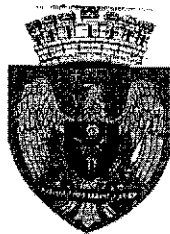


PUNCTUL NR. 14



Consiliul General al Municipiului București

HOTĂRÂRE

privind aprobarea modelului de contract de inchiriere care va fi încheiat de catre Directia Generala de Asistenta Sociala a Municipiului Bucuresti pentru imobil cu destinatia de centru de ingrijire si educatie timpurie pentru copilul în vârstă de 0-3 ani in cadrul proiectului „Mai multe centre de îngrijire pentru copilul tău, mai multe oportunități de angajare pentru tine” finanțat prin Programul Operational Sectorial Dezvoltarea Resurselor Umane

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului General al municipiului București și Raportul comun de specialitate al Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București și al Direcției Generale de Dezvoltare și Investiții;

Văzând raportul Comisiei de sănătate și protecție socială și avizul Comisiei juridice și de disciplină din cadrul Consiliului General al Municipiului București;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 272/2004 privind protecția și promovarea drepturilor copilului, Legii nr. 18/1990 pentru ratificarea Convenției cu privire la drepturile copilului, O.G. nr.68/2003 privind serviciile sociale, modificată și completată prin O.G. 86/2004, de H.G. nr. 1826/2005 privind aprobarea Strategiei naționale de dezvoltare a serviciilor sociale și de prevederile Legii nr. 47/2006 privind sistemul național de asistență socială, H.G. nr. 759/2007 privind regulile de eligibilitate a cheltuielilor efectuate în cadrul operațiunilor finanțate prin programele operaționale și cele ale O.U.G. nr. 64/2009 privind gestionarea financiară a instrumentelor structurale și utilizarea acestora pentru obiectivul convergență, H.C.G.M.B. nr. 137/2010 privind aprobarea contractului de finanțare nerambursabilă POSDRU/71/6.3/S/41699 semnat între Ministerul Muncii, Familiei și Protecției Sociale, Direcția Generală Autoritatea de Management pentru Programul Operațional Sectorial „Dezvoltarea Resurselor Umane” și Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București în vederea implementării proiectului „Mai multe centre de îngrijire pentru copilul tău, mai multe oportunități de angajare pentru tine”, H.C.G.M.B. nr. 333/2010 privind împuternicirea Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București pentru a demara procedurile legale în vederea identificării unor spații adecvate ce urmează a fi utilizate în vederea dezvoltării unor servicii sociale;

În temeiul art 36 alin. 2, lit. d, alin. 6 lit.a pct. 2 , art. 45 alin. 2, din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Se aprobă modelul contractului de închiriere între Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București și domnul Greuș Sile, proprietar al spațiului situat în str. Haralambie Botescu, nr. 10, sector 5, București, în vederea amenajării unui centru de educație și îngrijire timpurie pentru copii în cadrul proiectului POSDRU/71/6.3/S/41699 „Mai multe centre de îngrijire pentru copilul tău, mai multe oportunități de angajare pentru tine”, atât pe perioada implementării proiectului, cât și pentru perioada post-implementare, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București, și Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

**SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
BUCUREȘTI**

CĂLIN MURG

TUDOR TOMA

București,

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru

Părțile contractante:

1. **GREULUȘ SILE**, domiciliat în localitatea București, str. Pucheni, nr. 2, bl. 2, sc. F, ap. 78, sector 5, codul numeric personal 1551003400467, posesor al C.I. seria RT nr. 523061, eliberată la data de 23.10.2007 de Secția de poliție SPCEP S5, biroul nr. 3, denumit în cele ce urmează proprietarul

și

2. **DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ A MUNICIPIULUI BUCUREȘTI**, denumită în continuare furnizor de servicii sociale, cu sediul în str. Academiei, nr. 3-5, sector 3, cod fiscal: 15531230, cont RO84TREZ7035026XXX000132, deschis la Trezoreria Sectorului 3, posesor al certificatul de acreditare seria A nr. 0005193 reprezentat de doamna Cosmina-Ioana SIMIEAN, având funcția de Director General, denumit în cele ce urmează chiriaș;

Părțile contractante convin asupra următoarelor clauze:

Preambul

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

și

(B) Întrucât, Proprietarul este de acord să transmită Chiriașului, iar Chiriașul este de acord să plătească de la Proprietar dreptul de folosință asupra spațiilor din Clădire, inclusiv dreptul de folosință cu privire la spațiile comune ale Clădirii și dreptul de folosință asupra terenului aferent Clădirii pe durata prezentului Contract;

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

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

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

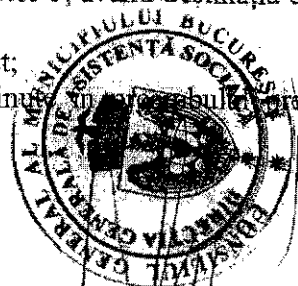
(D) În prezentul Contract, termenii definiți mai jos au sensurile care le sunt atribuite, respectiv:

"An fiscal"- înseamnă anul calendaristic;

"Clădirea"- înseamnă imobilul edificat de Proprietar în temeiul Autorizației de Construcție nr. 509-B/29.05.2008, situat în București, str. Dr. Haralambie Botescu, nr. 10, sector 5, având destinația de centru de educație și îngrijire timpurie pentru copii.

