



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRĂRE

Nr.....din.....

Privind abrogarea H.C.G.M.B. nr.75/2010 precum și completarea și modificarea H.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

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

Văzând 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,

Luând în considerare 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 administrației publice locale nr.215/2001 cu modificările și completările ulterioare, republicată,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. H.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 se modifica și se completează după cum urmează:

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

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

Art. 3. Articolul 15 din HCGMB nr.32/2007 se modifică și va avea următorul conținut:
„Art. 15 Prevederile prezentei hotărâri se aplică și instituțiilor publice care au în administrare spații cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București”.

Art. 4. Articolul 16 din HCGMB nr.32/2007 se modifică și va avea următorul conținut:
„Art. 16 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. 5. Anexa nr.3 se modifică și va avea conținutul prevăzut în Anexa nr.3 din prezenta hotărâre.

Art. 6. Anexa nr.4 se modifică și va avea conținutul prevăzut în Anexa nr.4 din prezenta hotărâre.

Art.7. Anexele 1-4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. După articolul 18 se introduce un nou articol, nr.19, cu următorul conținut:
„Art.19. Au dreptul să funcționeze în spațiile comerciale închiriate, beneficiarii, cu brevet, ai Legii nr. 42/1990 și ai Legii nr.341/2004, 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 acționari.”

Art. II. Celelalte articole ale HCGMB nr.32/20.02.2007 rămân neschimbate.

Art. III. Orice dispoziție contrară, se abrogă la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. IV. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea HCGMB nr.75/2010.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

Călin Murg

Bucuresti, nr.....

SECRETAR GENERAL,
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
TOMA TUDOR



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Cabinet Primar General

EXPUNERE DE MOTIVE

privind abrogarea H.C.G.M.B. nr. 75/10.05.2010, precum și modificarea și completarea H.C.G.M.B. nr. 32/20.02.2007

Prin H.C.G.M.B nr. 75/10.05.2010 a fost aprobată modificarea și completarea H.C.G.M.B. nr. 32/20.02.2007 privind reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Municipiului București precum și abrogarea H.C.G.M.B nr. 215/2006 și H.C.G.M.B nr. 248/2006.

Prin adresa nr. 1553/15.06.2010 Direcția Asistență Tehnică și Juridică a C.G.M.B. ne transmite plângerea prealabilă a Direcției Juridice, înaintată Consiliului General al Municipiului București prin care ne aduce la cunoștință faptul că Hotărârea nr. 75/2010 este nulă, având în vedere că nu a fost semnată de Secretarul General al Municipiului București în conformitate cu prevederile art. 48 alin.1 din legea 215/2001, refuz exprimat printr-o opinie motivată, pentru faptul că:

La art. II din proiectul de hotărâre s-a aprobat modificarea anexei 2 din H.C.G.M.B nr. 32/2007 (anexa nr.1 la proiect) și nicidecum a anexei 1 din hotărârea menționată. Pentru beneficiarii Legii nr. 341/2004, conform art.1 din H.C.G.M.B. nr. 32/2007 se aplică contractul - cadru de închiriere prevăzut în anexa 1, anexă care însă nu a făcut obiectul proiectului de hotărâre supus dezbaterii.

Prin amendamentele aprobate, H.C.G.M.B nr 75/2010 contravine prevederilor legale în materia locațiunii (art. 1420 – 1453 C. Civ.), precum și ale HG nr. 1412/2004 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 341/2004.

Totodată, s-au stipulat și clauze specifice contractului de vânzare cumpărare, or în contractul de închiriere nu se pot stabili astfel de clauze, întrucât prin definiție contractul de locațiune, stabilește condițiile de locațiune și nicidecum de vânzare. Vânzarea poate fi stabilită numai prin legi speciale.

Conform amendamentelor aprobate, prin H.C.G.M.B nr. 75/2010 se abrogă și art.6 din H.C.G.M.B nr. 242/2005, potrivit proiectului inițial, obiectul acestuia este modificarea și completarea Hotărârii nr. 32/20.02.2007 pentru reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București.

În al doilea rând, conform referatului Direcției Generale Achiziții, în calitate de direcție inițiatoare a acestui proiect, se menționează expres faptul că prin amendamentele propuse și aprobate, Municipiul București va fi în imposibilitate de a aplica aceasta hotărâre, deoarece va



încheia contracte de închiriere ale căror clauze vor apăra exclusiv interesele locatarilor în detrimentul locatorului, inclusiv al statului, aceasta datorită faptului că în articolul II din Hotărâre s-a modificat anexa II din H.C.G.M.B nr. 32/2007 (care devine anexa I în prezenta Hotărâre) și nicidecum anexa I din Hotărârea menționată. Pentru beneficiarii Legii nr. 341/2004, conform art. I din H.C.G.M.B nr. 32/2007 se aplică contractul - cadru de închiriere prevăzut în anexa I, anexa care însă nu a făcut obiectul modificărilor la această Hotărâre.

