



Comisia Juridică
Consilier
Consilier

Consiliul General al Municipiului București

AVIZAT

conform art. 243, alin 1, lit. a)

din C.L.U.S. nr. 57/2019

SECRETAR GENERAL



HOTĂRÂRE

pentru modificarea și completarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 426/2018 privind reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Municipiului București

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului General al Municipiului București și raportul de specialitate comun al Direcției Juridic și al Administrației Fondului Imobiliar,

Văzând avizele comisiilor de specialitate din cadrul C.G.M.B.;

În temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit. b) și c), alin (4) lit. f), alin.6 lit. b), alin 14, art.139 alin (3) lit. g) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ și prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE:

Art. I Articolul 1 al HCGMB nr. 426/2018 privind reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Municipiului București și se completează cu alin. (3), astfel:

(3) "Se aprobă reglementarea raporturilor existente între utilizatori, beneficiari ai fișelor de calcul încheiate ulterior intrării în vigoare a H.C.G.M.B. NR.32/2007, cu modificările și completările ulterioare și instituțiile/serviciile publice / operatorii serviciilor publice de administrare a fondului imobiliar aflat în administrarea Municipiului București pentru spațiile comerciale și de prestări servicii, conform alin.1 al prezentei hotărâri și cu verificarea îndeplinirii condițiilor prevăzute în Anexa 6 din prezenta hotărâre".

Art. II - Se modifică și se înlocuiește "Anexa 1" la HCGMB nr.426/2018, cu Anexa 1 parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. III - Se modifică și se înlocuiește "Anexa 2" la HCGMB nr.426/2018, cu Anexa 2 parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. IV - Se modifică și se înlocuiește "Anexa 5" la HCGMB nr.426/2018, cu Anexa 3 parte integrantă a prezentei hotărâri. Tarifele stabilite în anexa 3 urmează să intre în vigoare în termen de 45 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. V – Se modifică și se înlocuiește “Anexa 6” la HCGMB nr.426/2018, cu Anexa 4 parte integrantă a prezentei hotărâri

Art. VI – În termen de 45 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, din tot cuprinsul Anexelor la HCGMB nr. 426/2018 se elimină prevederile referitoare la TVA.

Art. VII- Articolul 5, precum și anexele 6a, 6b și 6c din HCGMB nr.426/2018 se abrogă.

Art.VIII Celelalte prevederi ale Hotărârii C.G.M.B. nr. 426/2018 privind reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Municipiului București, rămân în vigoare.

Art. IX Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General al Municipiului București precum și toate persoanele juridice care administrează spații cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București vor aduce la îndeplinire prevederile acestei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,

SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
Georgiana ZAMFIR

București

Nr. _____ / _____

Nr. Înreg.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru spațiul cu altă destinație
decât aceea de locuință

Încheiat astăzi _____, în baza contractului de închiriere/fișei de calcul nr. _____ /Ordin de Repartiție/ Nota..... și a Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1 cu sediul în București,, C.U.I./C.I.F., în calitate de administrator al spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință ce face obiectul prezentului contract, denumită LOCATOR și reprezentată legal prin Director General.....

Și

..... cu sediul în București, Str.
.....Nr...., Bl..... Et..... Ap....., Sector..... având nr. de înregistrare în Registrul Comerțului J...../...../..... și C.U.I./C.I.F....., contul nr..... deschis la reprezentată legal prin/persoana fizică domiciliat(ă)....., denumit în continuare LOCATAR,

am convenit să încheiem prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1 Obiectul contractului îl constituie folosința spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință situat în București, Str.....Nr., Et., Bl..... Ap..... Sector....., în suprafață de.....mp. și teren/curte de.....mp., astfel cum este configurat în schița din Anexa nr. 1c ce este parte integrantă din prezentul contract.

Art. 2.2 (1) Spațiul cu altă destinație închiriat va fi folosit exclusiv pentru activitatea declarată, respectiv.....

(2) Obiectul de activitate prevăzut la alineatul precedent poate fi schimbat cu înștiințarea și cu acordul prealabil al LOCATORULUI despre această situație, urmând ca acesta din urmă să modifice în termen de 15 zile, prin act adițional, contractul inițial. Nu se aplica aceasta prevedere pentru o perioadă de 2 ani de la încheierea contractului, cu excepția situațiilor intervenite în aplicarea art. 7.6 din prezentul contract.

(3) În condițiile și din momentul în care LOCATARUL desfășoară alte activități decât cele declarate la alineatul 1 ori convenite potrivit alineatului 2, acesta este de drept în întârziere, iar prezentul contract se reziliază de drept în virtutea pactului comisoriu.

Art. 2.3 Predarea-primirea spațiului este consemnată în procesul verbal semnat de ambele părți, conform anexei nr. 1a ce face parte integrantă din prezentul.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 3 Termenul de închiriere este de 5 (cinci) 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, în condițiile în care toate obligațiile contractuale au fost respectate de părți, pentru o perioadă care nu poate depăși termenul inițial de 5 ani.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art. 4.1 Chiria lunară pentru folosința spațiului închiriat, calculată potrivit anexei nr. 1b, ce este parte integrantă din prezentul contract, este de..... Euro. Chiria astfel stabilită nu este purtătoare de TVA.

Art. 4.2 Chiria menționată la art. 4.1, exprimată în Euro, se va plăti în lei, la cursul BNR leu/euro valabil în prima zi lucrătoare a lunii pentru care este datorată. În cazul plăților efectuate în avans, contravaloarea în Lei a sumei se va face la cursul valutar valabil în prima zi a lunii în care se inițiază plata.

Art. 4.3 Chiria menționată la art. 4.1 este de Lei pentru instituțiile publice, reprezentând valoarea de Euro stabilită potrivit anexei nr. 1b la prezentul contract și este aferentă primului an/numărului de luni rămase până la finalul primului an calendaristic de contract: Quantumul chiriei stabilită pentru fiecare an de contract rezultă prin aplicarea cursului valutar al BNR valabil la data întocmirii contractului și urmează a fi actualizată anual la cursul valutar BNR, valabil în prima zi lucrătoare a anului următor.

Art. 4.4 Chiria menționată la art. 4.1, va fi exprimată în Lei pentru folosința spațiului închiriat, calculată potrivit art. 26 alin. 3 („Închirierea de către autoritățile locale a spațiilor destinate sediilor partidelor politice urmează regimul juridic prevăzut pentru închirierea spațiilor cu destinație de locuință.”) din Legea nr. 334/17.07.2006 privind finanțarea activității partidelor politice și a campaniilor electorale – republicată, conform anexei 1b a prezentului contract, este de lei, suma care nu include TVA.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 5.1 Plata chiriei se face lunar, până în ultima zi a fiecărei luni pentru luna în curs.

Art. 5.2 Plata chiriei menționată la art. 4.1 se va face începând cu data finalizării lucrărilor de amenajare, care nu trebuie să depășească 12 luni de la data semnării contractului, data consemnată într-un proces verbal de constatare încheiat între LOCATOR și LOCATAR, dacă s-a convenit la acordarea unui termen de efectuare a lucrărilor de reparații curente în vederea aducerii spațiului la o stare tehnică corespunzătoare folosinței acestuia. Anexă la procesul verbal de constatare a finalizării lucrărilor vor sta devizul și centralizatorul cu costurile acestora, semnat pe proprie răspundere de LOCATAR.

Art. 5.3 (1) Pentru neplata chiriei la termenul prevăzut la art. 5.1., în cuantumul prevăzut la Cap. IV, art. 4.1. LOCATARUL datorează majorări de întârziere stabilite în cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare scadenței obligației de plată, până la achitarea integrală a debitului datorat, inclusiv ziua plății.

