtinerea autorizatiilor si avizelor necesare in conditiile art. 7.4.

**Art. 7.8.** In situatia in care LOCATORUL hotaraste consolidarea imobilului in care se gaseste spatiul, LOCATARUL va participa cu cota aferenta la lucrarile de consolidare, neindeplinirea acestei obligatii atragand dupa sine rezilierea contractului de inchiriere si evacuarea din spatiu prin dispozitia Primarului General.

**Art.7.8.1.** Daca executia lucrarilor de consolidare necesita incetarea activitatii LOCATARULUI, acesta va evacua spatiul ce face obiectul contractului pe perioada executarii lucrarilor si va fi scutit de plata chiriei prevazute la art. 5.1. din prezentul contract pentru perioada respectiva.

**Art. 7.9.** In situatia renuntarii unilaterale, sa comunice LOCATORULUI cu cel putin 30 de zile inainte de eliberarea spatiului si sa il predea in stare de functionare pe baza de proces-verbal ( cu toate investitiile existente).

**Art 7.10.** Taxele locale, precum si utilitatile consumate sunt in sarcina LOCATARULUI.

**Art. 7.11.** Neutilizarea spatiului cu alta destinatie in anumite perioade ale anului din motive dependente de LOCATAR nu exclude plata chiriei pentru aceste perioade.

**Art. 7.12** La expirarea termenului de inchiriere , LOCATARUL va preda spatiul inchiriat asa cum l-a preluat prin proces-verbal de predare-primire, avand obligatia de a plati daunele cauzate ca urmare a deteriorarii spatiului si a dotarilor acestuia . In situatia in care se constata ca garantia de buna executie nu acopera valoarea daunelor provocate, LOCATARUL se obliga sa achite diferenta fara nici o obiectie



## VIII. PACT COMISORIU EXPRES

**Art. 8** Daca una din parti nu isi indeplineste obligatiile mentionate , prezentul contract se considera desfiintat de drept fara a mai fi necesara interventia instantelor de judecata .

## IX. INCETAREA CONTRACTULUI

**Art. 9.** Incetarea contractului de inchiriere poate avea loc in urmatoarele situatii :

( a ) la expirarea duratei stabilite , daca partile nu convin in scris, prelungirea acestuia , in conditiile legii.

( b ) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre LOCATAR, prin reziliere unilaterala de catre LOCATOR .

( c ) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre LOCATOR fara plata vreunei despagubiri .

( e ) la disparitia dintr-o cauza de forta majora a bunului inchiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a LOCATORULUI de a-l exploata , prin renuntare , fara plata .

( f ) deschiderea procedurii lichidarii judiciare sau a falimentului impotriva LOCATARULUI .

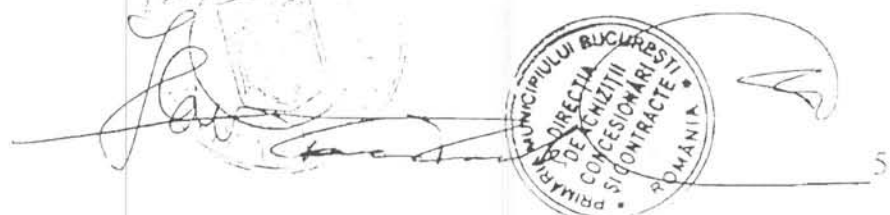
**Art. 10.** La expirarea termenului de inchiriere , LOCATARUL se obliga sa elibereze spatiul si sa-l predea LOCATORULUI , pe baza de proces - verbal in stare de functionare . In caz contrar , obligatiile de plata stabilite prin contractul de inchirire curg pana la efectiva predare sau evacuare a spatiului.

**Art. 11** Rezilierea contractului isi va produce efectele de drept in termen de 30 de zile de la notificarea partii in culpa asupra intentiei de reziliere, daca in acest termen partea in culpa nu isi indeplineste obligatiile asumate prin contract.