Cu privire la dreptul de a subînchiria sau de a cesiona spațiul, modificarea presupune faptul că, este interzis locatarului să înstrăineze dreptul de folosință prin subînchiriere, asociere, colaborare, locație totală sau parțială inclusiv cesiunea dreptului de închiriere unei terțe persoane, cu excepția beneficiarilor Legii 341/2004.

În această situație apreciem că se încalcă un drept fundamental precizat în mod expres și în Constituția României și anume, Egalitatea Drepturilor Cetățenilor, art. 16 alin.1 în care se precizează faptul că cetățenii sunt egali în fața legii și a autorităților publice, fără privilegii și fără discriminări.

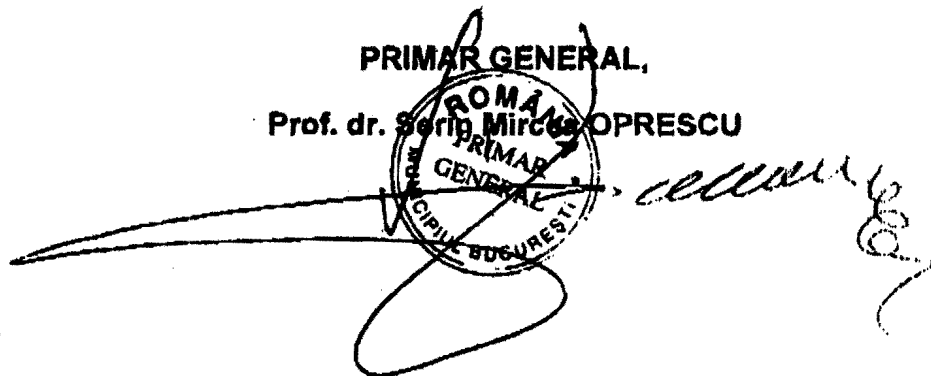
Or, în acest caz, în care doar beneficiarii Legii 341/2004 au posibilitatea de a subînchiria sau cesiona dreptul de folosință, fiind interzis în același timp celorlalte categorii de beneficiari ai Hotărârii nr.32/2007 acest lucru, vor apărea în mod clar privilegii și discriminări.

Tinând cont de faptul ca beneficiarii Legii nr. 341/2004 încheie contractele de închiriere având calitate de persoana fizică, aceștia conform legislației în vigoare, nu pot desfășura activitate comercială/de prestări servicii decât ca persoane fizice autorizate/societate comercială în care sunt acționari.

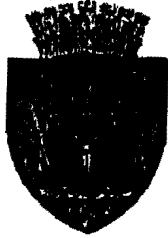
Având în vedere cele mai sus prezentate, precum și art. 36 (2) lit. c, (5) lit. a, art. 45 alin. (3) și art. 123 alin. (1) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, propun spre dezbatere și aprobare Consiliului General al Municipiului București prezentul proiect de Hotărâre privind completarea și modificarea H.C.G.M.B. nr.32/20.02.2007, precum și abrogarea H.C.G.M.B. nr. 75/10.05.20.

PRIMAR GENERAL,

Prof. dr. Șerif Mircu OPRESCU



The image shows a circular official stamp of the Municipality of Bucharest, Romania. The text inside the stamp reads "ROMANIA", "PRIMAR GENERAL", and "MUNICIPIUL BUCURESTI". A handwritten signature in black ink is written over the stamp and extends to the right.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

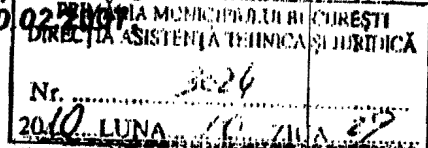
Direcția Generală Achiziții

Direcția Contracte

BC 15 2584/28.10.2010

RAPORT DE SPECIALITATE

privind abrogarea H.C.G.M.B. nr. 75/10.05.2010, precum și modificarea și completarea H.C.G.M.B. nr. 32/20.02.2007



Prin H.C.G.M.B nr.75/10.05.2010 a fost aprobată modificarea și completarea H.C.G.M.B. nr.32/20.02.2007 privind reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului Municipiului București precum și abrogarea H.C.G.M.B nr.215/2006 și H.C.G.M.B nr.248/2006

Prin adresa nr. 1553/15.06.2010 Direcția Asistență Tehnică și Juridică a C.G.M.B. ne transmite plângerea prealabilă a Direcției Juridice, înaintată Consiliului General al Municipiului București prin care ne aduce la cunoștință faptul că Hotărârea nr. 75/2010 este nulă, având în vedere că nu a fost semnată de Secretarul General al Municipiului București în conformitate cu prevederile art. 48 alin.1 din legea 215/2001, refuz exprimat printr-o opinie motivată, pentru faptul că:

La art. II din proiectul de hotărâre s-a aprobat modificarea anexei 2 din H.C.G.M.B nr. 32/2007 (anexa nr.1 la proiect) și nicidecum a anexei 1 din hotărârea menționată. Pentru beneficiarii Legii nr. 341/2004, conform art.1 din H.C.G.M.B. nr. 32/2007 se aplică contractul - cadru de închiriere prevăzut în anexa 1, anexă care însă nu a făcut obiectul proiectului de hotărâre supus dezbaterii.