(2) În cazul în care întârzierea la plata chiriei și/sau a majorărilor depășește 60 de zile de la data scadentă, independent de sancțiunile prevăzute la al. 1, LOCATARUL se afla de drept în întârziere din simplul fapt al neplății, iar contractul se reziliază de drept în virtutea pactului comisoriu, LOCATARUL având obligația să elibereze necondiționat spațiul și să-l predea LOCATORULUI cu proces verbal de predare-primire, liber de orice sarcini, achitând toate sumele restante până la data predării spațiului, precum și orice alte sume ce sunt imputabile LOCATARULUI (majorări de întârziere, utilități, deteriorări ale spațiului sau numai unor elemente ale spațiului, etc.).

VI. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE LOCATORULUI

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 spațiul închiriat (potrivit destinației și a obiectului de activitate declarat de LOCATAR în condițiile art. 2.2) și întreținut de către LOCATAR spațiul închiriat.

VII. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE LOCATARULUI

Art. 7.1 Să folosească spațiul închiriat conform destinației și în condițiile prevăzute în contract.

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

Art. 7.3 (1) LOCATARUL va constitui cu titlu de garanție de bună execuție a contractului și va face dovada constituirii acesteia,, în termen de maxim 30 de zile de la data semnării și eliberării contractului de închiriere, suma de Lei, ce reprezintă contravaloarea a 3(trei) chirii lunare, sub formă de scrisoare de garanție bancară sau depozit bancar, prezentând în original LOCATORULUI dovada constituirii acesteia, cu excepția instituțiilor publice conform art. 6 al H.C.G.M.B. nr. 426/2018, cu modificările și completările ulterioare. Cuantumul inițial al garanției de bună execuție va reprezenta contravaloarea în Lei la cursul BNR valabil pentru prima lună a contractului de închiriere, urmând a fi actualizată anual, prin aplicarea cursului valutar BNR valabil în prima zi lucrătoare a anului următor și a prezenta dovada actualizării până la data de 31.03 a fiecărui an.

(2) În cazul în care LOCATARUL nu constituie garanția de bună execuție, acesta va pierde dreptul de folosință asupra spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință ce face obiectul prezentului contract de închiriere.

În situația în care LOCATARUL a beneficiat de prevederile art. 5.2 și la expirarea termenului acordat nu a finalizat lucrările de amenajare în spațiul atribuit, LOCATORUL este în drept să rețină garanția constituită cu titlu de despăgubire.

(3) În cazul în care LOCATARUL nu actualizează anual garanția de bună execuție, acesta se afla de drept în întârziere, iar contractul se reziliază de drept în virtutea pactului comisoriu, LOCATARUL având obligația să elibereze necondiționat spațiul și să-l predea LOCATORULUI cu proces verbal de predare-primire, liber de orice sarcini, achitând sumele datorate până la data predării spațiului, precum și orice alte sume ce sunt imputabile LOCATARULUI (chirie, majorări de întârziere, utilități, deteriorări ale spațiului sau numai a unor elemente, etc.).

Art.7.4 Garanția de bună execuție va putea fi eliberată numai pe baza unei notificări din partea LOCATORULUI către banca ce a emis scrisoarea de garanție sau a constituit depozitul bancar, la data încetării valabilității prezentului contract și numai după predarea cu proces verbal de predare-primire a spațiului către LOCATOR și achitarea tuturor obligațiilor de plată.

În caz de neachitare a prețului închirierii, a utilităților și/sau majorărilor de întârziere de către LOCATAR la încetarea, respectiv rezilierea contractului, LOCATORUL este în drept să rețină din garanția de bună execuție sumele datorate până la concurența celei mai mici dintre sume, iar în cazul în care garanția de bună execuție nu acoperă cuantumul datoriilor LOCATARUL se obligă să plătească de îndată diferența existentă, în caz contrar urmând a fi demarate procedurile judiciare.

Art. 7.5 (1) Orice îmbunătățiri sau lucrări necesare punerii în funcțiune și întreținerii spațiului, cu caracter voluptativ, se vor face cu fonduri financiare proprii, fără pretenția rambursării contravalorii manoperei și/sau a materialelor consumate și fără posibilitatea invocării beneficiilor prevăzute de art.5.2 din prezentul contract și să nu aducă modificări la structura interioară și exterioară a spațiului, fără a obține acordul prealabil în scris al LOCATORULUI și condiționat de obținerea autorizațiilor și avizelor necesare.

(2) Prin încălcarea prevederilor alineatului de mai sus LOCATARUL se află de drept în întârziere, iar contractul se reziliază de drept în virtutea pactului comisoriu, acesta având obligația să elibereze necondiționat spațiul și să-l predea LOCATORULUI cu proces verbal de predare-primire, liber de orice sarcini, achitând chiria până la data predării spațiului, precum și orice alte sume ce sunt imputabile LOCATARULUI (penalități, utilități, deteriorări ale spațiului sau numai unor elemente ale spațiului, etc.).

Art. 7.6 (1) Este interzis LOCATARULUI să înstrăineze dreptul de folosință prin subînchiriere a spațiului închiriat unei terțe persoane.

Cedarea parțială, prin asociere, sau totală a dreptului de folosință este posibilă doar în cazul în care se obține acordul prealabil al administratorului spațiului. Obținerea acordului entității ce are spațiul în administrare implică respectarea cumulativă a următoarelor condiții:

- declarația autentică a cedentului în sensul renunțării la dreptul de folosință asupra spațiului, fără niciun fel de pretenții de orice natură în ceea ce-l privește pe administratorul spațiului;
- părțile să nu înregistreze debite la bugetul de stat și la bugetul local;
- părțile să nu figureze cu debite restante la plata sumelor stabilite (chirie, accesorii și garanție) în sarcina acestora la entitatea care administrează spațiul;
- entitatea juridică să fie constituită în conformitate cu prevederile legale în vigoare și să îndeplinească toate condițiile legale aplicabile activității desfășurate în spațiu;
- suma aferentă utilizării spațiului, ulterior asocierii/cesiunii, să nu fie sub nivelul sumei stabilite inițial, condiție asumată în acest sens printr-o declarație pe propria răspundere a părților implicate.

(2) Prin încălcarea prevederilor alineatului de mai sus LOCATARUL se află de drept în întârziere, iar contractul se reziliază de drept în virtutea pactului comisoriu, acesta având obligația să elibereze necondiționat spațiul și să-l predea LOCATORULUI cu proces verbal de predare-primire, liber de orice sarcini, achitând sumele datorate până la data predării spațiului, precum și orice alte sume ce sunt imputabile LOCATARULUI (chirie, majorări de întârziere, utilități, deteriorări ale spațiului sau numai unor elemente ale spațiului, etc.).

Art. 7.7 Să comunice în scris LOCATORULUI, în termen de 15 zile, orice modificare a actului constitutiv și/sau statutului, precum și schimbarea obiectului de activitate al locatarului.

Art. 7.8 Dacă sunt necesare lucrări de consolidare ce 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 din prezentul contract pentru perioada respectivă.

Art. 7.9 LOCATARUL are dreptul să renunțe unilateral la contractul de închiriere, având obligația să comunice LOCATORULUI această decizie cu cel puțin 30 de zile înainte de încetarea contractului și eliberarea spațiului și să îl predea în stare de funcționare pe bază de proces verbal de predare-primire, cu toate investițiile efectuate în spațiu și cu obligația de a achita chiria datorată conform art. 4.1. până la data predării efective a spațiului, precum și orice alte sume ce sunt imputabile LOCATARULUI (utilități, deteriorări ale spațiului sau numai unor elemente ale spațiului, etc.).