"Chiria"- se referă la chiria lunară, calculată conform prezentul Contract;

"Chiriaș"- are înțelesul atribuit acestui termen în prevederile conținute în prezentul Contract precum și oricare dintre succesori în drepturi ai acestuia;



Data predării - se referă la data de, la care va fi început predarea Clădirii;

"Data Predării Finale"- se referă la data de, la care va fi finalizată predarea integrală a Clădirii

"Durata Contractului" - se referă la o perioadă deluni de la Data Predării, prevăzută în Contract și dacă există, în actele adiționale;

"Proces- Verbal de Predare-Primire" - se referă la procesul-verbal de predare-primire semnat de ambele Părți și anexat prezentului Contract în care Părțile vor preciza starea estetică și tehnică (inclusiv suprafața închiriată) a Clădirii la data la care se realizează predarea Locatiei și/sau partial doar a unor spații din Locație;

"Proces Verbal Final de Predare-Primire" - se referă la procesul verbal de predare-primire semnat de ambele Părți anexat prezentului Contract în care Părțile vor preciza starea estetică și tehnică a Clădirii la momentul încetării Contractului;

"Proprietar" - are înțelesul atribuit acestui termen în prevederile conținute în preambulul prezentului Contract, precum și oricare din succesorii în drepturi ai acestuia

"Zi lucrătoare" - se referă la o zi, exclusiv sâmbătă și duminică și sărbătorile legale

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

e.1 orice referire la o "persoană" în cadrul prezentului Contract va fi interpretată ca referire la oricare persoana fizică; persoana juridică; entitate (societate, corporație și orice altă entitate din orice jurisdicție); asocierie (cu sau fără personalitate juridică); stat; unitate

regională cu autonomie administrativă; municipalitate; autoritate statală, locală sau comunală; trust sau administrator al acestuia; curte; un sector sau departament al statului, unitate regională cu autonomie administrativă sau municipalitate; sau orice altă persoană;

e.2 orice referire în cadrul prezentului Contract la o "zi lucrătoare" va fi interpretată ca referire la orice zi (cu excepția sâmbetelor, duminicilor și sărbătorilor naționale) în care băncile sunt deschise în vederea desfășurării activității în condiții obișnuite;

e.3 orice referire în cadrul prezentului Contract la o "zi" sau la un "număr de zile" fără clarificarea expresă de zi sau zile lucrătoare va fi interpretată ca referire la o zi calendaristică sau la un număr de zile calendaristice. în cazul în care se va întreprinde orice acțiune sau se va opera orice înregistrare sau se va transmite orice notificare în sau până la o anumită zi calendaristică, iar respectiva zi calendaristică nu este o zi lucrătoare atunci respectiva acțiune poate fi întreprinsă, respectiva înregistrare operată sau respectiva notificare transmisă în ziua lucrătoare imediat următoare;

e.4 orice referire în prezentul Contract la cuvintele "inclusiv" sau "inclusiv" va fi interpretată ca și cum ar fi urmată de "fără a se limita la" sau "printre altele";

e.5 cu excepția cazurilor în care contextul impune altfel, orice cuvânt la singular va include și pluralul și viceversa;

e.6 cu excepția cazurilor în care contextul impune altfel, orice cuvânt de genul feminin va include și genul masculin și viceversa;

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

Art. 1 - Obiectul Contractului

1.1 În conformitate cu termenii și condițiile prezentului Contract, Proprietarul încheiază prin prezentul Contract Chiriașului și Chiriașul încheiază de la Proprietar Cladirea, inclusiv terenul aferent, așa cum sunt prezentate în Anexa nr.1 și în Anexa nr.2

1.2 Chiriașul va utiliza Cladirea conform cu destinația prevăzută în Codul de Reglementare pentru Centrul de îngrijire și educație timpurie pentru copilul cu vârsta cuprinsă între 0 și 4 ani (denumite centru), iar, terenul va avea destinația de spațiu de joacă pentru copii;



1.3 Utilizarea Clădirii în alte scopuri decât cele menționate în prezentul Contract va fi permisă numai cu acordul prealabil scris al Proprietarului, și sub condiția obținerii oricăror și tuturor aprobărilor solicitate de autoritățile locale sau alte autorități competente, Chiriașul plătiind Chiria și pe durata efectuării modificărilor și utilizării spațiilor în alte scopuri. Astfel de aprobări vor fi obținute și menținute de Chiriaș pe propria sa cheltuială. Orice utilizare a echipamentului sau modificare a echipamentului folosit care poate afecta utilizarea adecvată, siguranța și rezistența Clădirii poate fi realizată numai cu acordul scris, prealabil, al Proprietarului.

Art. 2 - Durata Contractului

2.1. Durata Contractului este de 5 ani începând cu Data Predării și va fi prelungită, în aceiași termeni și condiții, prin simpla cerere scrisă a Chiriașului transmisă Proprietarului înainte de expirarea Duratei contractului, fără alte formalități.

Art. 3 - Predarea Clădirii

3.1 În considerarea celor de mai sus, Proprietarul se obligă să predea Clădirea, cu amenajările suplimentare descrise în Anexă la prezentul Contract. Predarea Clădirii se va face integral până la Data Predării Finale.

3.2 Proprietarul are obligația de a notifica Chiriașul cu privire la data avută în vedere pentru predarea efectivă a Clădirii și respectiv pentru semnarea Procesului Verbal de Predare - Primire, cu cel puțin 30 (trezeci) de zile înainte de aceasta (indiferent dacă Data Predării va putea fi respectată sau nu, respectiv cu privire la orice întârziere legată de Data Predării).

3.3 În cazul în care Proprietarul nu va respecta Data Predării, acesta va fi obligat să plătească către Chiriaș penalități de întârziere egale cu:

- triplul valorii Chiriei zilnice, calculată pe zi de întârziere, începând cu Data Predării și până la data efectivă a predării;
- o sumă egală cu trei Chirii lunare, pe care Proprietarul le poate achita și prin compensare cu Chiria datorată de Chiriaș pentru primele 3 (trei) luni ulterioare Datei Predării.