**Art. 12.** In situatia precizata la alineatul precedent, LOCATARUL are obligatia sa elibereze spatiul la notificarea Primariei Municipiului Bucuresti prin Directia de Achizitii Concesionari si Contracte. La incheierea prezentului contract , LOCATARUL va da o declaratie ( angajament de evacuare ) pe propria raspundere prin care va fi de acord cu evacuarea sa neconditionata in situatia nerespectarii clauzelor contractuale, , declaratie care va constitui titlu executoriu de evacuare , ce se va anexa la contract , facand parte din acesta.

**Art. 13** In baza angajamentului de evacuare prevazut anterior , in caz de refuz a eliberarii de buna voie a spatiului inchiriat, LOCATORUL are dreptul sa-l evacueze pe LOCATAR in mod fortat , fara autorizare judecatoreasca fara punere in intarziere .

**Art.14.** Prezentul contract poate inceta prin acordul scris al partilor , in baza unor motive temeinic justificate, cu conditia instiintarii in scris cu cel putin 60 de zile inainte de data renuntarii .

  
The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text: 'MUNICIPIULUI BUCURESTI', 'DIRECTIA DE ACHIZITII CONCESIONARI SI CONTRACTE', and 'ROMANIA'. The signature is written across the stamp and extends to the right.

## X. LITIGII

**Art.15.** Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de inchiriere se vor rezolva pe cale amiabila, iar in caz de nerezolvare, sunt de competenta instantelor judecatoresti romane de drept comun.

**Art.16.** Dreptul aplicabil partilor contractuale este dreptul roman.

## XI. FORTA MAJORA

**Art. 17.** Forta majora exonereaza partile de raspundere pentru neindeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, conform prevederilor din contract.

**Art. 18.** Prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil aparut dupa intrarea in vigoare a contractului si care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile contractului.

Cazul de forta majora se va comunica celeilalte parti de partea interesata, in termen de 5 zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandata sau mentiunea constatarii evenimentului de acest gen de catre organele competente.

**Art.19.** In conditiile in care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotari asupra executarii clauzelor contractuale in viitor.

In cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare din cauze obiective a spatiului ce face obiectul prezentului contract, justificate de parti, contractul isi inceteaza valabilitatea la solicitarea uneia din parti.

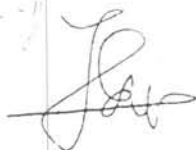
## XII. ACCEPTAREA

**Art. 20.** Subsemnatul ..... reprezentant al S.C. ...., in calitate de LOCATAR , declar ca am vizitat in detaliu spatiul prevazut mai sus si ca accept toate conditiile prezentului contract de inchiriere neavand nici o pretentie pentru vreo reparatie sau ameliorare fata de ceea ce s-a constatat.

## XIII. DISPOZITII FINALE

**Art. 21.** In cazul aparitiei unor masuri administrative ale Administratiei Publice Centrale sau Locale ori a unor hotarari judecatoresti, ce vizeaza modernizarea, mutarea, demolarea, evacuarea zonei de amplasare, LOCATARUL este de acord ca prezentul contract sa inceteze de drept, fara nici o alta formalitate, prin simpla notificare, LOCATORUL fiind absolvit de orice raspundere fata de LOCATAR.

**Art. 22.** LOCATORUL isi rezerva dreptul, iar LOCATARUL este de accord, sa se modifice prezentul contract conform hotararilor emise de CGMB, in ceea ce priveste adaptarea clauzelor contractuale conform prevederilor acestor acte normative.



**Art. 23.** Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

**Art. 24.** Prezentul contract de închiriere, împreună cu anexele nr.1 (schita spațiului) nr.2 (procesul – verbal de predare-primire a spațiului) și declarația prevăzută la art.12, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților .

**Art. 25.** LOCATORUL nu este răspunzător de schimbarea regimului juridic al spațiului, ca urmare a unor eventuale reglementări legale adoptate după semnarea prezentului contract și LOCATARUL nu este în drept să pretindă nici un fel de despăgubiri de la LOCATOR sau de la eventualul proprietar.