Art. 7.10 Plata utilităților consumate, precum și taxele locale sunt în sarcina LOCATARULUI. Potrivit dispozițiilor Codului Fiscal și Normelor Metodologice de aplicare a prevederilor Codului Fiscal, în vederea stabilirii taxei pe clădiri și a taxei pe teren, după caz, LOCATARUL are obligația

ca până la data de 25 a lunii următoare intrării în vigoare a contractului de închiriere să depună declarația de impunere privind taxa pe clădire și taxa pe teren, după caz, la Direcția de Impozite și Taxe Locale de pe raza sectorului în care se află amplasat spațiul.

Art. 7.11 Neutilizarea spațiului în anumite perioade ale anului, din motive dependente de LOCATAR, nu exclude plata chiriei, a majorărilor ori a altor sume ce-i incuba pentru aceste perioade.

Art. 7.12 La expirarea termenului de închiriere, LOCATARUL va preda spațiul închiriat așa cum l-a preluat prin procesul verbal de predare-primire, având obligația de a plăti daunele cauzate ca urmare a deteriorării spațiului și/sau 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. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 8.1 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 condițiile art. 7.10 din contract;
- c) - prin acordul scris al părților, dar nu mai înainte de 30 de zile de la semnarea acordului;
- d) - în cazul nerespectării obligațiilor legale și contractuale de către LOCATAR, prin rezilierea contractului în virtutea pactului comisoriu, în cazurile prevăzute de art. 2.2 al. 3, de art. 5.3 al. 2, de art. 7.3 al. 2, de art. 7.6 al. 2, de art. 7.8 al. 2.;
- e) - în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către LOCATOR fără plata vreunei despăgubiri;
- f) - 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;
- g) - la data radierii sau dizolvării entității juridice;
- h) - decesul LOCATARULUI - persoana fizică;
- i) - pierderea dreptului de administrare a LOCATORULUI asupra spațiului cu altă destinație (vânzare, retrocedare, etc.).

Art. 8.2 La expirarea termenului de închiriere și în măsură în care părțile nu au convenit prelungirea contractului, 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.

IX. LITIGII

Art. 9.1 Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se vor rezolva pe cale amiabilă. Dacă în termen de 15 zile părțile nu rezolvă în mod amiabil divergențele contractuale fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele de judecată competente.

Art. 9.2 Dreptul aplicabil părților contractuale este dreptul roman.

X. FORȚA MAJORĂ

Art. 10.1 Forța majoră exonerează părțile de răspundere pentru neîndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin conform prevederilor din contract

Art. 10.2 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. 10.3 În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra executării clauzelor contractuale în viitor.

XI. ACCEPTAREA

Art. 11 Subsemnatul în calitate de al SC.....SRL/SA, LOCATAR al spațiului ce face obiectul prezentului contract, declar că am vizitat în detaliu spațiul și că accept toate condițiile prezentului contract de închiriere neavând nicio pretenție pentru vreo reparație sau ameliorare față de ceea ce s-a constatat.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 12.1 Ordinul de Repartiție/Notă nr. cu clauzele înscrise în acesta, face parte integrantă din contractul de închiriere.

Art. 12.2 Punerea în funcțiune a spațiului se face pe spezele proprii ale LOCATARULUI.

Art. 12.3 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 prin simpla notificare a LOCATORULUI, acesta din urma fiind absolvit de orice răspundere față de LOCATAR.

Art. 12.4 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. 12.5 Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante, ori în condițiile art. 12.4.

Art. 12.6 Prezentul contract de închiriere, împreună cu anexele nr.la(procesul verbal de predare-primire a spațiului), nr.lb (fisa de calcul a contravalorii chiriei) și nr.lc (schița spațiului), precum și declarația prevăzută la art. 11 ce fac parte integranta din contract, reprezintă voința părților.

Art. 12.7 În cazul restituirii spațiului ce face obiectul prezentului contract persoanelor îndreptățite prin procedurile Legii 10/2001 ori prin aplicarea dreptului comun, contractul încetează de drept, urmând ca aspectele folosinței spațiului sa fie reglementate în conformitate cu art. 14 din Legea 10/2001 republicata si modificata.

Art. 12.8 Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care unul pentru fiecare parte, intrând în vigoare astăzi.....

LOCATOR,

Director General

ŞEF SERVICIU

CONSILIER JURIDIC

ÎNTOCMIT

LOCATAR,

Conform prevederilor art. 9
din Legea nr. 307/2006 republicată
mă angajez să iau măsurile prevăzute
de lege cu privire la apărarea
împotriva incendiilor

FIȘĂ DE CALCUL

În conformitate cu prevederile art. 3 din H.C.G.M.B. nr. 426/26.07.2018, cu modificările și completările ulterioare, se stabilește contravaloarea dreptului de folosință pe fișă de calcul pentru spațiul cu altă destinație din București,, utilizat de, cu sediul în, având nr. de înregistrare în Registrul Comerțului și C.U.I./CIF, reprezentată legal prin

Date privind spațiul utilizat de

Zona : "..."

Utilități :

Suprafața totală : m.p. configurată în schița anexă a prezentei fișe de calcul, ce face parte integrantă din această fișă de calcul.

Activitatea desfășurată în spațiu :m.p.

Contravaloarea dreptului de folosință a spațiului, calculată conform Hotărârii C.G.M.B. nr. este de Euro/lună, urmând a fi plătită de, certificat de înregistrare fiscală nr., până în ultima zi a fiecărei luni, pentru luna în curs, în conturile comunicate de către LOCATOR la data semnării prezentei fișe. Plata se va face la cursul BNR valabil în prima zi lucrătoare a lunii pentru care este datorată. În cazul plăților efectuate în avans, contravaloarea în lei a sumei se va face la cursul valutar valabil în prima zi a lunii în care se inițiază plata.

În cazul depășirii termenului, vor fi calculate majorări de întârziere de 0,1 % pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare scadenței obligației de plată, până la achitarea integrală a debitului datorat, inclusiv ziua plății.

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

Cedarea totală sau parțială a dreptului de folosință este posibilă în cazul în care se obține acordul prealabil al administratorului spațiului. Obținerea acordului entității ce are spațiul în administrare implică respectarea cumulativă a următoarelor condiții:

- declarația autentică a cedentului în sensul renunțării (totală sau parțială) la dreptul de folosință asupra spațiului, fără niciun fel de pretenții de orice natura în ceea ce-l privește pe administratorul spațiului;
- părțile să nu înregistreze debite la bugetul central și local;
- părțile să nu figureze cu debite restante la plata sumelor stabilite (chirie/contravaloare folosință, accesorii și garanție) în sarcina acestora la entitatea care administrează spațiul;
- entitatea juridică să fie constituită în conformitate cu prevederile legale în vigoare și să îndeplinească toate condițiile legale aplicabile activității desfășurate în spațiu;
- suma aferentă utilizării spațiului, ulterior asocierii sau cedării dreptului de folosință, să nu fie sub nivelul sumei stabilite inițial, condiție asumată în acest sens printr-o declarație pe propria răspundere a părților implicate.

LOCATARUL va constitui cu titlu de garanție de bună execuție a contractului și va face dovada constituirii acesteia în termen de 30 de zile de la data semnării și eliberării fișei de calcul, suma de Lei, ce reprezintă contravaloarea a 3(trei) chirii lunare, sub formă de scrisoare de garanție bancară sau depozit bancar, prezentând în original LOCATORULUI dovada constituirii acesteia, cu excepția instituțiilor publice conform art. 6 al H.C.G.M.B. nr. 426/2018, cu modificările și completările ulterioare. Quantumul inițial al garanției de bună execuție va reprezenta contravaloarea în Lei la cursul BNR valabil pentru prima lună a contractului de închiriere, urmând a fi actualizată anual prin aplicarea cursului valutar BNR, valabil în prima zi lucrătoare a anului următor și va face dovada actualizării până la data de 31.03 a fiecărui an.