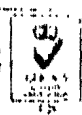
Prin amendamentele aprobate, H.C.G.M.B nr.75/2010 contravine prevederilor legale în materia locațiunii (art. 1420 – 1453 C. Civ.), precum și ale H.G. nr 1412/2004 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 341/2004.

Totodată, s-au stipulat și clauze specifice contractului de vânzare-cumpărare, or în contractul de închiriere nu se pot stabili astfel de clauze, întrucât prin definiție, contractul de locațiune stabilește condițiile de locațiune și nicidecum de vânzare. Vânzarea poate fi stabilită numai prin legi speciale.

Conform amendamentelor aprobate, prin H.C.G.M.B nr. 75/2010 se abrogă și art.6 din H.C.G.M.B nr. 242/2005, potrivit proiectului inițial, obiectul acestuia este modificarea și completarea Hotărârii nr. 32/20.02.2007 pentru reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât cea de locuință aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București.

În al doilea rând, conform referatului Direcției Generale Achiziții, în calitate de direcție inițiatoare a acestui proiect, se menționează expres faptul că prin amendamentele propuse și aprobate, Municipiul București va fi în imposibilitate de a aplica această hotărâre, deoarece va încheia contracte de închiriere ale căror clauze vor apărea exclusiv interesele locatarilor în detrimentul locatorului, inclusiv al statului, aceasta datorită faptului că în articolul II din Hotărâre s-a modificat anexa II din H.C.G.M.B nr. 32/2007 (care devine anexa I în prezenta Hotărâre) și nicidecum anexa I din Hotărârea menționată. Pentru beneficiarii Legii nr. 341/2004, conform art. I din H.C.G.M.B nr. 32/2007 se aplică contractul - cadru de închiriere prevăzut în anexa I, anexa care însă nu a făcut obiectul modificărilor la această Hotărâre.

Unele modificări aduse H.C.G.M.B nr.32/2007 vizează de exemplu profitul activității, dreptul de a subînchiria sau concesiunea, precum și vânzarea spațiilor comerciale.



În cazul stabilirii obiectului de activitate se aplică regulile generale ale contractului de locațiune – închiriere, fără a se face referire la profitul activității locatarului. În niciun caz dispozițiile contractului de închiriere nu sunt condiționate de existența unui profit sau nu pentru locatar, iar în privința legalității acestei activități, aceasta nu poate fi alta decât cea înscrisă în Clasificarea Activităților din Economia Națională – CAEN.

Cu privire la dreptul de a subînchiria sau de a cesiona spațiul, modificarea presupune faptul că, este interzis locatarului să înstrăineze dreptul de folosință prin subînchiriere, asociere, colaborare, locație totală sau parțială inclusiv cesiunea dreptului de închiriere unei terțe persoane, cu excepția beneficiarilor Legii 341/2004.

În această situație apreciem că se încalcă un drept fundamental precizat în mod expres și în Constituția României și anume, Egalitatea Drepturilor Cetățenilor, art. 16 alin. 1 în care se precizează faptul că cetățenii sunt egali în fața legii și a autorităților publice, fără privilegii și fără discriminări.

Or, în acest caz, în care doar beneficiarii Legii 341/2004 au posibilitatea de a subînchiria sau cesiona dreptul de folosință, fiind interzis în același timp celorlalte categorii de beneficiari ai Hotărârii nr.32/2007 acest lucru, vor apărea în mod clar privilegii și discriminări.

Totodată, așa cum rezultă și din Opinia Motivată a Secretarului General, în acest contract sunt cuprinse dispoziții privitoare la vânzarea spațiilor, ștut fiind faptul că vânzarea are clauze specifice și independente de închiriere. Contractul de locațiune stabilește condițiile de închiriere și nicidecum de vânzare, în acest context, vânzarea spațiilor comerciale ar urma să se facă în baza art. 29 al H.G. nr. 1412/2004 precum aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 341/2004, care prevede ca la acordarea drepturilor prevăzute în art. 5 alin. 1 lit. c din Legea 341/2004, nu se solicită beneficiarilor îndeplinirea de condiții suplimentare, cu excepția celor referitoare la dovada, potrivit legii, a calității deținute în baza Legii 341/2004.

Tinând cont de faptul ca beneficiarii Legii nr. 341/2004 incheie contractele de inchiriere avand calitate de persoana fizica , acestia conform legislatiei in vigoare, nu pot desfasura activitate comerciala/de prestari servicii decat ca persoane fizice autorizate/societate comerciala in care sunt actionari.

Apreciem că dispozițiile arătate mai sus, se referă doar la calitatea persoanei beneficiară a Legii 341/2004, astfel încât, odată stabilită calitatea persoanei îndreptățite să primească un spațiu comercial sau de prestări servicii – în speță beneficiar al Legii 341/2004 – regulile generale în privința vânzării acestora sunt cele prevăzute prin Legea 550/2002.

Având în vedere cele mai sus prezentate, propunem spre aprobare proiectul de Hotărâre a Consiliului General al Municipiului București prin care se aprobă abrogarea H.C.G.M.B. nr. 75/10.05.20, precum și modificarea și completarea H.C.G.M.B. nr.32/20.02.2007.