**Art. 26.** Prezentul contract reprezintă titlu de creanță. Contractul este supus autentificării, conform prevederilor Dispoziției Primarului General nr. 2709/1998, cheltuielile ocazionate de autentificare fiind în sarcina LOCATARULUI.

**Art. 27.** Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în 5 exemplare, astăzi ....., data semnării lui.

LOCATOR,

MUNICIPIUL BUCUREȘTI

LOCATAR,

S.C. ....



A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp features the coat of arms of Bucharest in the center and the text 'MUNICIPIUL BUCUREȘTI' around the perimeter.





**PRETURI INCHIRIERE STABILITE PENTRU EXPLOATAREA  
SPATIILOR CU ALTA DESTINATIE  
DECAT ACEEA DE LOCUINTA SI A TERENURILOR AFERENTE**

Nr crt	Profilul activitatii	RON(fara TVA)/mp/luna			
		Zona 0	Zona I	Zona II	Zona III
1.	Spatii inchiriate de RA-APPS-SAIFI	7	6	5	4
2.	Spatii pentru productie si prestari de servicii si pentru activitati medicale, inclusiv birourile si depozitele aferente, spatii utilizate de micii meseriasi	5	4	3	3
3.	Sedii pentru activitatea de cercetare si proiectare Pentru caile de acces (holuri, casa scarii), grupuri sanitare, depozite, arhiva existente la aceeasi adresa 50% din tariful de baza .	5	4	3	2
4.	Sedii administrative, organizatii profesionale (sedii asociatii pensionari, organizatii pentru apararea drepturilor omului, ale revolutionarilor, cooperatiste), unitati de trezorerie, institutii publice	4	3	2	1
5.	Activitati social-culturale, sedii ONG, birouri parlamentare, case de cultura, scoli populare de arta, centre de creatie populara, biblioteci, activitati de cult, etc.	2	1	0,8	0,8
6.	Ateliere de creatie ale Uniunii artistilor plastici, membrilor acesteia, spatii pentru muzee, expozitii, cu exceptia magazinelor specifice.	2	1	0,8	0,8
7.	Depozite independente, terenuri (curti) aferente spatiilor inchiriate - 50% din tariful de baza .	-	-	-	-

**DELIMITAREA ZONELOR**

Zona ultracentrala (zona 0): Bd. I.C. Bratianu. Bd. N. Balcescu, Bd. Magheru. . Bd. G. Cosbuș, P-ta Romana, str. M. Eminescu, Calea Dorobanti, P-ta Lahovari, Amzei, Calea Victoriei, P-ta Palatului, str. Brezoianu, str. Academiei, str. Doamnei, str. Dincanu, str.









Lipsani, str. Doamnei, str. Brezoianu, str. Selari, str. Covaci, str. Smardan, str. Gabroveni, str. Hristo Botev, str. Coltei, P-ta Rosetti, Bd. M. Kogalniceanu, Bd. Regina Elisabeta, P-ta Operei, Bd. Unirii, str. Stirbei Voda, Bd. Republicii, Bd. Carol I, Calea Mosilor, Calea Calarasilor pana la Hala Traian, P-ta Victoriei, Bd. Ana Ipatescu. Calea 13 Septembrie (pana la intersectie cu sos. Panduri) e. precum si arterele adiacente acestora pe o raza de 50 de m..

**Zona I (zona centrala):** cuprinsa intre strazile : P-ta Victoriei - Iancu de Hunedoara, Stefan cel Mare, Mihai Bravu, Tineretului, Serban Voda, Tudor Vladimirescu , Panduri, Grozavesti, Nicolae Titulescu , str. Stirbei Voda, Calea 13 Septembrie(de la intersectie cu sos. Panduri pana la bdul Ghencea) , Calea Grivitei , Bd.. Ion Mihalache. precum si arterele adiacente acestora pe o raza de 50 de m..