În cazul în care LOCATARUL nu constituie garanția de bună execuție, acesta va pierde dreptul de folosință asupra spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință ce face obiectul prezentului contract de închiriere.

În situația în care LOCATARUL a beneficiat de prevederile art. 5.2 și la expirarea termenului acordat nu a finalizat lucrările de amenajare în spațiul atribuit, LOCATORUL este în drept să rețină garanția constituită cu titlu de despăgubire.

În cazul în care LOCATARUL nu actualizează anual garanția de bună execuție, acesta se afla de drept în întârziere, iar contractul se reziliază de drept în virtutea pactului comisoriu, LOCATARUL având obligația să elibereze necondiționat spațiul și să-l predea LOCATORULUI cu proces verbal de predare-primire, liber de orice sarcini, achitând sumele datorate până la data predării spațiului, precum și orice alte sume ce sunt imputabile LOCATARULUI (majorări de întârziere, utilități, deteriorări ale spațiului sau numai unor elemente, etc.).

Sumele constituite cu titlu de "garanție de bună execuție" vor fi restituite către utilizator la data încetării valabilității prezentei fișe și numai după predarea cu proces verbal de predare-primire a spațiului și achitarea tuturor obligațiilor de plată de către utilizator.

În caz de neachitare a contravalorii dreptului de folosință, a utilităților și majorărilor de întârziere de către utilizator, la încetarea prezentei fișe de calcul locatorul este în drept să rețină din garanția de bună execuție sumele datorate până la concurența celei mai mici dintre acestea. În măsura în care garanția de bună execuție nu acoperă quantumul datoriilor utilizatorul se obligă să plătească de îndată diferența existentă, în caz contrar urmând a fi demarate procedurile judiciare.

Municipalitatea nu este răspunzătoare de schimbarea regimului juridic al spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință, ce face obiectul prezentei fișe de calcul, ca urmare a unor

eventuale reglementări legale. În această situație nu este în drept să pretindă nici un fel de despăgubire.

Prezenta fișă de calcul este valabilă un an de zile, de la data de, cu drept de prelungire, dar fără a depăși data încetării cauzei ce a condus la încheierea ei, astfel cum rezultă din art. 3 al Hotărârii C.G.M.B. nr. 426/2018, cu modificările și completările ulterioare.

Plata utilităților consumate, precum și taxele locale sunt în sarcina LOCATARULUI. Potrivit dispozițiilor Codului Fiscal și Normelor Metodologice de aplicare a prevederilor Codului Fiscal, în vederea stabilirii taxei pe clădiri, LOCATARUL are obligația ca până la data de 25 a lunii următoare intrării în vigoare a prezentei fișe să depună declarația de impunere privind taxa pe clădiri și/sau taxa pe teren, după caz, la Direcția de Impozite și Taxe Locale de pe raza sectorului în care se află amplasat spațiul.

În cazul în care nu-și respectă obligațiile de plată a dreptului de folosință pe o perioadă mai mare de 3 luni în condițiile din prezenta fișă de calcul, nu-și respectă obligațiile de plată a contravalorii utilităților pe o perioadă mai mare de 2 luni în condițiile impuse de legislația în materie, subînchiriază spațiul sau schimbă profilul de activitate fără acordul scris al administratorului, aceasta se află de drept în întârziere prin simpla încălcare a celor cuprinse în prezentul alineat, iar prezenta fișă de calcul se va desființa de drept în virtutea pactului comisoriu, urmând ca să evacueze de îndată și fără nici o altă formalitate spațiul ce face obiectul prezentei fișe de calcul.

În cazul pierderii dreptului de administrare asupra spațiului, administratorul va notifica utilizatorul ca în termen de 30 de zile să predea spațiul liber de orice sarcini, titlul locativ încetând de drept la data pierderii dreptului de administrare.”

Prezenta Fișă de Calcul este însoțită și de **anexele 1 a, 1 b și 4 la HCGMB nr. 426/2018** Încheiată astăzi, _____, în două exemplare, din care unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,
DIRECTOR GENERAL,

LOCATAR,
Conform prevederilor art. 9
din Legea nr. 307/2006 republicată
mă angajez să iau măsurile prevăzute de lege cu
privire la apărarea împotriva incendiilor

Șef Serviciu de Administrare,

Întocmit,

TARIFE ÎNCHIRIERE STABILITE PENTRU EXPLOATAREA SPAȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT ACEEA DE LOCUINȚĂ ȘI A TERENURILOR AFERENTE

Nr. crt.	Profilul activității	EURO /mp/lună			
		Zona 0	Zona I	Zona II	Zona III
1	Unități bancare, hoteliere, loto-prono, jocuri de noroc (dependințe aferente, existente la aceeași adresă, 50% din tariful de baza)	42,00	36,00	30,00	21,00
2	Case de schimb valutar, case de amanet	27,00	24,00	21,00	20,00
3	Consignații, agenții comerciale, imobiliare și de turism, notariale, birouri avocatura, birouri consultanță (spațiile utilizate pentru depozitare, arhivare documente și dependințele aferente, existente la aceeași adresă, 50% din tariful de baza)	23,00	17,00	12,00	8,00
4	a) Unități de alimentație publică – restaurant, bar, club, cafenele (birourile, depozitele și dependințele anexe, existente la aceeași adresă, 50% din tariful de bază)	28,00	26,00	22,00	15,50
	b) Cantină, autoservire. (birourile, depozitele și dependințele anexe, existente la aceeași adresă, 50% din tariful de baza).	12,00	9,00	7,00	6,00
5	Unități de comercializare produse alimentare și nealimentare, farmacii, cofetării, patiserii, internet cafe, vânzare cu amănuntul de alte produse alimentare n.c.a. - sandwich, supe, ciorbe, pizza, fast food, show room-uri (birourile, dependințele și depozitele aferente 50% din tariful de bază), mai puțin subsolul/pivnița aferente care se vor tarifa conf. pct.10	15,00	12,50	12,00	8,00
6	a) Spații pentru producție și prestări de servicii., inclusiv birourile, dependințele și depozitele aferente, mai puțin subsolul/pivnița aferente care se vor tarifa conf. pct.10	11,00	9,00	6,00	4,50
	b) Spații utilizate pentru activitate de producție și prestări servicii de către persoane fizice autorizate inclusiv foștii mici meseriași, asociații familiale	2,50	2,00	1,50	1,50

7	Sedii pentru activitatea de cercetare si proiectare, utilizate de societăți, companii etc., altele decât cele finanțate de la bugetul central sau local. (holuri, casa scării, grupuri sanitare, depozite, dependințe, spațiu pentru arhivă existente la aceeași adresa 50% din tariful de baza).	7,00	6,00	5,00	4,00
8	Sedii administrative ale societăților comerciale, companiilor private, etc. altele decât cele ale Administrației Publice Centrale sau Locale, organizații profesionale, altele decât cele de la pct. 3 (cu excepția spațiilor folosite pentru comerț, cărora li se aplică tarifele corespunzătoare activității desfășurate)	10,00	8,00	6,50	4,50
9	Activități social culturale, prestate de persoane fizice și juridice private	7,00	6,00	4,00	4,00
10	a) Depozite independente	5,50	4,00	2,50	2,00
	b) subsoluri/pivnițe, demisol, mansardă/pod aferente spațiilor cu altă destinație (activităților comerciale, de producție și de prestări servicii, etc.) prevăzute la pct. 1 – 9), exclusiv subsolurile tehnice	2,75	2,25	1,50	1,00
11	Activități de învățământ de toate gradele (primar și liceal, grădinițe, centre de perfecționare și formare profesională) desfășurate de persoane de drept privat.	4,00	2,50	1,50	1,50
12	<u>Terenuri/Curți</u>	Sezon	aprilie-octombrie		La tariful stabilit pentru activitatea de bază
	a) ocupate cu terase acoperite sau neacoperite	Extrasezon	noiembrie-martie		50% din tariful stabilit pentru activitatea de bază
	b) ocupate pentru depozitarea mărfurilor, ambalajelor, pubele de gunoi, ocupate de construcții ușoare și construcții metalice (ateliere, magazine, etc.) în care se desfășoară activitate de producție și de prestări servicii.	2,00	1,50	1,00	0,75
	c) ocupate de construcții aflate în proprietate privată	3,00	2,50	2,00	1,75
	d) ocupate pentru activitățile de la pct.9	4,00	2,50	2,50	2,50
13	Curți aferente spațiilor cu altă destinație - curte acces (cota indiviza)	3,50	2,50	2,50	1,75
14	Sedii pentru activitatea de cercetare și proiectare în care își desfășoară activitatea instituții ale Administrației Centrale sau Locale. Pentru căile de	2,50	1,75	1,50	1,50