DIRECTOR GENERAL
Daniela MINCU



SEF SERVICIU
Teodora ȘTOIAN

Ștoian



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele locative cu altă destinație
decât aceea de locuință

Încheiat astăzi în baza contractului de închiriere nr.
(O.R./ Nota nr.emis/a de P.M.B.).

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Administrația Fondului Imobiliar cu sediul în B-dul Regina Elisabeta nr. 16,
sector 3, administrator al suprafeței locative cu altă destinație decât aceea de locuință, în
calitate de LOCATOR, reprezentată prin Director General

și

..... sediul în Str. nr. apt. sector
București, telefon, fax., înscrisă în Registrul asociațiilor
și fundațiilor conform Sent. civ. nr., Certificat de înregistrare fiscală nr.
....., cu contul IBAN nr., deschis la B. Sucursala
Sector, București/ persoana fizică, domiciliată în, CNP. în
calitate de LOCATAR,

au convenit să încheie prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1. Obiectul contractului îl constituie folosința spațiului cu altă destinație
decât aceea de locuință situat înnr., bl. partea sector 3 în
suprafață de mp, configurat în schița din anexa nr. 1.

Art.2.2. Spațiul cu altă destinație închiriat, va fi folosit exclusiv pentru activitatea
declarată, respectiv

Obiectul de activitate prevăzut la alineatul precedent poate fi schimbat cu
înștiințarea prealabilă a Locatorului despre această situație, urmând ca acesta să modifice
în termen de 15 zile, prin act adițional, contractul inițial.

Art.2.3. Predarea -- primirea spațiului este consemnată în procesul verbal, semnat
de ambele părți, anexa nr. 2.



Stănu

III. DURATA CONTRACTULUI

Art.3. Termenul de închiriere este de.....ani și începe la data de data semnării prezentului contract.

Contractul poate fi prelungit de părțile contractante prin act adițional încheiat cu 30 de zile înainte de expirarea termenului prevăzut în contract.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art.4.1. Chiria pentru folosirea suprafeței locative, calculată potrivit anexei nr.3, este de lei lunar

Art.4.2. Chiria menționată la articolul de mai sus va fi recalculată trimestrial, cu un coeficient calculat și comunicat de direcția de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului București.

V. PLATA CHIRIEI

Art.5.1. Plata chiriei se face lunar, până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna în curs, prin virament, din contul locatarului....., în contul locatorului nr. RO88TREZ7035083XXX004291, deschis la Trezoreria Sectorului 3, cod fiscal nr. 5110730, sau direct în numerar la casieria din B-dul Regina Elisabeta nr. 16, sector 3.

În cazul în care prevederile legale vor impune aplicarea cotei de TVA, valoarea totală a chiriei va suporta cota de TVA, stabilită de legislația în vigoare.

Art.5.1^b. Plata chiriei menționată la art. 4.1 va fi achitată începând cu data finalizării lucrărilor de amenajare, care nu trebuie să depășească 12 luni de la data semnării contractului, consemnata într-un proces verbal de constatare încheiat între LOCATOR și LOCATAR. Anexa la procesul verbal de constatare a finalizării lucrărilor vor sta devizul de lucrări și centralizatorul cu costurile acestora semnat pe proprie răspundere de către LOCATAR.

Articolul este valabil numai pentru spațiile care la momentul atribuirii sunt în faza de structură/insalubre/degradate/nu sunt racordate la utilități, etc.

Art.5.2. Pentru neplata chiriei la termenul prevăzut la art. 5.1., în cuantumul prevăzut la Cap. IV, art. 4.1. și 4.2., LOCATARUL dăorează majorări de întârziere stabilite în cuantum de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere începând cu ziua imediat următoare scadenței obligației de plată, până la achitarea integrală a debitului datorat inclusiv datei de plată.

Pentru neplata în termen a cotei de T.V.A. se vor achita majorări de întârziere conform prevederilor legale în vigoare.

În cazul în care întârzierile depășesc 60 de zile de la data scadenței, pe lângă sancțiunile prevăzute la art. 5.2., contractul se consideră reziliat de drept (pact comisoriu de

gradul 4), fără punere în întârziere prealabilă, prin simpla notificare (art. 909 și art. 970 Cod Civil), LOCATARUL având obligația să elibereze necondiționat spațiul și să-l predea LOCATORULUI cu proces verbal, liber de orice sarcini, achitând chiria până la data predării spațiului cu proces verbal.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.6.1. Să pună la dispoziția LOCATARULUI, cu titlu de folosință, spațiul cu altă destinație menționat la Cap.II, art. 2.1. .

Art.6.2. Să controleze periodic modul cum este folosit (potrivit destinației) și întreținut de către LOCATAR spațiul închiriat, putând rezilia unilateral contractul în condițiile în care LOCATARUL nu îl utilizează și nu îl întreține corespunzător.

VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.7.1. Să folosească spațiul cu altă destinație închiriat conform destinației prevăzută în contract.