**Zona II (ansambluri de locuinte si artere importante):** Titan, Berceni, Drumul Taberei, Militari, Rahovei-Margeanului, Viilor, Crangasi-Giulesti, Pajurei-Bucurestii Noi, Aviatiei-Electronicii si arterele Colentina (pana la Sos. Fundeni) Socului, Pantelimon, Iancului, Muncii. precum si arterele adiacente acestora pe o raza de 50 de m..

**Zona III - Platforme industriale:** Platforme industriale, Progresul, IMGB, Dudesti, Timpuri Noi, 23 August, Pipera, Straulesti;

- **Zone de agrement:** Padurea Baneasa, zona lacurilor raului Colentina, zona lacului Dambovita si Padurea Rosu, Padurea Andronache;

- **Zone periferice:** Cartierele Pantelimon, Colentina, Dobroiesti, Fundeni, Gara Catelu, Ferentari, Prelungirea Ghencea, Rosu, Giulesti Sarbi, Grivita CFR, Chitila , Damaroaia, Baneasa, Pipera.

**NOTA :**

- Valorile tarifelor de mai sus vor fi recalulate trimestrial, automat, functie de indicele general de crestere al preturilor comunicat de Comisia Nationala pentru Statistica cu un coeficient calculat si comunicat de directia de specialitate din cadrul Primariei Municipiului Bucuresti .

La tarifele prevazute in prezenta anexa se aplica urmatoarele corectii :

- o reducere de 30% a tarifului de baza , pentru spatiile cu alta destinatie decat cea de locuinta care nu sunt dotate cu incalzire centrala / electricitate / apa / canal/ gaze la soba ;
- o reducere de 30% a tarifului de baza , pentru spatiile cu alta destinatie decat cea de locuinta situate in zonele cuprinse intre strazilenominalizate in Dispozitia Primarului General nr. 766/25.02.2005 ;
- o reducere de 30% a tarifului de baza , pentru spatiile cu alta destinatie decat cea de locuinta situate in imobile ce fac obiectul Legii nr. 10/2001 cu modificarile si completarile ulterioare ;
- o reducere de 50%, a tarifului de baza, pentru beneficiarii Legii nr. 341/2004 . cooperativele de invalizi, veterani de razboi, urmasii eroilor martiri si raniti din timpul revolutiei din dec. 1989, asociatiile cu scop caritabil (adaposturi de noapte, azile de batrani, case de copii, cantine sociale etc.), precum si persoanele posesoare a unui certificat de handicap ;
- beneficiaza de reducerea tarifului de baza si alte categorii nominalizate in acte normative in vigoare.
- daca spatiul precum si titularul contractului de inchiriere se incadreaza la doua sau mai multe corectii se va aplica o singura reducere, respectiv reducerea cea mai mare.

Nu sunt aplicabile prevederile prezentei hotarari persoanele juridice care beneficiaza de legislatie speciala.


TARIFE PENTRU UTILIZAREA SPATIILOR CU ALTA DESTINATIE  
DECAT ACEEA DE LOCUINTA SI A TERENURILOR AFERENTE

Nr crt	Profilul activitatii	EURO(fara TVA)/mp/luna			
		Zona 0	Zona I	Zona II	Zona III
1.	Unitati bancare, hoteliere, loto prono, jocuri de noroc	80,00	70,00	50,00	40,00
2.	Case de schimb valutar	50,00	50,00	40,00	40,00
3.	Consignatii, agentii comerciale, imobiliare si de turism, notariate, birouri avocatura, birouri consultanta (birourile dupa caz, depozitele si dependintele aferente existente la aceeasi adresa 50% din tariful de baza)	30,00	20,00	15,00	10,00
4.	Unitati de alimentatie publica (birourile, depozitele si dependintele aferente existente la aceeasi adresa 50% din tariful de baza )	30,00	25,00	20,00	15,00
5.	Unitati de comercializare produse alimentare si nealimentare, cofetarii, patiserii (birourile si depozitele aferente 50% din tariful de baza ), cafenele , internet cafe, fast-food , show-room-uri .	20,00	15,00	10,00	7,50
6.	Spatii pentru productie si prestari de servicii, farmacii si pentru activitati medicale, inclusiv birourile si depozitele aferente	10,00	8,00	6,50	4,50
7.	Sedii pentru activitatea de cercetare si proiectare	10,00	8,00	6,50	4,50
8.	Sedii administrative, organizatii profesionale, altele decat cele de la pct.3 (cu exceptia spatiilor folosite pentru comert, carora li se aplica tarifele corespunzatoare activitatii desfasurate)	10,00	8,00	6,50	4,50
9.	Activitati social-culturale (cu exceptia unitatilor de stat, invatamant de toate gradele, teatre, case de cultura, scoli populare de arta, centre de creatie populara, biblioteci, librarii, edituri, tipografii, activitati de cult, etc.)	8,00	6,00	4,00	4,00