	acces (holuri, casa scării), grupuri sanitare, depozite, arhivă existente la aceeași adresa 50% din tariful de baza.				
15	Sedii administrative, organizații profesionale (sedii asociații pensionari, organizații pentru apărarea drepturilor omului, ale revoluționarilor, cooperatiste, cooperative meșteșugărești, etc.) unități de trezorerie, instituții publice	2,00	1,50	1,00	0,75
16	Activități social culturale, sportive, de învățământ, sedii ONG, birouri parlamentare, case de cultură, școli populare de artă, centre de creație populară, biblioteci, activități de cult, syndicate, federații, teatre, librării, edituri, tipografii etc.	1,50	1,00	0,75	0,75
17	Ateliere de creație ale Uniunii Artiștilor Plastici, membrilor acesteia, artiști plastici, spații pentru muzee, expoziții, cu excepția spațiilor în care se comercializează produse specifice care se vor tarifa ca la pct. 5	1,50	1,00	0,75	0,75

DELIMITAREA ZONELOR

Zona 0 (zona ultracentrală): Bd. I. C. Brătianu, Bd. Nicolae Bălcescu, Bd. Magheru, Bd. Regina Maria, Piața Romană, str. M. Eminescu, Calea Dorobanți, Piața Lahovari, Piața Amzei, Calea Victoriei, Piața Palatului, str. Ion Brezoianu, str. Academiei, str. Ion Câmpineanu, str. Lipscani, str. Doamnei, str. Șelari, str. Covaci, Str. Smârdan, str. Gabroveni, str. Hristo Botev, str. Colței, Piața Rosetti, Bd. M. Kogălniceanu, bd. Regina Elisabeta, Piața Operei, Bd. Unirii, str. Știrbei Vodă, Bd. Carol I, Calea Moșilor, Calea Călărașilor până la Hala Traian, Piața Victoriei, Bd. Lascăr Catargiu, Calea 13 Septembrie până la intersecția cu șos. Panduri.

Zona I (zona centrală) delimitată de Piața Victoriei, str. Iancu de Hunedoara, Calea Griviței, Bd. Ion Mihalache, Șos. Ștefan cel Mare, Șos. Mihai Bravu, Calea Dudești, Șos. Timpuri Noi, Bd. Tineretului, Calea Șerban Vodă, Bd. George Coșbuc, Bd. Tudor Vladimirescu, Șos. Panduri până la intersecția cu Bd. Ghencea, Splaiul Unirii până la intersecția cu Calea Văcărești.

Zona II (ansambluri de locuințe și artere importante): Titan – Balta Albă, Berceni, Drumul Taberei, Militari, Rahovei-Mărgeanului, Sălaș, Ferentari, Viilor, Crângași-Giulești, Pajurei-Bucureștii Noi, Aviației-Electronicii și arterele Colentina până la Șos. Fundeni, Socului, Pantelimon, Iancului, Bd. Basarabiei,

Zona III – Platforme industriale: Platforme industriale, Progresul, IMGB, 23 August, Pipera, Străulești;

- Zone de agrement: Pădurea Băneasa, zona lacurilor râurilor Colentina, zona lacului Dâmbovița și Pădurea Roșu, Pădurea Andronache;
- Zone periferice: Cartierele Pantelimon, Colentina, Dobroiești, Fundeni, Gara Cățelu, Ferentari, Prelungirea Ghencea, Roșu, Giulești Sârbi, Grivița CFR, Chitila, Dămăroaia, Băneasa, Pipera.

La tarifele prevăzute în prezenta anexă se aplica următoarele corecții, cu excepția tarifelor calculate la determinarea despăgubirilor datorate de ocupanții fără titlu:

- a) O reducere de 50% a tarifului de bază pentru beneficiarii Legii nr. 341/2004, cooperativele de invalizi, veteranii de război, urmașii eroilor martiri și răniții din timpul revoluției din dec. 1989, asociațiile cu scop caritabil (adăposturi de noapte, azile de bătrâni, case de copii, cantine sociale, etc.) precum și persoanele posesoare a unui certificat de handicap.
- b) Beneficiază de reducerea tarifului de bază și alte categorii nominalizate în acte normative în vigoare
- c) 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.

ANEXA 4
la Hotărârea C.G.M.B. nr ____/2025

CAP.1

- Persoana fizica autorizata sau juridica formulează cerere în temeiul prevederilor art.1 alin (3) din HCGMB Nr. 426/2018 care se redactează în limba română și se formulează prin reprezentant legal/împuternicit, menționând „Fișa de calcul” ce are ca obiect spațiul cu alta destinație în suprafață de _____ situat în București, _____, ocupat de utilizatorul _____, în baza _____.

Cererea se depune la sediul administratorului spațiului, prin intermediul Registraturii, însoțită de următoarele documente care dovedesc conduita utilizatorului, după cum urmează:

- Fișa de calcul in original;
- acte doveditoare privind efectuarea plății garanției stabilită în fisa de calcul deținută anterior cererii, dacă în aceasta a fost inserată o astfel de obligație;
- declarația , semnată de solicitant, cu privire la obiectul de activitate desfășurat până la momentul cererii si obiectul de activitate pentru care optează la încheierea contractului;
- extras ORCMB/certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului în copie conformă, precum și documente de înființare și de exercitare a activității utilizatorului – actul constitutiv (copie conformă) pentru persoanele juridice;
- copie după actul de identitate în cazul persoanelor fizice (PFA);
- certificat fiscal eliberat de Direcția Taxe si Impozite Locale pe raza căruia se află spațiul ce face obiectul cererii, privind achitarea tuturor obligațiilor fata de bugetul local, valabil la data cererii;
- copie act de identitate al persoanei împuternicite să semneze contractul de închiriere, precum și actul de împuternicire (procură legalizată dacă este cazul)
- opis semnat, în care sunt precizate toate documentele depuse cu mențiunea daca sunt în original sau în copie.

În condițiile existenței stării de urgență/alertă instituite, solicitarea cu documente anexate se poate depune prin intermediul serviciului e-mail, pe adresa de poștă electronică a administratorului spațiului cu altă destinație.

CAP.2

- declarația autentică a cedentului în sensul renunțării la dreptul de folosință asupra spațiului, fără niciun fel de pretenții de orice natura în ceea ce-l privește pe administratorul spațiului;
- părțile să nu înregistreze debite la bugetul central sau local;
- părțile să nu figureze cu debite restante la plata sumelor stabilite (chirie/contravaloare folosința și garanție) în sarcina acestora la entitatea care administrează spațiul;
- entitățile juridice sa fie constituite în conformitate cu prevederile legale în vigoare si sa îndeplinească toate condițiile legale aplicabile activității comerciale desfășurate în spațiu;
- suma aferenta utilizării spațiului, ulterior asocierii, sa nu fie sub nivelul sumei stabilite inițial, condiție asumată în acest sens printr-o declarație pe propria răspundere a părților implicate.