Art.7.2. Să plătească prețul închirierii stabilit la Cap. IV, art. 4.1. și 4.2., până la termenul prevăzut la Cap. V, art. 5.1..

Art.7.3. Să depună în contul ce îi va fi indicat de LOCATOR o garanție de bună execuție ce reprezintă contravaloarea a 3(trei) chirii lunare, suma ce va fi reactualizată trimestrial (cu excepția instituțiilor publice).

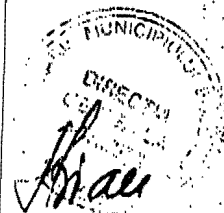
La data prezentării LOCATARULUI, în vederea semnării prezentului contract, între LOCATOR și LOCATAR se va încheia un PROCES-VERBAL de întâlnire prin care LOCATORUL va aduce la cunoștința LOCATARULUI cuantumul garanției de bună execuție.

În termen de 90 zile de la data semnării PROCESULUI VERBAL de întâlnire/PROCESULUI VERBAL de finalizare a lucrărilor, LOCATARUL este obligat să facă LOCATORULUI, dovada constituirii garanției de bună execuție; în caz contrar contractul de închiriere va fi reziliat de plin drept.

În vederea aducerii la îndeplinire a alin (1) al prezentului articol, până la data de 30 a lunii imediat următoare încheierii unui trimestru, LOCATARUL va prezenta dovada achitării diferenței rezultate în baza comunicării scrise transmise de LOCATOR.

Sumele constituite cu titlu de "garanție de bună execuție" vor fi păstrate de LOCATOR într-un cont purtător de dobândă și împreună cu dobânda corespunzătoare, vor fi restituite către LOCATAR, la data încetării valabilității prezentului contract și numai după predarea cu proces verbal a spațiului și achitarea tuturor obligațiilor de plată de către LOCATAR.

În caz de neachitare a prețului închirierii, a utilităților și majorărilor de întârziere de către LOCATAR, la încetarea contractului, LOCATORUL este în drept să rețină din garanția de bună execuție sumele datorate până la concurența acestora



CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR

Art.7.4. Orice îmbunătățiri sau lucrări necesare pentru întreținerea spațiului (lucrările voluptorii) se vor face cu fonduri financiare proprii, fără pretenția rambursării contravalorii manoperei și a materialelor consumate, la încheierea prezentului contract. Ele nu se vor face decât cu acordul scris al LOCATORULUI precum și cu obținerea tuturor autorizațiilor legale. Cu excepția lucrărilor voluptorii, celelalte lucrări necesare funcționării în spațiu vor fi suportate de LOCATOR.

Art.7.5. Este interzis LOCATARULUI să înstrăineze dreptul de folosință prin subînchiriere, asociere, colaborare, locație totală sau parțială, inclusiv cesiunea spațiului închiriat unei terțe persoane.

Art.7.6. Să comunice în scris LOCATORULUI, în termen de 15 zile, orice modificare a actului constitutiv și / sau a statutului, precum și schimbarea scopului asociației.

Art.7.7. Să nu aducă modificări la structura interioară și extensivă a clădirii fără a obține acordul prealabil în scris al LOCATORULUI și condițional de obținerea autorizațiilor și avizelor necesare în condițiile art. 7.4..

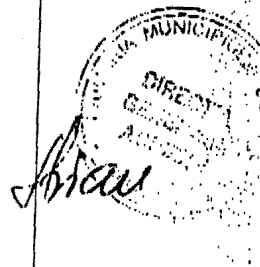
Art.7.8. Dacă sunt necesare lucrări de consolidare care necesită încetarea activității LOCATARULUI, acesta va evacua spațiul ce face obiectul contractului pe perioada executării lucrărilor și va fi scutit de plata chiriei prevăzute la art. 4.1. și 4.2. din prezentul contract pentru perioada respectivă.

Art.7.9. În situația renunțării unilaterale, să comunice LOCATORULUI cu cel puțin 30 de zile înainte de eliberarea spațiului și să îl predea în stare de funcționare pe bază de proces verbal, cu toate investițiile efectuate în spațiu și cu obligația de a achita chiria datorată conform art. 4.1. și 4.2. până la data predării efective a spațiului.

Art.7.10. Taxele locale, precum și plata utilităților consumate sunt în sarcina LOCATARULUI.

Art.7.11. Neutilizarea spațiului cu altă destinație în anumite perioade ale anului din motive dependente de LOCATAR nu exclude plata chiriei pentru aceste perioade.

Art.7.12. La expirarea termenului de închiriere, LOCATARUL va preda spațiul închiriat pe baza de proces verbal de predare-primire, având obligația de a plăti daunele cauzate ca urmare a deteriorării spațiului și a dotărilor acestuia. În situația în care se constată că garanția de bună execuție nu acoperă valoarea daunelor provocate, LOCATARUL se obligă să achite diferența fără nicio obiecție.



VIII. PACT COMISORIU EXPRES

Art.8. Dacă una din părți nu își îndeplinește obligațiile menționate, prezentul contract se consideră desființat de plin drept fără punerea în intelecție și fără îndeplinirea oricărei alte formalități prealabile astfel încât nu va mai fi necesară intervenția instanțelor de judecată.