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

3.4 Proprietarul va semna și înmâna Chiriașului Procesul Verbal de Predare Primire

3.5 La Data Predării, Chiriașul va mai efectua o inspecție a clădirii, în prezența Proprietarului, și dacă va constata că Proprietarul a îndeplinit condițiile de funcționalitate pentru categoria de servicii sociale specializate pentru creșterea, îngrijirea și educarea timpurie a copiilor cu vârsta cuprinsă între 0 - 4 ani solicitate de către Chiriaș, Părțile vor semna Procesul Verbal de Predare Primire. În cazul în care, la data predării, Părțile constată existența unor defecte minore cu privire la spațiul predat, acestea vor fi consemnate într-o anexă la Procesul Verbal de Predare Primire, indicând un termen de remediere prin grija Proprietarului. Existența unor astfel de defecte nu împiedică utilizarea spațiului predat și respectiv semnarea Procesului Verbal de Predare-Primire. În cazul în care predarea se consideră efectuată fără semnarea unui proces verbal de predare-primire, conform art.3.2 mai sus, Chiriașul va putea notifica Proprietarului existența unor astfel de defecte în 5 (cinci) zile de la data predării, după trecerea acestui termen spațiul fiind considerat acceptat fără obiecțiuni. În cazul în care, la data predării, Părțile constată defecte majore cu privire la spațiul predat, Chiriașul este îndreptățit a refuza Predarea Clădirii până la remedierea acestora.



Art. 4 Chiria

4.1 Începând de la Data Predării Chiriașul va plăti Proprietarului o Chirie în lei echivalentul a 1000 euro pe lună pentru spațiile din Clădire și teren.

Indiferent dacă Proprietarul este înregistrat ca plătitor de TVA, acesta declară că nu optează pentru facturarea Chiriei cu TVA, potrivit prevederilor art.141 (3) din C.fiscal, Chiria urmând a fi facturată fără TVA.

Chiria va fi plătită lunar, în primele 10 zile ale lunii, pentru luna precedentă, în contul indicat mai sus de către Proprietar.

Proprietarul se obligă să emită factura și să o comunice Chiriașului cu 10 zile înainte de sfârșitul fiecărei luni. Prezentarea facturii lunare la registratura generală a Chiriașului va face dovada deplină a primirii facturii de către Chiriaș

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

4.3 Pe perioada Contractului Chiria nu va fi modificată (partile înțelegând să instituie o clauză de indexare)

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

Art. 5 Plăți și Servicii

5.1 În plus față de chirie Chiriașul poate plăti Proprietarului eventualele cheltuieli cu serviciile și utilitățile pentru Clădire, pe baza facturilor corespunzătoare, având libertatea de a încheia contracte separate pentru fiecare serviciu

a) Serviciile care includ întreținerea reparația sau orice fel de intervenție sau afectare a instalațiilor, echipamentelor, sistemelor de utilități din Clădire vor fi obligatoriu asigurate prin grija Proprietarului, Chiriașul fiind răspunzător pentru orice intervenții neautorizate și pentru orice prejudicii produse prin nerespectarea prezentei prevederi.

De asemenea, Chiriașul va suporta taxele, impozitele și tarifele impuse asupra Clădirii.

b) Următoarele servicii pot fi asigurate prin grija Proprietarului, pe cheltuiala Chiriașului, sau pot fi contractate de către Chiriaș direct, la opțiunea Chiriașului:

- servicii de intervenție, monitorizare și protecție; costul echipamentului de observație adecvat;
- întreținerea instalațiilor de securitate și plata personalului de la securitate, servicii de recepție;
- curățarea și dezapezirea zonelor publice, rigolelor, drumurilor și trotuarelor,
- curățarea exterioară a ferestrelor și fațadei,
- executarea, repararea, reconstruirea sau curățarea drumurilor, pavajului, canalizărilor, scurgerilor, țevilor, pereților despărțitori, structurilor, gardurilor sau a altor facilități care pot aparține sau care vor fi utilizate de Clădire/teren în comun cu locațiile adiacente sau învecinate;
- curățarea coșului;
- întreținerea, curățarea și supervizarea terenului;
- servicii de asigurare personal intern al Clădirii, ex. îngrijitori, portari, receptioniști, manevranți platforme auto, personal de administrație (în cazul în care serviciile de administrare a proprietății vor fi prestate de angajații Proprietarului), și orice cheltuieli necesare pentru funcționarea corectă a Clădirii, stabilite de Proprietar;
- furnizarea, întreținerea, repararea și reînnoirea semnelor de direcție și a altor anunțuri din sau de pe Clădire;
- întreținerea, curățirea și plantarea oricărei zone de pământ din cadrul curții Clădirii;

Chiriașul se obligă, sub sancțiunea plății de daune, ca orice servicii ce vor fi contractate direct pe baza prezentei clauze, vor fi prestate de către prestatori calificați și specializați, utilizând echipamente corespunzătoare, cu respectarea tuturor normelor, normativelor și procedurilor aplicabile.



Chiriașul este pe deplin răspunzător față de Proprietar pentru orice deteriorări, degradări sau intervenții de orice natură asupra Clădirii sau împrejurimilor acesteia, urmare a prestării unor astfel de servicii contractate direct de către Chiriaș.

c) Utilitățile includ nelimitativ costurile și cheltuielile cu serviciile de canalizare; furnizarea de pubele de gunoi amplasate în zona de colectare a gunoiului aferenta Clădirii și furnizarea unui serviciu de colectare a gunoiului din Clădire; întreținerea centralei telefonice generale a clădirii; costurile sistemului de apă și de canalizare, costurile furnizării cu apă și a eliminării apei; costurile furnizării gazului, electricității, telefoniei

Contractele de utilități se vor încheia de către Proprietar sau direct de către Chiriaș, la opțiunea Chiriașului, costurile de instalare, menținere, consum și orice altele fiind în oricare din variante suportate de către Chiriaș.