HR. 138361 / 22.08.2025

REFERAT DE APROBARE

pentru modificarea și completarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 426/2018 privind reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Municipiului București

Fondul imobiliar aflat în proprietatea publică și privată a Municipiului București și în administrarea Administrației Fondului Imobiliar vizează implicit administrarea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință. Reglementările juridice vizând administrarea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, concretizate în hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București sau în Dispoziții de Primar General, au asigurat suportul necesar unei administrări pozitive și eficiente.

Prin emiterea H.C.G.M.B. nr. 426/2018 s-a formalizat cadrul necesar asigurării unei continuități în administrarea spațiilor cu altă destinație, dar interpretarea dispozițiilor acestei hotărâri au condus nemijlocit către obligativitatea denunțării unilaterale a convențiilor încheiate în formă simplificată, fișe de calcul formalizate conform H.C.G.M.B. nr. 32/2007.

În aplicarea prevederilor actuale ale H.C.G.M.B. nr. 426/2018, pentru utilizatorii spațiilor ce au deținut dreptul de folosință pentru o perioadă de minim 1 an, nu înregistrează debite la plata contravalorii folosinței/ lipsei de folosință și au efectuat investiții în spații pentru evitarea evacuării acestora, urmată de posibilitatea reală ca aceste spații să fie ocupate abuziv sau deteriorate, aspecte ce pot conduce la cheltuieli inutile de la bugetul local și, bineînțeles, la debitele la care municipalitatea ar putea fi obligată la plată, provenite din eventualele litigii inițiate de foștii utilizatori, reprezentând recuperarea contravalorii cheltuielilor îmbunătățirilor aduse spațiilor,

Venind în sprijinul demersurilor necesar a fi efectuate în sensul celor de mai sus, propunem modificarea dispozițiilor conexe din hotărârea vizată,

Având în vedere că în cuprinsul H.C.G.M.B. nr. 426/2018 s-a procedat la preluarea reducerilor aplicate tarifelor (pct. a), b) și c) din Anexa nr. 5 la H.C.G.M.B. nr. 426/2018) în forma existentă în cuprinsul hotărârii nr. 32/2007, fără a lua în considerare faptul că la emiterea și punerea în aplicare a H.C.G.M.B. nr. 426/2018 au fost modificate prin diminuare tarifele aplicabile, considerăm necesară reglementarea anexei nr. 5 în sensul eliminării reducerilor indicate anterior.

Potrivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, art. 292, pct. 2, litera e) prevede că activitatea de închiriere de bunuri imobile este scutită de taxa de valoare adăugată.

În aceste condiții propunerea de modificare a H.C.G.M.B. nr. 426/2018 este și în sensul renunțării la a aplica TVA pentru aceste activități, deoarece se dovedește că menținerea taxei produce o cheltuială lunară mai mare a bugetului local al municipiului în favoarea bugetului general consolidat, ca o consecință a faptului că potrivit art. 282 din Codul Fiscal exigibilitatea taxei intervine la data la care loc faptul generator.

Așadar, lunar se plătește bugetului general consolidat integral cota de 19% aferentă chiriilor datorate de utilizatorii spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, indiferent dacă acestea au fost încasate sau nu. În acest mod se diminuează veniturile realizate pentru bugetul municipiului București cu cota de taxă aferentă celor ce nu au achitat obligațiile ce le revin conform contractelor de închiriere/fișe de calcul, urmând ca la recuperarea ulterioară a acestor obligații să fie reîntregite veniturile bugetului local. De multe ori, aceste întârzieri sunt foarte mari, iar în unele situații nefericite aceste sume nu se mai recuperează niciodată, deoarece pretențiile formulate în acțiunile înaintate instanțelor de judecată sunt respinse.

Pe lângă aspectele semnalate mai sus, accentuăm și faptul că o parte din spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt situate în imobile notificate în baza Legii 10/2001, iar până la soluționarea notificărilor este necesară conservarea și valorificarea acestora, or evacuarea utilizatorului de bună-credință, dublată de neutilizarea continuă a spațiului, conduce la crearea unui prejudiciu financiar, prin necesitatea achitării cheltuielilor aferente întreținerii acestora, cât și faptic, prin degradarea efectivă a spațiului neutilizat.

Lipsa de continuitate a titlurilor locative manifestă un impact direct asupra Primăriei Municipiului București și a Administrației Fondului Imobiliar (atât logistic, cât și pecuniar), după cum urmează:

- afectarea bugetului local prin neîncasarea chiriei aferente spațiului;
- probabilitatea reală ca utilizatorul spațiului să ne acționeze în judecată în vederea recuperării contravalorii îmbunătățirilor aduse spațiului, șansele de soluționare favorabilă fiind mari, dat fiind parcursul juridic indicat în prezenta (reamintim aici că valoarea investițiilor efectuate de către utilizatori depășește, în multe cazuri, valoarea bunului însuși);
- efectuarea tuturor demersurilor vizând întreținerea spațiilor, ulterior evacuărilor, respectiv acoperirea costurilor utilităților, întreținerea uzuală a acestora (reparații de uz curent, salubrități etc.), punerea în siguranță a acestor spații având în vedere tocmai abuzurile persoanelor rău intenționate (distrugerea bunurilor neutilizate, depozitarea de gunoi etc), toate cele de mai sus concretizându-se în costuri suplimentare pe care proprietarul/administratorul spațiilor este necesar să le asigure.

În concluzie, considerăm că în cazul Fișelor încheiate ulterior H.C.G.M.B. nr. 32/2007 utilizatorilor spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință (care folosesc spațiile de o perioadă mai mare de 1 an, au achitat obligațiile de plată la zi și/sau au adus îmbunătățiri spațiilor respective), în aprecierea noastră și în considerarea celor anterior expuse se impune întocmirea de

contracte de închiriere în temeiul prevederilor H.C.G.M.B. nr. 426/2018 pentru asigurarea continuității raporturilor dintre proprietar/administrator și utilizatorii de bună-credință ai spațiilor.

Fată de cele prezentate și având în vedere prevederile O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, respectiv art. 196 alin 1 lit. b) (conform căruia în exercitarea atribuțiilor sale primarul emite dispoziții cu caracter normativ sau individual - ce privesc, în principal „gestiunea patrimoniului comunei sau orașului”), precum și prevederile art. 155 alin 5 coroborat cu art. 129 pct. (6) și (7) - potrivit căruia primarul este singura autoritate publică în măsură să exprime un acord în sensul celor solicitate și luând în considerare prevederile H.C.G.M.B. nr. 129/2019,

Văzând Raportul de specialitate al Direcției Juridic și Administrației Fondului Imobiliar, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbatere și aprobare Consiliului General al Municipiului București prezentul **proiect de Hotărâre pentru modificarea și completarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 426/2018 privind reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Municipiului București.**

**PRIMAR GENERAL,
STELIAN BUDUVEANU**



**DIRECȚIA JURIDIC
Director Executiv,
ADRIAN IORDACHE**





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Juridic

Adminstratia Fondului Imobiliar

Nr. 1374/10 data 21. 08 2025

Nr. AFI 38757 data 20. 08. 2025

Raport de specialitate

pentru modificarea si completarea H.C.G.M.B. nr. 426 din 26.07.2018 privind reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Municipiului București

Referințe:

- Dispoziție 888 din 01/08/2002 privind modificarea DPG nr. 766/11.07.2002, emitent Primar General;
- H.C.G.M.B. nr. 32 din 20/02/2007 privind reglementarea raporturilor contractuale privind spatiile cu alta destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea consiliului general al municipiului București, precum si abrogarea H.C.G.M.B. nr. 215/2006 si H.C.G.M.B. nr. 248/2006;
- H.C.G.M.B. 268 din 29/10/2010 pentru abrogarea H.C.G.M.B. nr. 75/2010 precum si pentru modificarea si completarea H.C.G.M.B. NR. 32/20.02.2007 privind reglementarea raporturilor contractuale privind spatiile cu alta destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București, precum si abrogarea H.C.G.M.B. nr.215/2006 si H.C.G.M.B. nr. 248/2006;
- H.C.G.M.B. nr. 426 din 26/07/2018 privind reglementarea raporturilor contractuale privind spatiile cu alta destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea municipiului București, precum si pentru abrogarea H.C.G.M.B. nr. 32/2007 si a H.C.G.M.B. nr.268/2010;
- Dreptul comun – art. 1781 si urm. Cod Civil.

