

Anexa la H.C.L. Sector 2 nr. 257/24.09.2020

**METODOLOGIE DE ÎNCHIRIERE
A SPAȚIILOR
AFLATE ÎN PROPRIETATEA/ ADMINISTRAREA PRIMĂRIEI
SECTORULUI 2**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ILIESCU CONSTANȚIN CRISTINEL**



VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR

Metodologie

de închiriere a spațiilor aflate în proprietatea/administrarea Primăriei Sectorului 2

Art.1 Scopul

Scopul prezentei metodologii este de a descrie procedura de închiriere a spațiilor aflate în proprietatea/administrarea Primăriei Sectorului 2 conform reglementărilor prevăzute în OUG nr. 57/2019 la Secțiunea a 4-a, din Codul Administrativ, precum și a prevederilor Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice.

ART. 2 Domeniul de aplicare

Această metodologie se aplică tuturor spațiilor aflate în proprietatea/administrarea Primăriei Sectorului 2 a Municipiului București.

ART. 3 Actul administrativ prin care se aprobă închirierea spațiilor

(1) Închirierea spațiilor aflate în proprietatea/administrarea Primăriei Sectorului 2, se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Sector 2.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;
- c) durata închirierii;
- d) prețul minim al închirierii.

(3) Pentru inițierea proiectului de hotărâre privind închirierea spațiilor aflate în proprietatea/administrarea Primăriei Sectorului 2 sunt necesare următoarele documente:

- a) referat de aprobare;
- b) notă de fundamentare;
- c) raport de specialitate emis de direcțiile de specialitate implicate, respectiv: Direcția Economică, Direcția Sisteme Informatice și Administrare Echipamente, Direcția Achiziții Publice, Direcția Urbanism, Cadastru și Gestionarea Teritoriului și Direcția Juridică Legislație Contencios Administrativ.

Art. 4 Contractul cadru privind contractul de închiriere

(1) Contractul de închiriere a unui bun proprietate publică/privată se încheie de către autoritățile deliberative ale administrației publice locale, pentru bunurile aparținând domeniului public/privat al Sectorului 2 al Municipiului București cu respectarea unor criterii de performanță și numai în urma unei licitații publice.

(2) Contractul reprezintă un acord de voință încheiat între titularul dreptului de proprietate publică/privată sau al dreptului de administrare a unui bun, proprietate publică, denumit **Locator** și un subiect de drept privat, persoana fizică sau juridică, română sau străină, denumit **Locatar**, **prin** care Locatarul primește în folosință un bun proprietate publică/privată, pentru o perioadă determinată de timp, de maxim 3 ani conformitate cu prezenta metodologie, în schimbul plății unei chirii aprobată prin hotărâre a Consiliului Local Sector 2.

(3) Prețul ce va fi perceput pentru închirierea spațiilor aflate în proprietatea/administrarea Primăriei Sectorului 2 al Municipiului București precum și identificarea suprafețelor exprimate

în ”mp” din interiorul Primăriei Sectorului 2 București se vor face în baza unei evaluări care va fi supusă aprobării Consiliului Local Sector 2.

Art. 5 Condiții de eligibilitate pentru ofertanți

Ofertantul/ofertanții care participă la procedura de atribuire a contractelor de închiriere a spațiilor din proprietatea/administrarea Primăriei Sectorului 2 în conformitate cu prevederile prezentei metodologii, pentru a putea fi declarați eligibili trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții :

- Prezintă certificat de înregistrare, certificat constatator, emis de ONRC din care rezultă că activitatea desfășurată răspunde nemijlocit intereselor salariaților Primăriei Sectorului 2, conform anunțului publicat;

- Declarație pe propria răspundere conform căreia serviciile oferite prin conținutul lor nu împiedică și nu contravin obiectivelor procesului administrativ și bunelor moravuri, nu promovează idei retrograde, iredentiste sau nationalist sovine prin nici un mijloc de comunicare și promovare cunoscut;

- Avize, acte și orice documente, după caz, din care să rezulte că respectă normele de securitate și sănătate în muncă astfel încât serviciile oferite nu daunează sănătății și securității vieții salariaților din cadrul Primăriei Sectorului 2 București și a persoanelor din afara sediului instituției;

- Declarație pe propria răspundere conform căreia prin activitatea desfășurată ca agent economic nu servește unor interese politice;

Art. 6 Procedura de atribuire a contractelor de închiriere

(1) Procedura de atribuire a contractelor de închiriere a bunurilor proprietate publică/privată a Sectorului 2 al Municipiului București se realizează prin licitație publică având în vedere hotărârea consiliului local Sector 2 de aprobare a evaluării spațiilor cu această destinație;

(2) Documentația de atribuire este alcătuită din:

- Caiet de sarcini;
- Fișa de date a procedurii;
- Contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii;
- Formulare și modele de documente.