5.2 Plățile pentru serviciile și utilitățile asigurate prin grija Chiriașului vor fi efectuate lunar, în termen de 10 (zece) zile de la notificare

Art. 6 Reguli pentru utilizarea Clădirii

6.1 Reguli pentru utilizarea Clădirii și a terenului

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

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

6.1.2 Chiriașul va utiliza Clădirea doar în scopul în care a fost predată, respectiv acordarea de servicii sociale specializate pentru creșterea, îngrijirea și educarea timpurie a copiilor cu vârsta cuprinsă între 0 - 4 ani.

6.1.3 Chiriașul nu are dreptul de a modifica Clădirea și/sau de a schimba destinația oricărei părți din aceasta fără consimțământul prealabil scris al Proprietarului. Orice astfel de modificări/schimbări vor fi efectuate pe cheltuiala exclusivă a Chiriașului, Chiriașul fiind deplin și exclusiv responsabil pentru obținerea oricăror și tuturor autorizațiilor sau acordurilor necesare.

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

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

6.2.

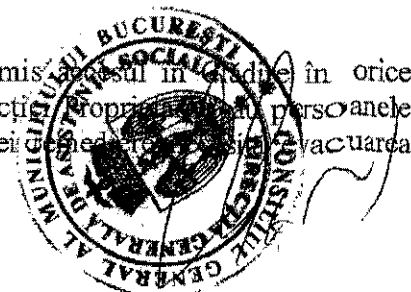
6.2.1 Reparații

În cazul în care apar defecțiuni ale instalațiilor sau Conductelor, cu excepția celor datorate utilizării necorespunzătoare, defecte de proiectare sau de construcție ale structurii clădirii, fațadelor sau acoperișului, pereților de rezistență sau alte asemenea defecțiuni, Proprietarului are obligația de a le remedia.

Proprietarul are obligația de a iniția și finaliza lucrările necesare de reparații în termen de cel mult 2 zile lucrătoare, pentru cazurile grave, de natură să împiedice complet desfășurarea activității, respectiv în termen de cel mult 4 (patru) zile lucrătoare, pentru cazurile de natură să afecteze parțial activitatea Chiriașului, termen ce curge de la data primirii unei notificări din partea Chiriașului referitoare la astfel de defecțiuni sau de la data la care Proprietarul a aflat despre existența acestor defecțiuni prin alte mijloace și de a asigura finalizarea acestora cu promptitudine astfel încât Chiriașul să fie cât mai puțin afectat de asemenea defecțiuni sau reparații.

Art. 7 Accesul Proprietarului în Clădire

7.1 Proprietarului sau persoanelor desemnate de acesta le va fi permis accesul în Clădire în orice moment rezonabil, în vederea inspecției Clădirii. Dacă în urma inspecției Proprietarul sau persoanele desemnate de acesta constată existența unor defecțiuni pentru a căror remediere este necesară vacanța



Chiriaşului, acesta are dreptul de a solicita evacuarea, în termen de 45 de zile, a spaţiului indicat de Proprietar, în vederea asigurării frontului de lucru necesar efectuării reparaţiei şi/sau executării oricăror lucrări în interiorul Clădirii cu respectarea următoarelor condiţii:

- (a) Chiriaşul să nu fie evacuat pe o perioadă mai mare de 90 zile;
- (b) În cazul depăşirii perioadei prevăzute la litera (a), Chiriaşul va plăti Chirie în mod proporţional cu lipsirea de folosinţă a Locaţiei;
- (c) În toate cazurile, evacuarea Chiriaşului nu se poate face decât în interiorul Clădirii (de exemplu: în alte încăperi sau la alte etaje). Este înţelegerea expresă a Părţilor ca orice menţiune trecută în prezentul Contract în legătură cu evacuarea Chiriaşului se referă strict la relocarea acestuia în interiorul Clădirii;
- (d) În cazul în care evacuarea Chiriaşului în interiorul Clădirii nu este posibilă şi suprafaţa de folosinţă careia este lipsit Chiriaşul este mai mare de 15% din suprafaţa Clădirii, Chiriaşul îşi rezervă dreptul de a denunţa unilateral Contractul prin simpla notificare scrisă trimisă Proprietarului, fără intervenţia instanţei.

Art. 8 Restituirea Clădirii

8.1 Chiriaşul va restitui Proprietarului Clădirea în starea iniţială (ţinând seama de uzura obişnuită) nu mai târziu de 90 (nouazeci) zile de la data notificării privind încetarea prezentului Contract.

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

8.3 Cu excepţia situaţiei în care Părţile agreează expres altfel, oricare modificare, îmbunătăţire, finisare care poate fi îndepărtată fără a deteriora sau modifica spaţiul închiriat, precum şi orice bunuri mobile ale Chiriaşului aflate în cadrul Clădirii, vor fi îndepărtate de către Chiriaş, pe propria cheltuială, înainte de restituirea Clădirii, iar Chiriaşul va readuce integral Clădirea în stare iniţială, cum i-a fost predată la Data Predării, ţinând cont de uzura obişnuită astfel încât să poată fi închiriată unui alt Chiriaş.

Art. 9 Încetarea prezentului Contract de Închiriere

9.1 Încetarea din partea Proprietarului.