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*



10.	Cinematografe (numai salile de spectacole, spatiile comerciale-la tarifele de incadrare) si activitati sportive (exclusiv spatiile care se incadreaza la pct.5)	8,00	6,00	4,00	4,00
11.	Depozite independente, subsoluri destinate activitatilor comerciale, de productie si de prestari servicii , exclusiv subsoluri tehnice	6,00	4,00	3,00	3,00
12.	Terenuri: a) ocupate cu terase acoperite sau neacoperite	sezon	aprilie - oct.		la tariful stabilit pentru activitatea de baza
		extrasez.	nov. - martie		50% din tariful stabilit pentru activitatea de baza
	b) ocupate pentru depozitarea marfurilor, ambalajelor aferente activitatilor comerciale etc.	4,00	3,00	2,00	2,00
		3,00			2,00
	c) pentru activitatile de la pct. 9		2,00	2,00	

### DELIMITAREA ZONELOR

Zona ultracentrala (zona 0): Bd. I.C. Bratianu, Bd. N. Balcescu, Bd. Magheru. , Bd. G. Cosbuc, P-ta Romana, str. M. Eminescu, Calea Dorobanti, P-ta Lahovari, P-ta Amzei, Calea Victoriei, P-ta Palatului, str. Brezoianu, str. Academiei, str. Doamnei, str. Ion Campineanu, str. Lipscani, str. Doamnei, str. Brezoianu, str. Selari, str. Covaci, str. Smardan, str. Gabroveni, str. Hristo Botev, str. Coltei, P-ta Rosetti, Bd. M. Kogalniceanu, Bd. Regina Elisabeta, P-ta Operei, Bd. Unirii, str. Stirbei Voda, Bd. Republicii, Bd. Carol I, Calea Mosilor, Calea Calarasilor pana la Hala Traian, P-ta Victoriei, Bd. Ana Ipatescu, Calea 13 Septembrie (pana la intersectie cu sos. Panduri) precum si arterele adiacente acestora pe o raza de 50 de m..

Zona I (zona centrala): cuprinsa intre strazile : P-ta Victoriei - Iancu de Hunedoara, Stefan cel Mare, Mihai Bravu, Tineretului, Serban Voda, Tudor Vladimirescu , Panduri, Grozavesti, Nicolae Titulescu , str. Stirbei Voda, Calea 13 Septembrie(de la intersectie cu sos. Panduri pana la bdul Ghencea) / Calea Grivitei , Bd.. Ion Mihalache precum si arterele adiacente acestora pe o raza de 50 de m..




Zona II (ansambluri de locuinte si artere importante): Titan, Berceni, Drumul Taberei, Militari, Rahovei-Margeanului, Viilor, Crangasi-Giulesti, Pajurei-Bucurestii Noi, Aviatiei-Electronicii si arterele Colentina (pana la Sos. Fundeni) Socului, Pantelimon, Iancului, Muncii precum si arterele adiacente acestora pe o raza de 50 de m..

Zona III - Platforme industriale: Platforme industriale, Progresul, IMGB, Dudesti, Timपुरi Noi, 23 August, Pipera, Straulesti;

- Zone de agrement: Padurea Baneasa, zona lacurilor raului Colentina, zona lacului Dambovita si Padurea Rosu, Padurea Andronache;

- Zone periferice: Cartierele Pantelimon, Colentina, Dobroiesti, Fundeni, Gara Catelu, Ferentari, Prelungirea Ghencea, Rosu, Giulesti Sarbi, Grivita CFR, Chitila, Damaroaia, Baneasa, Pipera.