Fondul imobiliar aflat în proprietatea publică și privată a Municipiul București și în administrarea Administrației Fondului Imobiliar vizează implicit administrarea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință. Reglementările juridice vizând administrarea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, concretizate în hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București sau în Dispoziții de Primar General, au asigurat suportul necesar unei administrări



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Juridic

Administrația Fondului Imobiliar

pozitive și eficiente în concret; enumerăm, într-o succesiune temporală, câteva dintre reglementările de impact în materie:

- Dispoziție nr. 888 din 01.08.2002;
- H.C.G.M.B. nr. 32 din 20.02.2007;
- H.C.G.M.B. 268 din 29.10.2010;
- H.C.G.M.B. nr. 426 din 26.07.2018.

La nivelul anului 2002 a fost emisă Dispoziția de Primar General nr. 888 în vederea reglementării situațiilor în care „spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Primăriei Municipiului București, (...) sunt utilizate total sau parțial de agenți economici, alții decât titularii de contract, în baza unor contracte de asociere/colaborare, locație de gestiune, asociere în participațiune, etc.”. Astfel, „în urma verificării efectuate de către reprezentanții Primăriei Municipiului București, din cadrul Direcției Generale de Inspecție și Control General se va încheia o notă de constatare în baza căreia Administrația Fondului Imobiliar va stabili intervenirea condițiilor pentru rezilierea de drept a contractelor sus menționate.”, Dispoziția nr. 888 creând obligația în sarcina instituției noastre de „a constata că a intervenit rezilierea de drept în conformitate cu clauzele prevăzute în contractele de închiriere, asociere/colaborare (...)”.

Pe fondul aspectului subliniat anterior, și anume obligativitatea constatării intervenirii rezilierii de drept a contractelor de închiriere sau asociere/colaborare, care au ca obiect SAD-uri, atunci când se constată ocuparea acestora de către alți agenți economici decât titularii de contract, odată cu emiterea H.C.G.M.B. nr. 32/2007 de reglementare a raporturilor contractuale având ca obiect SAD-uri s-a permis formalizarea fișelor de calcul pentru SAD-uri, fișe însușite și semnate în consecință de utilizatorul SAD-ului, chiar dacă acesta era diferit de titularul dreptului de locațiune inițial (art. 5 și art. 6 din H.C.G.M.B. 32/2007).

Reglementările conținute de H.C.G.M.B. 32/2007 au permis asigurarea continuității raporturilor locative dintre utilizatorii SAD-urilor și Primăria Municipiului București sau Administrația Fondului Imobiliar, prin întocmirea acestor fișe de calcul și respectarea tuturor obligațiilor ce derivă din acestea (utilizatorii au continuat locațiunea cu bună credință, aducând îmbunătățiri spațiilor și achitându-și obligațiile financiare aferente).

Fișele de calcul au fost încheiate cu respectarea termenului de valabilitate de 1 an, impus conform Anexei 5 la H.C.G.M.B. 32/2007, unele fiind prelungite periodic, altora fiindu-le aplicabilă tacita relocațiune.

Prin emiterea H.C.G.M.B. nr. 426/2018 s-a formalizat cadrul necesar asigurării unei continuități în administrarea spațiilor cu altă destinație, dar interpretarea dispozițiilor acestei hotărâri au condus



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Juridic

Administrația Fondului Imobiliar

nemijlocit către obligativitatea denunțării unilaterale a convențiilor încheiate în formă simplificată, fișe de calcul formalizate conform H.C.G.M.B. nr. 32/2007.

Din economia art. 2 din H.C.G.M.B. nr. 426/2018, reiese în mod cert condiționarea formalizării viitoarelor contactelor de închiriere (foste fișe de calcul) de dispariția cauzelor care au condus la întocmirea titlului locativ în această formă.

Mai mult, în spețele vizate sunt incidente și aplicabile prevederile art. 1781 Cod civil - „Încheierea contractului de locațiune

Contractul de locațiune se consideră încheiat îndată ce părțile au convenit asupra bunului și prețului.”, or fișele de calcul (însușite prin semnătură de ambele părți, respectiv instituția noastră sau P.M.B. prin direcțiile de specialitate și utilizatorii spațiilor), în accepțiunea juridică fiind convenții în formă simplificată, așa cum au apreciat și instanțele de judecată investite cu soluționarea unor cauze având ca obiect pretenții.

Cu titlu exemplificativ, menționăm că în soluționarea dosarului nr. 15595/301/2017, instanța de judecată-Judecătoria Sectorului 4 București, a reținut următoarele:

”raportat la prevederile HCGMB 32/2007, la conținutul anexelor aferente, rezultă că o fișă de calcul este, cum îi spune și denumirea, o simplă fișă de calcul, distinctă de un contract propriu-zis de închiriere. Dar, contractele de locațiune, nici în vechea reglementare, nici în noua reglementare nu sunt supuse anumitor condiții de formă ad validitatem, iar în înscrisul intitulat fișă de calcul (...) s-a consemnat sub semnătură acordul dintre pârâta (...) și municipiul București de acordare către pârâta (...) a dreptului de folosință asupra spațiului din (...). Prin urmare, în cauză, natura Fișei de calcul (...) ”instrumentum” de contract de închiriere ca și act juridic, ”negotium” este evidentă și, astfel, în sarcina pârâtei se năștea obligația de a achita contravaloarea lipsei de folosință cum s-a obligat prin contract.”

Continuarea raporturilor juridice în baza convențiilor simplificate-fișe de calcul formalizate în temeiul H.C.G.M.B. nr. 32/2007 nu mai este posibilă întrucât aplicarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 426/2018 se poate face doar după denunțarea titlurilor locative în discuție și evacuarea din spațiile ocupate a utilizatorilor de bună-credință.

În aplicarea prevederilor actuale ale H.C.G.M.B. nr. 426/2018, pentru utilizatorii spațiilor ce au deținut dreptul de folosință pentru o perioadă de minim 1 an, nu înregistrează debite la plata contravalorii folosinței/ lipsei de folosință și au efectuat investiții în spații pentru evitarea evacuării acestora urmata de posibilitatea reală ca aceste spații să fie ocupate abuziv sau deteriorate, aspecte ce pot conduce la cheltuieli inutile de la bugetul local și, bineînțeles, la debitele la care municipalitatea ar putea fi obligată la plată, provenite din eventualele litigii inițiate de foștii utilizatori, reprezentând recuperarea contravalorii cheltuielilor îmbunătățirilor aduse spațiilor.

Venind în sprijinul demersurilor necesar a fi efectuate în sensul celor de mai sus, propunem modificarea dispozițiilor conexe din hotărârea vizată.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Juridic

Administrația Fondului Imobiliar

Având în vedere că în cuprinsul H.C.G.M.B. nr. 426/2018 s-a procedat la preluarea reducerilor aplicate tarifelor (pct. a), b) și c) din Anexa nr. 5 la H.C.G.M.B. nr. 426/2018) în forma existentă în cuprinsul hotărârii nr. 32/2007, fără a lua în considerare faptul că la emiterea și punerea în aplicare a H.C.G.M.B. nr. 426/2018, au fost modificate prin diminuare tarifele aplicabile, considerăm necesară reglementarea anexei nr. 5 în sensul eliminării reducerilor indicate anterior.