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.9. Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații :

- a) – la expirarea duratei stabilite, dacă părțile nu convin în scris, prelungirea acestuia în condițiile legii;
- b) – în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către LOCATAR, prin reziliere unilaterală de către LOCATOR în condițiile art. 8;
- c) – în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către LOCATOR fără plata vreunei despăgubiri;
- d) – la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a LOCATARULUI de a-l exploata, prin renunțare, fără plată;
- e) – la radierea asociației / fundației din Registrul național al persoanelor juridice fără scop patrimonial existent la Ministerul Justiției, datorită dizolvării și lichidării acesteia (indiferent de motivul pentru care are loc dizolvarea urmată de lichidare sau modalitatea prin care are loc acest fapt);

Art.10. La expirarea termenului de închiriere, LOCATARUL se obligă să elibereze spațiul și să-l predea LOCATORULUI, pe bază de proces verbal de predare-primire în stare de funcționare. În caz contrar, obligațiile de plată stabilite prin contractul de închiriere curg până la efectivă predare sau evacuare a spațiului.

Art.11. Încetarea contractului își va produce efectele de drept în termen de 30 de zile de la notificarea părții în culpă asupra intenției de încetare, dacă în acest termen partea în culpă nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract.

Art.12. În situația precizată la articolul anterior, LOCATARUL are obligația să elibereze spațiul la notificarea administratorului de drept. La încheierea prezentului contract, LOCATARUL va da o declarație-angajament de evacuare pe propria răspundere prin care va fi de acord cu evacuarea sa necondiționată în situația nerespectării clauzelor contractuale, declarație care va constitui titlu executoriu de evacuare, ce se va anexa la contract, făcând parte din acesta.

Art.13. În baza angajamentului de evacuare prevăzut mai sus, în caz de refuz a eliberării de bună voie a spațiului închiriat, LOCATORUL are dreptul să l evacueze pe LOCATAR în mod forțat, fără autorizare judecătorească și fără punere în întârziere.

Art.14. Prezentul contract poate înceta prin acordul scris al părților, în bază unor motive temeinic justificate, cu condiția înștiințării în scris cu cel puțin 60 de zile înainte de data renunțării.

X. LITIGII

Art.15. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se vor rezolva pe cale amiabilă, în caz de nerezolvare sunt de competența instanțelor judecătorești române de drept comun.

Art.16. Dreptul aplicabil părților contractuale este dreptul român.

XI. FORȚA MAJORĂ

Art.17. Forța majoră exonerează părțile de răspundere pentru neîndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin conform prevederilor din contract.

Art. 18. Prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil apărut după intrarea în vigoare a contractului și care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile contractului.

Cazul de forță majoră se va comunica celeilalte părți de partea interesată, în termen de 5 zile prin telex, fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată sau mențiunea constatării evenimentului de acest gen de către organele competente.

Art.19. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărâ asupra executării clauzelor contractuale în viitor.

În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare din cauze obiective a spațiului ce face obiectul prezentului contract, justificate de părți, contractul își încetează valabilitatea la solicitarea unuia din părți.

XII. ACCEPTAREA

Art.20. Subsemnatul, reprezentant al, în calitate de LOCATAR, declar că am vizitat în detaliu spațiul prevăzut mai sus și că accept toate condițiile prezentului contract de închiriere neavând nicio pretenție pentru vreo reparație sau ameliorare față de ceea ce s-a constatat.



XIII. DISPOZIȚII FINALE

Art.21. O.R./Nota nr.-..... cu clauzele înscrise în acesta, face parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

Punerea în funcțiune a spațiului, se face pe spese proprii ale beneficiarului spațiului în termen de-.... luni de la data semnării contractului de închiriere.

Nerespectarea termenului de punere în funcțiune a spațiului, schimbarea profilului de activitate fără acordul LOCATORULUI, subînchirierea, împărțirea, subdivizarea, asocierea cu persoane fizice sau juridice în ce privește utilizarea spațiului duc la retragerea dreptului de folosință și rezilierea contractului de închiriere unilateral de către P.M.B. conform prevederilor legale.

În caz de restituire a imobilului către foștii proprietari sau moștenitorii acestora, contractul este reziliat de plin drept cu punerea în obligație a evacuării imediate și necondiționate a chiriașului, beneficiarul obligându-se să accepte rezilierea contractului de închiriere cu data comunicării, modificării situației juridice a spațiului, să elibereze de îndată spațiul și să-l pună la dispoziția noului proprietar.

Costul oricăror lucrări efectuate de chiriaș pentru asigurarea desfășurării activității nu se va restitui, beneficiarul obligându-se să nu formuleze pretenții pentru restituirea cheltuielilor efectuate pentru repararea și modernizarea spațiului situate în nr., bl....., parter, sector 3.

Art.22. În cazul apariției unor măsuri administrative ale Administrației Publice Centrale sau Locale ori a unor hotărâri judecătorești, ce vizează modernizarea, mutarea, demolarea, evacuarea zonei de amplasare, LOCATARUL este de acord ca prezentul contract să înceteze de drept, fără nicio altă formalitate, prin simpla notificare, LOCATORUL fiind absolvit de orice răspundere față de LOCATAR.