Proprietarul va fi îndreptăţit să înceteze prezentul Contract de plin drept, cu o notificare prealabilă de 90 (nouazeci) de zile, fără nicio altă formalitate şi fără intervenţia vreunei instanţe de judecată în acest sens, dacă:

- Chiriaşul nu plăteşte oricare sume scadente şi plătibile în virtutea prezentului Contract în termen de 90 de zile de la data scadentei;
- Chiriaşul utilizează Clădirea pentru alte scopuri decât cele menţionate în prezentul Contract, dacă această utilizare este realizată fără aprobarea scrisă a Proprietarului;
- Chiriaşul cesează fără acordul prealabil al Proprietarului prezentul Contract sau o parte a acestuia sau sub-închiriază Clădirea sau o parte a acesteia;
- Chiriaşul sub-închiriază Clădirea fără acordul prealabil al Proprietarului;
- Chiriaşul utilizează Clădirea într-o manieră care cauzează prejudicii Clădirii şi implicit Proprietarului

9.2 Încetarea din partea Chiriaşului

9.2.1 Chiriaşul va fi îndreptăţit să înceteze prezentul Contract printr-o notificare scrisă cu 90 (nouăzeci) de zile înainte, fără îndeplinirea vreunei alte formalităţi şi fără intervenţia vreunei instanţe de judecată în acest sens, dacă:

- Proprietarul nu îndeplineşte obligaţiile sale constând în iniţierea/finalizarea reparaţiilor/lucrărilor care privesc Clădirea şi/sau lucrări care privesc montarea/remontarea faşadei Clădirii şi a căror neefectuare afectează utilizarea Clădirii conform destinaţiei, în termen de cel mult 15 zile lucrătoare de la data primirii unei notificări scrise de la Chiriaş în care este menţionată situaţia respectivă;
- În cazul în care Chiriaşul, din motive care nu-i sunt imputabile, nu beneficiază de folosinţa utilă şi liniştită a Clădirii sau a terenului, sau a unei părţi semnificative din suprafaţa acesteia din punctul de vedere al Chiriaşului;



- În cazul în care Proprietarul sau persoanele împuternicite de acesta cauzează pagube severe Locației, sau dacă Proprietarul nu ia măsuri pentru utilizarea corespunzătoare de către Proprietar a căilor de acces de la și către Locație sau este împiedicat accesul la rețelele de utilități;
- Dacă Proprietarul execută lucrări de construcție sau modificări structurale ale Clădirii, fără a notifica în prealabil Chiriașul;
- În cazul deschiderii procedurii falimentului împotriva Proprietarului.

9.2.2 Chiriașul are dreptul de a denunța unilateral contractul înainte de expirarea termenului pentru care a fost încheiat cu un preaviz de 6 luni.

Art. 10 - Drepturi legate de încetare

10.1 Drepturile Proprietarului

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

- să considere exigibila, în condițiile Art. 4. din prezentul Contract, și platibilă Chiria datorată de către Chiriaș până în momentul încetării Contractului;
- să urmărească oricare alte compensații existente în conformitate cu legile din România.

10.2 Drepturile Chiriașului

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

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

Art. 11 - Sub-închirierea

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

Art.12 - Penalități contractuale; daune interese; dobândă

Proprietarul va avea dreptul la penalități contractuale:

12.1 Egale cu sumele prevăzute la 10.1 în cazul în care acest Contract ia sfârșit ca rezultat al unui eveniment descris în Art. 9.1.

12.2 Dacă plata oricăror sume solicitate a fi plătite de către Chiriaș în virtutea prezentului Contract, nu este făcută la timp, Chiriașul va plăti penalități de întârziere de 0,1% aplicabilă sumei datorată per zi de întârziere.

Art. 13 Obligațiile Proprietarului

13.1 Pe Durata Contractului, Proprietarul se obligă sa respecte cu buna credință îndeplinirea următoarelor obligații:

- Proprietarul se obligă să garanteze Chiriașului pentru orice eviciune totală sau parțială, din fapt personal sau al unui terț;
- Proprietarul se obliga să soluționeze cu promptitudine și să suporte toate cheltuielile ce ar putea interveni cu privire la orice dispută, acțiune în justiție, petiție sau orice alte pretenții pe care un terț le poate avea în legătură cu Clădirea și de natură să tulbure posesia liniștită a Chiriașului;
- Proprietarul declară că nu există vicii care afectează Clădirea sau părțile din aceasta sau teren și garantează Chiriașul împotriva oricăror vicii ascunse;
- Proprietarul se obligă să asigure o bună funcționare a Clădirii și pune la dispoziția Chiriașului



- a. funcționarea în bune condiții a sistemului de încălzire și de aer condiționat,
- b. funcționarea în bune condiții a sistemelor sanitare,

Prin urmare, Proprietarul se obligă să efectueze toate controalele periodice și reparațiile necesare la timp pentru a asigura toate serviciile menționate mai sus în condiții optime. În situația în care Proprietarul își neglijează oricare dintre obligațiile din prezentul articol, și, în consecință, Chiriașul se vede obligat să efectueze aceste reparații pe cheltuiala Chiriașului în condițiile Art. 5 din Contract, Chiriașul va avea dreptul să compenseze sumele plătite pentru efectuarea reparațiilor cu orice sume datorate Proprietarului, fără a se limita la cele datorate cu titlu de Chirie.