(3) Sectorului 2 al Municipiului București are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului, după caz, respectiv:

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

2. Prin încălcarea prevederilor aliniatului (1) LOCATARUL se află de drept în întârziere, iar contractul se reziliază de drept în conformitate cu prevederile contractului, acesta având obligația, în termen de 15 zile, 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 (penalități, utilități, deteriorări ale spațiului sau numai unor elemente ale spațiului, etc.)

3. Să nu aducă modificări la structura interioară și exterioară a clădirii fără a obține acordul prealabil în scris al LOCATORULUI și condiționat de obținerea autorizațiilor și avizelor necesare, cu aplicarea prevederilor din contractul cadru (anexa nr. 1).

4. Prin încălcarea prevederilor aliniatului (3) LOCATARUL se află de drept în intarziere, iar contractual se reziliază de drept în conformitate prevederile contractului, acesta având obligația, în termen de 15 zile, 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, (penalității, utilității, deteriorării ale spațiului sau numai unor elemente ale spațiului, etc.)

(4) Garanția de bună execuție este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii;

Art. 7 Comisia de licitație

(1) După aprobarea de către Primarul Sectorului 2, a metodologiei și documentației de atribuire, se va organiza licitația de către compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei Sectorului 2.

(2) Comisia de licitație va fi constituită prin Dispoziție de Primar, în vederea atribuirii contractului de închiriere și va fi formată din membrii reprezentanții ai:

- Direcția Economică
- Direcția Sisteme Informatice și Administrare Echipamente
- Direcția Urbanism, Cadastru și Gestionarea Teritoriului
- Direcția Achiziții și Contracte Publice
- Direcția Juridică, Legislație Contencios –Administrativ

Art. 8 Atribuțiile Locatarului

(1) După organizarea licitației, compartimentul de specialitate (Serviciul Achizitii Publice) din cadrul Primăriei sectorului 2, va încheia cu câștigătorul licitației, contractul de închiriere care va respecta toate clauzele incluse în contractul – cadru aprobat.

(2) Urmărirea derulării contractului se va face prin compartimentul de specialitate din cadrul Direcției Achiziții și Contracte Publice din cadrul Primăriei Sectorului 2, care va trimite o copie după exemplarul de contract către Direcția Economică pentru urmărirea încasării veniturilor datorate primăriei de către locatar.

(3) Celelalte clauze din contract vor fi urmărite de către Serviciul Urmărire Derulare Contracte în colaborare cu Direcția Sisteme Informatice și Administrare Echipamente.

(4) Primarul Sectorului 2 va aproba contractul cadru și formularul: proces verbal de predare – primire a spațiului.

Art. 9 Clauze contractuale obligatorii

(1) Contractul cadru prezentat în **Anexa 1**, trebuie să includă, pe lângă clauzele ce rezultă din metodologie, următoarele condiții impuse atât Locatarului cât și Locatorului.

(2) **Locatorului** se obligă:

- a) să predea spațiul pe bază de proces –verbal în maximum 30 zile de la data constituirii garanției;
- b) să predea spațiul în stare corespunzătoare folosinței pentru care a fost închiriat;
- c) să execute reparațiile care îi sunt în sarcină la instalațiile comune;
- d) să asigure folosința spațiului închiriat în condițiile prezentului contract;
- e) să returneze garanția de bună execuție a contractului în 14 zile de la expirarea contractului;
- f) să controleze periodic modul cum este folosit spațiul închiriat;

(3) Locatarul se obligă :