Art.23. LOCATORUL își rezervă dreptul, iar LOCATARUL este de acord să se modifice prezentul contract conform hotărârilor emise de C.G.M.B., în ceea ce privește adaptarea clauzelor contractuale conform prevederilor acestor acte normative.

Art.24. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

Art.25. Prezentul contract de închiriere, împreună cu anexele nr. 1 (schița spațiului), nr. 2 (procesul verbal de predare-primire a spațiului), nr. 3 (fișa de calcul a chiriei) și declarația prevăzută la art. 12, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Art.26. 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. 27. Prezentul contract reprezintă titlu de creanță.

Art. 28. Prezentul contract s-a încheiat în 2 (doua) exemplare. Astăzi data semnării lui.

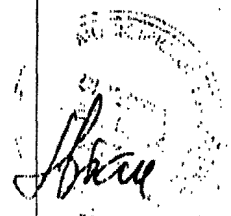


CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR

LOCATOR,

LOCATAR,

Consiliul General Al Municipiului București
Administrația Fondului Imobiliar
Director General



Official stamp and signature of the General Council of the Municipality of Bucharest, Real Estate Fund Administration, General Director.

PROCES VERBAL

de întâlnire

Întocmit azi20....., între reprezentantul LOCATORULUI și LOCATARUL spațiului cu altă destinație situat în nr. bl....., parter, sectorcare face obiectul contractului de închiriere nr. /20...

În conformitate cu prevederile art. 7.3. din contract, LOCATARUL va face dovada garanției de bună execuție în sumă de lei, sumă ce se va achita în termen de 15 zile de la data prezentei în contul :

COD IBAN RO94 BRDE 410 SV 20691914100
BRD ACADEMIEI (Cod Fiscal 5110730)

Prezentul Proces Verbal s-a încheiat în 2 (două) exemplare 1 (unu) pentru LOCATOR, 1 (unu) pentru LOCATAR, proces verbal ce face parte integrantă din contractul de închiriere nr. .../20.....

LOCATOR,

LOCATAR,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR



Anexa la
Contractul de închiriere
Nr. / 20...

Prezentul contract de închiriere urmează a fi încheiat între Administrația Fondului Imobiliar și” prin pentru spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință situat în nr., bl. sector

Serviciul I.U.C.I.A. – S.A.D.
Șef Serviciu
Ing.

Certificăm în privința realității, regularității și legalității

Întocmit

.....

Serviciul Juridic, Contencios și Legislație

Consilier Juridic

.....

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR



Official stamp and signature of the Municipality of Bucharest, Real Estate Fund Administration.

**DECLARAȚIE - ANGAJAMENT
de evacuare pe propria raspundere**

dată astăzi, la încheierea contractului de închiriere nr. / 20.....

In conformitate cu prevederile art. 11 din contractul de închiriere nr. / 20.... LOCATARUL prin reprezentantul său legal, se obligă să elibereze spațiul situat în nr., bl., parter, sector 3, ce constituie obiectul prezentului contract, la notificarea administratorului de drept, ca urmare a intenției de reziliere a contractului datorită nerespectării clauzelor contractuale, dacă LOCATARUL mai sus menționat, ca parte aflată în culpă nu-și îndeplinește obligațiile asumate prin contract în termen de 30 de zile de la notificare.

LOCATAR

.....

prin

ANEXA NR. 3



FIȘA DE CALCUL

Pentru spațiul cu altă destinație decât cea de locuință situat în
..... nr., bl., parter, sector ..

ZONA

NR. CRT.	PROFILUL ACTIVITĂȚII	SUPRAFAȚA MP	TARIF LEI/ MP	TOTAL (col.2xcol.3)
0	1	2	3	4
1	X) SEDIU ASOCIAȚIE			
2	Reducere cu 30% pentru suprafața locativă care nu este dotată cu încălzire centrală, gaze la sobă, electricitate, apă, canal			
3	Reducere cu 30% pentru suprafața locativă situată în zonele cuprinse între străzile nominalizate în D.P.G. nr. 766/2005			
4	Reducere cu 30% pentru suprafața locativă ce face obiectul Legii nr. 10/2001			
5	Reducerea cu 50% pentru suprafața locativă pentru beneficiarii Legii nr. 341/2004, cooperativele de invalizi, veterani de război, urmașii eroilor			

Bran

	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 ale unui certificat de handicap		
6	Total rândul 1 -- rândul 2 / 3 / 4 / 5		
7	Teren (curte)		
8	Total rândul 6 + rândul 7		
9	T.V.A. 19 %		
10	Total chirie lunară (rândul 8 + rândul 9)		

NOTĂ : X) se menționează profilul activității, conform ordinului de repartiție

XX) beneficiază de reducerea tarifului de bază și alte categorii nominalizate în acte normative în vigoare:

XXX) 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.

LOCATOR ,

LOCATAR

ÎNTOCMIT

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR

Strau

ANEXA 2
Anexă parte integrantă din
Contractul de închiriere nr.20....