Potrivit Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, art. 292, pct. 2, litera e) prevede ca activitatea de închiriere de bunuri imobile este scutită de taxa de valoare adăugată.

În aceste condiții, Administrația Fondului Imobiliar a optat ca, odată cu propunerea de modificare a H.C.G.M.B. nr. 426/2018, să renunțe la a aplica TVA pentru aceste activități, deoarece se dovedește că menținerea taxei produce o cheltuială lunară mai mare a bugetului local al municipiului în favoarea bugetului general consolidat, ca o consecință a faptului că potrivit art. 282 din Codul Fiscal exigibilitatea taxei intervine la data la care loc faptul generator.

Așadar, lunar se plătește bugetului general consolidat integral cota de 19% aferentă chiriilor datorate de utilizatorii spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, indiferent dacă acestea au fost încasate sau nu. În acest mod se diminuează veniturile realizate pentru bugetul municipiului București cu cota de taxă aferentă celor ce nu au achitat obligațiile ce le revin conform contractelor de închiriere/fișe de calcul, urmând ca la recuperarea ulterioară a acestor obligații să fie reîntregite veniturile bugetului local. De multe ori, aceste întârzieri sunt foarte mari, iar în unele situații nefericite aceste sume nu se mai recuperează niciodată, deoarece pretențiile formulate în acțiunile înaintate instanțelor de judecată sunt respinse.

Până la această propunere de modificare, A.F.I. a depus Notificare la organul fiscal teritorial competent, încă din anul 2007(anul aderării României la Uniunea Europeană și a modificării Codului Fiscal în sensul considerării activității de închiriere bunuri imobile ca activitate scutită de aplicarea TVA), prin care a optat la menținerea taxării acestei activități. Motivul care a condus la această decizie a fost acela că existau multe contracte de închiriere în derulare, care prevedeau aplicarea cotei de TVA la chiria stabilită, iar posibilitatea preschimbării tuturor acestor acte de administrare nu s-a dovedit a fi dorită la acel moment. În acest fel, în intervalul 2007-2020 activitatea prevăzută de art. 292, pct. 2, litera e) din Codul Fiscal a putut fi taxată cu cota prevăzută de legislația fiscală, legal și corect.

În sens invers, potrivit Normelor metodologice de aplicare a Codului Fiscal, aprobate prin H.G. nr. 1/2016, cap. IX, pct. 57, subpunctul 7, avem opțiunea de a renunța la aplicarea TVA-ului la chiria/folosința spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, prin depunerea unei noi Notificări care să confirme această decizie.

Pe lângă aspectele semnalate mai sus, accentuăm și faptul că o parte din spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință sunt situate în imobile notificate în baza Legii 10/2001, iar până la



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Directia Juridic

Administrația Fondului Imobiliar

soluționarea notificărilor este necesară conservarea și valorificarea acestora, or evacuarea utilizatorului de bună-credință, dublată de neutilizarea continuă a spațiului, conduce la crearea unui prejudiciu financiar, prin necesitatea achitării cheltuielilor aferente întreținerii acestora, cât și faptic, prin degradarea efectivă a spațiului neutilizat.

Lipsa de continuitate a titlurilor locative manifestă un impact direct asupra Primăriei Municipiului București și a Administrației Fondului Imobiliar (atât logistic, cât și pecuniar), după cum urmează:

- afectarea bugetului local prin neîncasarea chiriei aferente spațiului;
- probabilitatea reală ca utilizatorul spațiului să ne acționeze în judecată în vederea recuperării contravalorii îmbunătățirilor aduse spațiului, șansele de soluționare favorabilă fiind mari, dat fiind parcursul juridic indicat în prezenta (reamintim aici că valoarea investițiilor efectuate de către utilizatori depășește, în multe cazuri, valoarea bunului însuși);
- efectuarea tuturor demersurilor vizând întreținerea spațiilor, ulterior evacuărilor, respectiv acoperirea costurilor utilităților, întreținerea uzuală a acestora (reparații de uz curent, salubrități etc.), punerea în siguranță a acestor spații având în vedere tocmai abuzurile persoanelor rău intenționate (distrugerea bunurilor neutilizate, depozitarea de gunoii etc), toate cele de mai sus concretizându-se în costuri suplimentare pe care proprietarul/administratorul spațiilor este necesar să le asigure.

În concluzie, considerăm că în cazul Fiselor încheiate ulterior H.C.G.M.B. nr. 32/2007 utilizatorilor spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință (care folosesc spațiile de o perioadă mai mare de 1 an, au achitat obligațiile de plată la zi și/sau au adus îmbunătățiri spațiilor respective), în aprecierea instituției noastre și în considerarea celor anterior expuse se impune întocmirea de contracte de închiriere în temeiul prevederilor H.C.G.M.B. nr. 426/2018 pentru asigurarea continuității raporturilor dintre proprietar/administrator și utilizatorii de bună-credință ai spațiilor. De asemenea, luând în considerare situațiile constatate pe teren, se impune completarea 7.6 alin 1 din contractul cadru – anexa 1 la H.C.G.M.B. NR.426/2018, dar și Anexa 2 la aceeași hotărâre, respectiv forma inserată în art. VI din proiectul de hotărâre atașat.

Față de cele prezentate și având în vedere prevederile O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, respectiv art. 196 alin 1 lit. b) (conform căruia în exercitarea atribuțiilor sale primarul emite dispoziții cu caracter normativ sau individual - ce privesc, în principal „gestiunea patrimoniului comunei sau orașului”), precum și prevederile art. 155 alin 5 coroborat cu art. 129 pct. (6) și (7) - potrivit căruia primarul este singura autoritate publică în măsură să exprime un acord în sensul celor solicitate și luând în considerare prevederile H.C.G.M.B. nr. 220/2024,

Propunem modificarea și completarea prevederilor H.C.G.M.B. nr. 426/2018, inclusiv anexele aferente, în sensul anterior menționat.

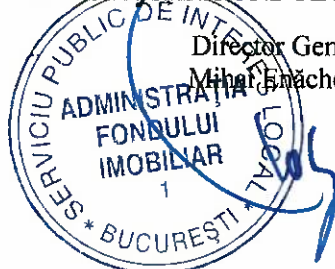
DIRECȚIA JURIDIC,

Director Executiv
Adrian Iordache

5

ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR

Director General
Mihail Brădărescu





MUNICIPIUL BUCUREȘTI
ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR
Serviciu Public de Interes Local

Nr. 38783/ 21.08.2025

Către,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI
DIRECȚIA JURIDIC



Spre știință: **Cabinet Secretar General**
În atenția: **Doamnei GEORGIANA ZAMFIR**

Vă înaintăm documentația aferentă a două proiecte comune de hotărâri ale Consiliului General al Municipiului București, în vederea avizării, referitoare la:

1. Aprobarea prelungirii termenului raporturilor contractuale pentru locuințele convenabile aflate în administrarea entităților juridice ce funcționează în baza hotărârilor Consiliului General al Municipiului București, a contractului-cadru de închiriere a locuințelor convenabile și a tarifelor în lei/m.p.;
2. Modificarea și completarea Hotărârii C.G.M.B. nr. 426/2018 privind reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Municipiului București.

Vă rog ca, după ce le veți aviza, să le transmiteți dumneavoastră Direcției Asistență Tehnică și Juridică în vederea parcurgerii etapelor legale presupuse de tehnica legislativă de la nivelul municipalității.

Vă mulțumesc pentru colaborare!

Cu stimă,

DIRECTOR GENERAL,
MIHAI ENĂCHESCU