- a) să constituie garanția de bună execuție a contractului în termen de 10 zile de la declararea ofertei câștigătoare prin procesul de licitație publică;
- b) să folosească spațiul închiriat în bune condiții, conform destinației care rezultă din contract;
- c) să respecte programul de funcționare care va fi stabilit de organele competente;
- d) să mobilizeze spațiul conform planului ce îi va fi pus la dispoziție, cu obiecte noi, cu consultarea Locatorului;
- e) să utilizeze aparatura specifică în stare tehnică de funcționare corespunzătoare cu o vechime care să nu depășească 5 ani de la data fabricației ;
- f) să nu deterioreze spațiul închiriat, la expirarea contractului spațiul urmând să fie predat cel puțin în starea în care a fost primit, așa cum o sa rezulte din procesul verbal de predare - primire;
- g) să obțină acordul scris al Locatorului pentru orice modificare interioară sau exterioară a spațiului închiriat, cererea de aprobare urmând să se depună cu toate documentele necesare, răspunsul urmând a fi dat în maxim 30 zile.
- h) să cedeze fără nici un fel de despăgubiri eventualele îmbunătățiri care vor deveni proprietatea Locatorului;
- i) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere a spațiului închiriat și a instalațiilor electrice și sanitare aferente, deteriorările fiind suportate integral;
- j) să plătească chiria și utilitățile (energie electrică, apă, gaze naturale) la termenele fixate prin contract, în contul RO44TREZ70221A300530XXXX "Alte venituri din concesiuni și închirieri de către instituțiile publice"; în cazul în care obligația este purtătoare de dobânzi, se va plăti dobânda legală aferentă conform O.G. 13/2011, în contul RO95TREZ70221310203XXXXX „Alte venituri din dobânzi”, beneficiar Sectorul 2 al Municipiului București, CUI 4204038;
- k) să nu tulbure liniștea publică;
- l) să asigure permanent curățenia în spațiul închiriat, efectuând dezinsecția, dezinfecția și deratizarea în conformitate cu normele igienico-sanitare;
- m) să asigure evacuarea permanentă a rezidurilor rezultate din prestarea activității și transportul acestora, fiind obligat să prezinte după prima lună de derulare a contractului convenția încheiată cu prestatorul care are acest gen de activitate;
- n) să desfășoare activitatea propusă în autorizația sanitară obținută și prezentată de Locatar, după caz;
- o) să suporte toate amenzile și penalitățile primite de Locatar, din culpa Locatorului și să le plătească în contul RO90TREZ70221350250XXXXX „Alte amenzi, penalități și confiscări”, beneficiar Direcția Venituri Buget Local Sector 2, CUI 13811802;

p) să asigure respectarea normelor igienico-sanitare, normelor tehnice, metrologice, de protecția muncii, PSI, protecția mediului înconjurător, precum și a actelor normative specifice activității desfășurate;

q) să respecte normele de acces în instituție, inclusiv cele privind circulația autovehiculelor;

r) să solicite în scris aprobarea Locatorului pentru oricare modalități de reclamă care modifică/nu modifică designul spațiului;

s) să nu îngreșească accesul la grupurile sanitare aflate în spațiu.

(4) Este interzisă subînchirierea sau cedarea de către chiriaș a spațiului, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a contractului de închiriere. Toate elementele prevăzute în partea reglementară a contractului de închiriere trebuie prevăzute în Caietul de sarcini din cadrul documentației de atribuire pentru participarea la licitație astfel încât, persoanele de drept privat interesate, să dețină toate elementele care protejează autoritatea publică ca parte a unui contract administrativ.

Vlad Daniela – Șef Serviciu -Direcției Sisteme Informatice si Administrare Echipamente

Fogoraș George - Șef Serviciu - Direcția Juridica , Legislatie , Contencios Administrativ,

Mitrescu Angela - Șef Serviciu - Direcția Economica ,

Ștefan Liliana - Șef Serviciu - Direcția Urbanism , Cadastru si Gestionare Teritoriu

Grigoriu Vasile - Șef Serviciu- Direcția Achiziții si Contracte Publice

CONTRACT CADRU DE INCHIRIERE
pentru spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1 Primăria Sectorului 2 cu sediul în București, în calitate de administrator al spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință ce face obiectul prezentului contract, în calitate de LOCATOR, reprezentată prin primar

ȘI

SC.SRL/SA cu sediul în București , Str.nr. ...Bl. ap. Sector .., având nr. de înreg. în reg. Com. J./.../....., reprezentată legal prin/ persoana fizică domiciliată înîn calitate de 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 situate în București, Str. nr. ... Bl.ap. Sector, în suprafață demp., astfel cum este configurat în schița (anexa) care este parte integrantă din prezentul contract.