PROCES VERBAL
de predare primire a spațiului cu altă destinație din
..... nr., bl....., parter, sector ...

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. ... din20.../ se încheie prezentul proces verbal cu predare-primire între C.G.M.B.-A.F.I. Serviciul I.U.C.I.A.-S.A.D. prin reprezentantul său având delegația nr. din care predă și "....." reprezentată de legitimat cu CI seria, nr....., în calitate de chiriaș, care primește în folosință spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință și terenul aferent, astfel :

2. Inventarul încăperilor ce compun spațiul închiriat este menționat pe schița anexă nr. 1 la contractul de închiriere.

3. Starea în care se predă și se primește spațiul cu altă destinație din, sector, se prezintă astfel :

a) pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet etc.)

b) ușile, ferestrele, (vopsitoriile, încuietorile, drucherele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile etc.)

c) instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, locurile de lampă, aplicile, tablourile electrice, globurile, candelabrele, etc.)

d) instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobă, centrala termică proprie etc.)

e) instalația sanitară (cazane baie, cadă, dușuri, vase, scaune și capac WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătorie, bucătării, robinete, etc.)

f) altele neprevăzute mai sus (dulap în perete, mobilier, aragaz, sobe metalice de gătit, etc.)

Acest proces verbal s-a întocmit astăzi20..., în trei exemplare, din care unul a fost predat chiriașului.

AM PREDAT,
LOCATOR

AM PRIMIT,
LOCATAR

"....."
prin

Notă : Când este cazul se poate anexa și o listă de obiecte, utilaje etc.

Stray

CONTRACT DE INCHIRIERE
Spatii cu alta destinatia decat aceea de locuinta
- cadru -

Incheiat astazi in baza

I. PARTILE CONTRACTANTE

- Municipiul Bucuresti, cu sediul in Bucuresti, B-dul Regina Elisabeta Nr. 47, Sector 5, sediu temporar in Splaiul Independentei nr.291-293, sector 6, 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 Generala Achizitii – Directia Contracte.

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

Stran

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 .

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 majoranilor 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 contravaloarii 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 și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații inclusiv la părțile de folosință comună ale imobilelor latade,

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 dreptului 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 conditional de obtinerea autorizatiilor si avizelor necesare in conditiile art. 7.4.

Art.7.8. In situatia in care se vor executa lucrari de consolidare care presupun 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 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 indeplinirea vreunei formalitati 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 conform art. 8.

(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.

Altau

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 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 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.

In cazul in care prevederile legale vor impune aplicarea cotei de TVA, valoarea totala a chiriei va suporta cota de TVA, stabilita de legislatia 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.

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 indeplinirea vreunei formalitati prealabile si fara interventia instantelor judecatoresti, locatarul avand obligatia sa elibereze neconditionat spatiul si sa-l predea Locatarului 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 0,2% pentru fiecare zi de intarziere incepand

XI. DISPOZITII FINALE

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 acord, 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 prevazuta 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,

LOCATAR,

MUNICIPIUL BUCURESTI

.....



(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 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 fortat , fara autorizare judecatoreasca si fara punere in intarziere .

Art.13. 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 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.



**TATIFE 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 aceeași 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 .

TARIFE INCHIRIERE PENTRU UTILIZAREA SPAȚILOR 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, cafenele (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, internet cafe, fast-food, show-room-uri(birourile și depozitele aferente 50% din tariful de bază)	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	10,00	8,00	6,50	4,50

Brău

	căroră li se aplică tarilele 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	1,00
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	Sezon	aprilie - octombrie		La tariful stabilit pentru activitatea de bază
		Extrasez	noiembrie - martie		50% din tariful stabilit pentru activitatea de bază
	b) ocupate pentru depozitarea mărfurilor, ambalajelor aferente activităților comerciale etc.	4,00	3,00	2,00	2,00
	c) pentru activitățile de la pct. 9	3,00	2,00	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. Maghera, Bd. Victoria, 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 Cămpineanu, str. Lipseanu, str. Doamnei, str. Brezoianu, str. Șelari, str. Covaci, str. Smârdan, str. Gabroveni, str. Hristo Botea, str. Colței, P-ța Rosetti, Bd. M. Kogălniceanu, Bd. Regina Elisabeta, P-ța Operei, Bd. Unirii, str.

Știrbei Vodă, Bd. Republicii, Bd. Carol I, Calea Moșilor, Calea Călărașilor până la Hala Titan, 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, Tinerețului, Șerban Vodă, Tudor Vladimirescu, Panduri, Grozăvești, Nașome Titulescu, str. Știrbei Vodă, Calea 13 Septembrie (de la intersecția cu șos. Panduri până la Bd-ul 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, Muncari, 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, Ducești, 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, Casa Cănelu, Ferentari, Prolungirea Ghencea, Roșu, Giulești Sârbi, Grivița CFR, Chitila, Dămăroasa, Hâncuș, 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, compensabile 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, case de bătrâni etc.), precum și persoanele posesoare a unui certificat de handicap - beneficiarii 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.