13.2 Proprietarul se obligă să asigure Clădirea împotriva incendiilor, cutremurelor, exploziilor, dezastrelor și calamităților naturale și împotriva oricăror evenimente similare, costurile asigurării fiind suportate de Chiriaș, numai ulterior aprobării poliței de asigurare de către Chiriaș. În eventualitatea unui asemenea eveniment, Proprietarul descarcă pe Chiriaș de orice obligații cu privire la acoperirea pagubelor cauzate în legătură cu respectivul eveniment cu condiția ca acestea să nu fie o consecință directă a comportamentului necorespunzător și neglijent al Chiriașului.

b. Proprietarul își dă acordul în mod expres cu privire la posibilitatea Chiriașului de a instala, amplasa un panou publicitar/pancartă sau orice alt dispozitiv publicitar deasupra clădirii în incinta căreia se află Clădirea, sub condiția obținerii oricăror și tuturor aprobărilor solicitate de autoritățile locale sau alte autorități competente. Astfel de aprobări vor fi obținute și menținute de Chiriaș pe propria sa cheltuială.

c. Proprietarul garantează dreptul Chiriașului de a monta pe Clădire precum și în zonele de acces relevante, panouri și/sau inscripții/marcaje reprezentând inscripțiile caracteristice instituției pe care o reprezintă Chiriașul sub condiția obținerii oricăror și tuturor aprobărilor solicitate de autoritățile locale sau alte autorități competente. Astfel de aprobări vor fi obținute și menținute de Chiriaș pe propria sa cheltuială.

Art. 14 Forța majoră

14.1 În sensul prezentului Contract, "Forța majoră înseamnă orice împrejurare de fapt, imprevizibilă și insurmontabilă, precum și cauzele unor astfel de împrejurări care determină în mod obiectiv imposibilitatea oricărei Părți să continue obligațiile sale contractuale. Asemenea împrejurări includ, dar nu se limitează la: fenomene naturale, blocaje, revoluții, război, naționalizări, confiscări, embargo, dispoziții legale imperative intrate în vigoare după semnarea acestui Contract etc.

14.2 În cazul apariției unei situații de Forță majoră nici una dintre părți nu va considera responsabilă pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor sale contractuale, cu condiția ca respectiva Parte să fi încercat să remedieze consecințele unei astfel de situații.

14.3 Partea care invocă Forța majoră trebuie să notifice celeilalte Părți apariția situației de Forță majoră în termen de 2 zile lucrătoare de la producerea acesteia, urmând ca un certificat sau un alt document de la autoritatea competentă certificând apariția situației de Forță majoră să fie trimis celeilalte Părți. În cazul în care Partea care invocă Forța majoră nu notifică cealaltă Parte în acest sens, în condițiile prevăzute în prezentul Contract, această Parte nu se va putea prevala de acest eveniment de Forță majoră.

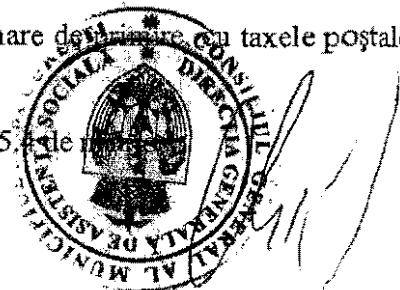
14.4 Contractul va fi prelungit cu o perioadă de timp egală cu durata situației de Forță majoră sau cu o perioadă de timp considerată rezonabilă, luând în considerare situația specifică.

14.5 Dacă situația de Forță majoră nu încetează în termen de 60 de zile de la producerea acesteia, oricare Parte are dreptul să termine unilateral Contractul, cu termen de preaviz de 10 zile.

Art. 15 Notificări

15.1 Toate notificările vor fi întocmite în limba română, în scris și vor fi considerate ca fiind transmise de oricare Parte în oricare dintre următoarele modalități:

- a) prin transmiterea către Parte prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și cu taxele poștale plătite;
- b) prin fax cu confirmare de primire, într-o zi lucrătoare; sau
- c) prin predare, la departamentul/direcția/persoana menționată la Art.15.



15.2 Orice notificare solicitată a fi oferită conform prezentului Contract, va fi considerată ca fiind primită în a doua zi lucrătoare de la transmiterea sa, atunci când este transmisă conform Art. 15.1, litera b).

15.3 În cazul transmiterii conform Art. 15.1 litera a), notificarea va fi considerată ca fiind primită la confirmarea primirii de către serviciul poștal sau de către curier.

15.4 Notificările vor fi transmise la următoarele adrese sau, în cazul în care se notifică în scris în legătură cu o altă adresă a Părții respective, la ultima adresă specificată:

Nota: Se va completa cu denumirea exactă a departamentului/direcției persoanei de contact

Pentru Proprietar	Copie către:
Adresa	
În atenția:	În atenția:
Fax Nr:	Fax Nr:

Pentru Chirias:	Copie către:
În atenția:	În atenția:
Fax Nr:	Fax Nr:

Art. 16 Legea aplicabilă; Soluționarea disputelor

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

Art. 17 Publicitatea imobiliară

17.1 Proprietarul va înregistra și/sau va asista Chiriasul în procesul de înregistrare a acestui Contract și a tuturor drepturilor Chiriasului în relație cu Clădirea și terenul în Cartea Financiară și se va asigura că nu sunt impedimente pentru o astfel de înregistrare

17.2 Proprietarul se angajează ca, în cazul înstrăinării Locației, să determine înscrierea în contractul de vânzare cumpărare către terțul cumpărător a unei clauze prin care acesta acceptă aplicabilitatea și valabilitatea acestui Contract.

Art. 18 Diverse

18.1. Nicio referire din prezentul Contract la orice drept sau despăgubire nu va împiedica Proprietarul sau Chiriasul să își exercite oricare alt drept sau să primească despăgubiri sau să continue orice acțiune la care Proprietarul sau Chiriasul, după caz, ar avea dreptul legal. Neaplicarea de către Proprietar sau Chirias a prevederilor prezentului Contract, incluzând acceptarea sau plata integrală sau parțială a Chiriei pe durata încălcării vreunei prevederi de către o Parte, nu va acționa ca renunțare la nicio astfel de încălcare sau convenție sau oricare indicare ulterioară

18.2. Cu excepția situațiilor permise în prezentul Contract, Chiriasul nu poate compensa niciuna dintre plățile față de Proprietar necesar a fi plătite în baza prevederilor prezentul Contract.