**NOTA :**

La tarifele prevazute in prezenta anexa se aplica urmatoarele corectii :

- a) o reducere de 30% a tarifului de baza, pentru spatiile care nu sunt dotate cu incalzire centrala / electricitate / apa / canal / gaze la soba ;
- b) o reducere de 30% a tarifului de baza, pentru spatiile cu alta destinatie decat cea de locuinta situate in zonele cuprinse intre strazile nominalizate in Dispozitia Primarului General nr. 766/25.02.2005 ;
- c) o reducere de 30% a tarifului de baza, pentru spatiile cu alta destinatie decat cea de locuinta situate in imobile ce fac obiectul Legii nr. 10/2001 cu modificarile si completarile ulterioare ;
- d) o reducere de 50%, a tarifului de baza, pentru beneficiarii Legii nr. 341/2004, cooperativele de invalizi, veterani de razboi, urmasii eroilor martiri si raniti din timpul revolutiei din dec. 1989, asociatiile cu scop caritabil (adaposturi de noapte, azile de batrani, case de copii, cantine sociale etc.), precum si persoanele posesoare a unui certificat de handicap - beneficiaza de reducerea tarifului de baza si alte categorii nominalizate in acte normative in vigoare.
- e) beneficiaza de reducerea tarifului de baza si alte categorii nominalizate in acte normative in vigoare.
- f) daca spatiul precum si titularul contractului de inchiriere se incadreaza la doua sau mai multe corectii se va aplica o singura reducere, respectiv reducerea cea mai mare.

\*\*\* Valorile tarifelor de mai sus sunt calculate la un curs de 3,5305 RON /EURO si vor fi actualizate in functie de evolutia cursului de schimb valutar (RON/EURO) comunicat de Banca Nationala a Romaniei,.

La tarifele astfel stabilite nu se va mai aplica coeficientul de vad.




ANEXA 5  
La HCGMB nr. 32/20.02.2007

FISA DE CALCUL

In conformitate cu prevederile din HCGMB nr...../anexa 2, a fost stabilita contravaloarea dreptului de folosinta pe fisa de calcul pentru spatiul din str. ....nr....., sect....., Bucuresti, utilizat de ..... cu sediul in ..... numar de ordine in Registrul Comertului ....., CUI .....

Date privind spatiul utilizat de .....

Zona: .....

Utilitati: .....

Suprafata totala: ..... mp din care :

- .....

- .....

Contravaloarea dreptului de folosinta calculata conform H.C.G.M.B. nr..... este de ..... EURO/luna la care se aplica cota de TVA prevazuta de lege si va fi platita de ..... in contul ce-i va fi indicat de Primarie/administratorii CGMB , cel mai tarziu la data de 10 ale lunii, pentru luna in curs.

In cazul depasirii termenului, vor fi calculate penalitati de intarziere de 0,2% pentru fiecare zi de intarziere .

Prezenta fisa de calcul este valabila 1 (un) an de zile, cu drept de prelungire daca nici una din parti nu a cerut anularea acesteia, cu un preaviz de 30 zile.

In cazul in care ..... nu-si respecta obligatiile de plata pe o perioada mai mare de 3 luni, subinchiriaza sau schimba profilul de activitate fara acordul, Primaria Municipiului Bucuresti/administratorii CGMB va anula prezenta fisa de calcul si va solicita evacuarea acesteia din spatiul situat in str. ....nr....., sector ....., Bucuresti, fara nici o alta formalitate.

Imobilul situat la adresa respectiva face obiectul unui dosar de revendicare depus conform Legii 10/2001, pana la clarificarea situatiei juridice a imobilului, spatiul cu alta destinatie in cauza putand fi utilizat in baza prezentei fise de calcul.

LOCATAR ,

LOCATOR,

.....  
.....