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

(2) Obiectul de activitate prevăzut la alineatul precedent poate fi schimbat cu înștiințarea și cu acordul prealabil al LOCATORULUI despre această situație, urmând ca aceasta din urmă să modifice în termen de 15 zile, prin act adițional, contractual inițial. Nu se aplică această prevedere pentru o perioadă de 2 ani de la încheierea contractului.

(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, urmând ca LOCATARUL să predea spațiul în termen de 15 zile în condițiile prevăzute în prezentul contract.

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 contract.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 3 Termenul de închiriere este de ... ani și începe la data de, data semnării prezentului contract. Contractul poate fi prelungit de partile contractante prin act adițional încheiat cu 30 zile înainte de expirarea termenului prevăzut în contract, în condițiile în care toate obligațiile contractuale au fost respectate de părți, pentru perioada care nu poate depăși termenul inițial de ani.

IV . PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art. 4.1 Chiria lunară pentru folosința spațiului închiriat, calculate potrivit anexei 1b, ce este parte integrantă din prezentul contract, este deeuro/lei, la care se adaugă cota de TVA prevăzută de lege.

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 în prima zi a lunii în care se inițiază plata.

Art. 4.3 Chiria menționată la art. 4.1, va fi exprimată în Lei doar pentru instituțiile publice, iar cuantumul chiriei va rezulta prin aplicarea cursului valutar al BNR valabil la data încheierii contractului, urmând a fi actualizată la fiecare 12 luni din perioada contractuală, în aceleași condiții.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 5.1 Plata chiriei se face lunar, până la ultima zi a fiecărei luni pentru luna în curs, prin virament, din contul LOCATARULUI nr. deschis la în contul LOCATORULUI nr., deschis la, sau direct în numerar la casieria LOCATORULUI.

Art. 5.2 Plata chiriei menționate la art. 4.1 se va face începând cu data finalizării lucrărilor de amenajare, care nu trebuie să depășească 6 luni de la data semnării contractului, data consemnată într-un proces verbal de constatare încheiat între LOCATOR și LOCATAR. Anexa la procesul verbal de constatare a finalizării lucrărilor vor sta: devizul și centralizatorul cu costurile acestora, semnat pe proprie răspundere de LOCATAR.

Articolul este valabil numai pentru spațiile care la momentul atribuirii sunt în faza de structură/insalubre/degradate/ nu sunt racordate la utilități etc. așa cum s-a consemnat în procesul verbal de predare - primire al spațiului cu altă destinație.

Art. 5.3 (1) Pentru neplata chiriei și TVA 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 integral a debitului datorat, inclusive ziua plății.

(2) În cazul în care întârzierea la plata chiriei și/sau a majorărilor depășește 60 zile de la data scadenței, independent de sancțiunile prevăzute la alin. 1, LOCATARUL se află 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 în termen de 15 zile 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 (penalități, utilități, deteriorării 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 predea spațiul pe bază de proces-verbal în maximum 15 zile de la data constituirii garanției de către LOCATAR;

Art. 6.3 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.

VII. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE LOCATARULUI

Art. 7.1 Să folosească spațiul închiriat conform destinației și a obiectului de activitate declarat în condițiile art. 2.2 și în condițiile prevăzute în prezentul 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, suma delei, ce reprezintă contravaloarea a 2 (două) chirii lunare plus cota de TVA, sub formă de scrisoare de garanție bancară sau depozit bancar, prezentând în original LOCATORULUI dovada constituirii acesteia. Cuantumul inițial al garanției de bună execuție va reprezenta contravaloarea în lei la cursul BNR valabil pentru prima luna a contractului de închiriere.

(2) În cazul în care LOCATARUL nu constituie garanția de bună execuție în termen de 10 zile de la data declarării ofertei câștigătoare prin procesul de licitație publică, acesta se află în drept de întârziere la expirarea celor 10 zile, iar contractual se reziliează de drept în virtutea pactului comisoriu.

Art. 7.4 (1) 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 de către LOCATAR și achitarea tuturor obligațiilor de plată.