18.3. Prezentul Contract conține acordul întreg și final al și dintre Părțile prezentului Contract, iar Părțile nu vor fi obligate prin nicio declarație, condiție, reprezentare, stimulent sau garanții, orale sau scrise, ce nu sunt cuprinse în prezentul Contract de închiriere.

18.4. Prezentul Contract poate fi modificat doar în scris, fiind necesară semnătura ambelor Părți.

18.5. Dacă oricare dintre prevederile Contractului de închiriere va fi modificată în măsură nulă sau inaplicabilă, restul prevederilor acestui Contract nu vor fi afectate și vor rămâne în vigoare fiecare dintre



prevederile Contractului va fi valabilă și executorie în măsura permisă de legislație iar ambele Părți se vor pune de acord imediat cu privire la înlocuirea prevederilor nule cu acele clauze care să aibă un rezultat cât mai apropiat posibil de cel anterior.

18.6. Următoarele anexe sunt atașate prezentului Contract, formând parte integrantă a acestuia:

Anexa 1: Cerințe funcționale pentru Clădire

Anexa 2: Schița Clădirii

Anexa 3: Lista amenajări și mobilier

Anexa 4: Lista serviciilor asigurate obligatoriu prin grija Proprietarului

Prezentul Contract a fost încheiat azi....., în București, în două exemplare originale, către unul pentru fiecare parte contractantă.

Domnul,
GREULUȘ SILE

**DIRECTOR GENERAL,
COSMINA-IOANA SIMIEAN**

**DIRECTOR ECONOMIC ȘI ADMINISTRATIV,
CLAUDIA – RAMONA POPESCU**

BIROUL JURIDIC, LEGISLAȚIE,



Anexa nr 1 la Contractul de Închiriere

Cerințe funcționale pentru imobil

Clădirea și terenul aferent trebuie să îndeplinească cel puțin următoarele condiții funcționale:

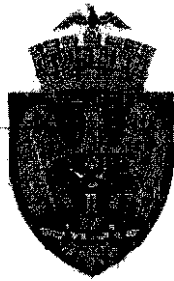
1. Suprafața utilă care trebuie să fie de cel puțin _____ mp;
2. Spațiu pentru depozitare care trebuie să fie de cel puțin _____ mp;
3. Spațiu alocat pentru recepție;
4. Teren pentru amenajare spațiu de joacă să fie de cel puțin _____ mp;
6. Existența racordurilor la rețelele de utilități apa, electricitate, încălzire, climatizare, cablaj telefonie fixă, internet;
7. Existența compartimentărilor și amenajărilor interioare, mobilier sau alte echipamente;
8. Cuantumul chiriei exclusiv utilități exprimat în euro/lună;

Anexa 2: Schița Clădirii

Anexa 3:

Lista amenajări și mobilier va fi pusă la dispoziția Chiriașului de către Proprietar





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Primar General

EXPUNERE DE MOTIVE

Potrivit Legii nr. 47/2006 privind sistemul național de asistență socială, una din atribuțiile Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București, ca serviciu public de asistență socială la nivel de direcție generală, organizat în subordinea Consiliului General al Municipiului București, este aceea de a iniția și aplica programe de prevenire și combatere a situațiilor de marginalizare și excludere socială, de a asigura soluționarea urgențelor sociale și de a dezvolta proiecte de servicii sociale destinate categoriilor de persoane ale căror nevoi nu sunt acoperite de serviciile create la nivelul sectoarelor municipiului București.

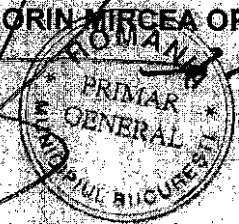
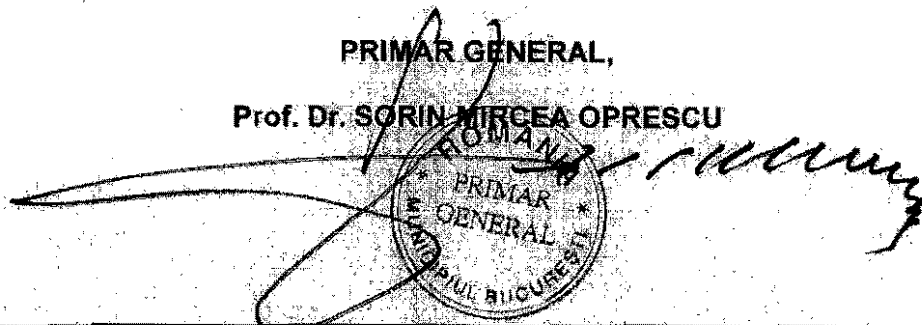
Contractul de finanțare POSDRU/71/6.3/S/41699 semnat la data de 19.02.2010 între Ministerul Muncii, Familiei și Protecției Sociale, Direcția Generală Autoritatea de Management pentru Programul Operațional Sectorial „Dezvoltarea Resurselor Umane” și Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București și aprobat prin HCGMB 137/30.06.2010, reprezintă acordarea finanțării nerambursabile de către AMPOSDRU pentru implementarea proiectului „Mai multe centre de îngrijire pentru copilul tău, mai multe oportunități de angajare pentru tine”.

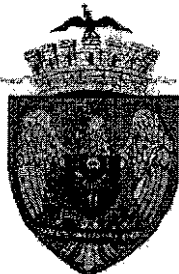
Activitatea nr. 1 a proiectului - Dezvoltarea de servicii de educare și îngrijire pentru copii în 6 sectoare ale municipiului București, activitate care răspunde obiectivului specific nr. 1 - Crearea și consolidarea de Centre pentru educație și dezvoltare timpurie pentru copiii cu vârste între 0 - 4 ani, vizează înființarea a 13 servicii de educare și îngrijire pentru copii, în toate sectoarele Municipiului București. Potrivit sub-activității 1.1 din graficul de activități al proiectului menționat, Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București a desfășurat activități de identificare a unor posibile locații pentru dezvoltarea serviciilor descrise în cererea de finanțare și care să răspundă nevoilor de educare și îngrijire pentru copiii mici și foarte mici.

Astfel, propun înaintarea spre aprobarea Consiliului General al Municipiului București a proiectului de hotărâre privind aprobarea modelului de contract de închiriere de către Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București a unui imobil cu destinația de centru de îngrijire și educație timpurie pentru copilul 0-3 ani în cadrul proiectului „Mai multe centre de îngrijire pentru copilul tău, mai multe oportunități de angajare pentru tine” finanțat prin Programul Operațional Sectorial Dezvoltarea Resurselor Umane.

PRIMAR GENERAL,

Prof. Dr. SORIN MIRCEA OPRESCU





Primăria Municipiului București

Direcția Generală Dezvoltare și Investiții

Splaiul Independenței nr. 291-293, sector 6, București, România
Tel.: 305 55 88; tel. centrală: 305 55 00 int. 1134; fax: 305 55 88
<http://www.pmb.ro>



SMC certificat ISO 9001 : 2000



SMM certificat ISO14001 : 2004

Nr. 470/09.11.2011
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
DIRECȚIA ASISTENȚĂ TEHNICĂ ȘI JURIDICĂ

Nr. 4039 **RAPORT COMUN DE SPECIALITATE**
LUNA 11 ZIUA 21



Potrivit Legii nr. 47/2006 privind sistemul național de asistență socială, una din atribuțiile Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București, ca serviciu public de asistență socială la nivel de direcție generală, organizat în subordinea Consiliului General al Municipiului București, este aceea de a iniția și aplica programe de prevenire și combatere a situațiilor de marginalizare și excludere socială, de a asigura soluționarea urgențelor sociale și de a dezvolta proiecte de servicii sociale destinate categoriilor de persoane ale căror nevoi nu sunt acoperite de serviciile create la nivelul sectoarelor municipiului București.

Contractul de finanțare POSDRU/71/6.3/S/41699 semnat la data de 19.02.2010 între Ministerul Muncii, Familiei și Protecției Sociale, Direcția Generală Autoritatea de Management pentru Programul Operațional Sectorial „Dezvoltarea Resurselor Umane” și Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București și aprobat prin HCGMB 137/30.06.2010, reprezintă acordarea finanțării nerambursabile de către AMPOSDRU pentru implementarea proiectului „Mai multe centre de îngrijire pentru copilul tău, mai multe oportunități de angajare pentru tine”.

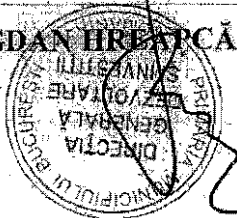
Activitatea nr. 1 a proiectului - Dezvoltarea de servicii de educare și îngrijire pentru copii, în 6 sectoare ale municipiului București, activitate care răspunde obiectivului specific nr. 1 - Crearea și consolidarea de Centre pentru educație și dezvoltare timpurie pentru copiii cu vârste între 0 - 4 ani, vizează înființarea a 13 servicii de educare și îngrijire pentru copii, în toate sectoarele Municipiului București. În cadrul sub-activității 1.1 din graficul de activități al proiectului menționat, Direcția Generală de Asistență Socială a Municipiului București a desfășurat activități de identificare a unor posibile locații pentru dezvoltarea serviciilor descrise în cererea de finanțare și care să răspundă nevoilor de educare și îngrijire pentru copiii mici și foarte mici.

În data de 18.08.2011 a fost depusă la sediul Direcției Generale de Asistență Socială a Municipiului București o ofertă, înregistrată cu numărul R 3983/402, pentru închirierea spațiului din str. Lt. Dr. Haralambie Botescu, nr. 10, sector 5, București, spațiu în suprafață totală de 383 mp (S+P+1E). Oferta vine din partea unei persoane fizice care nu este plătitoare de TVA. În urma analizei se constată că prețul de 1000 euro ofertat pentru spațiul descris este sub prețul pieței imobiliare.

Având în vedere faptul că prin implementarea acestui proiect se atinge unul dintre obiectivele propuse în baza prevederilor Legii nr. 272/2004 privind protecția și promovarea drepturilor copilului, a Legii nr. 18/1990 pentru ratificarea Convenției cu privire la drepturile copilului, a Legii 47/2006 privind sistemul național de asistență socială și ținând cont de avantajele sociale oferite prin derularea proiectului, precum și a necesității dezvoltării unor astfel de servicii, propunem înaintarea spre aprobarea Consiliului General al Municipiului București a proiectului de hotărâre privind aprobarea închirierii spațiului din str. Haralambie Botescu, nr. 10, sector 5, București, în vederea amenajării unei creșe în cadrul proiectului POSDRU/71/6.3/S/41699 „Mai multe centre de îngrijire pentru copilul tău, mai multe oportunități de angajare pentru tine”.

DIRECTOR GENERAL

BOGDAN HREBĂCĂ



DIRECTOR GENERAL

COSMINA IOANA SIMIEAN