(2) În caz de neachitare a prețului încheierii, a utilităților și/sau penalităților 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 de recuperare a debitului.

Art. 7.5 Orice îmbunătățiri sau lucrări necesare punerii în funcțiune și întreținerii spațiului, cu caracter voluptuoriu, se vor face cu fonduri financiare proprii, fără pretenția rambursării contravalorii manoperei și/sau materialelor consumate la încheierea prezentului contract și fără posibilitatea invocării beneficiilor prevăzute de art. 5.2 din prezentul contract.

Art. 7.6 (1) Este interzis LOCATARULUI să înstrăineze dreptul de folosință prin subînchiriere, asociere, colaborare, locație totală sau parțială, inclusiv cesiunea spațiului închiriat unei terțe persoane.

(2) Prin încălcarea prevederilor aliniatului (1) LOCATARUL se află de drept în intarziere, iar contractul se reziliază de drept în virtutea pactului comisoriu, acesta având obligația să elibereze necondiționat spațiul, în termen de 15 zile 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 (penalitatii, utilității, deteriorări ale spațiului sau numai unor elemente ale spațiului, etc.)

Art. 7.7 LOCATARUL-se obligă să comunice în scris LOCATORULUI, în termen de 15 zile, orice modificare a actului constitutive și/sau statutului, precum și schimbarea obiectului de activitate ori scopului asociației ori fundației.

Art. 7.8 (1) LOCATARUL se obligă să nu aducă modificări la structura interioară și exterioară a clădirii fără a obține acordul prealabil în scris al LOCATORULUI și condiționat de obținerea autorizațiilor și avizelor necesare, cu aplicare art. 7.5

(2) Prin încălcarea prevederilor aliniatului (1) LOCATARUL se află de drept în intarziere, iar contractul se reziliaza de drept in virtutea pactului comisoriu, acesta avand obligatia sa elibereze necondiționat spațiul, în termen de 15 zile si sa-l predea LOCATORULUI cu proces verbal de predare –primire, liber de orice sarcini, achitand chiria pana la data predarii spatiului, precum si orice alte sume ce sunt imputabile LOCATARULUI, (penalitatii, utilitatii, deteriorari ale spatiului sau numai unor elemente ale spatiului, etc.)

Art. 7.9 Dacă sunt necesare lucrări de consolidare ce necesită încetarea activității LOCATARULUI acesta va evacua spațiul ce face obiectul contractului, în termen de 5 zile și pe toată perioada executării lucrărilor fiind scutit de plata chiriei prevăzute la art. 4.1 din prezentul contract pentru perioada respectivă.

Art. 7.10 LOCATARUL are dreptul să renunțe unilateral la contractul de închiriere, având obligația să comunice LOCATORULUI această decizie cu cel puțin 30 zile înainte de încetarea contractului să elibereze spațiul în termen de 15 zile 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 imputabile LOCATARULUI (utilitatii, deteriorări ale spațiului sau numai unor elemente ale spațiului, etc.).

Art. 7.11 Taxele locale, precum și plata utilităților consumate sunt în sarcina LOCATARULUI.

Art. 7.12 Neutilizarea spațiului în anumite perioade ale anului, din motive dependente de LOCATAR, nu exclude plata chiriei, a majorărilor ori a altor sume ce-i incumbă pentru aceste perioade.

Art.7.13 La expirarea termenului de închiriere, LOCATARUL va preda spațiul închiriat, în termen de 15 zile, așa cum l-a preluat prin proces 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 în contractul de închiriere, 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,

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 alin. (3), de art. 5.3 alin. (2), de art. 7.3 alin. (2), de art. 7.6 alin. (2), de art. 7.8 alin. (2);

e) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare 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 plata unei despăgubiri;

g) La deschiderea procedurii insolvenței judiciare împotriva LOCATARULUI societate comercială, ori a dizolvării LOCATARULUI ASOCIAȚIE SAU FUNDAȚIE;

Art. 8.2 La expirarea termenului de închiriere și în măsura în care părțile nu au convenit prelungirea contractului, LOCATARUL se obligă să elibereze spațiul în termen de 15 zile 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 contractual, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele de judecată competente.

Art. 9.2 Dreptul aplicabil părților contractual 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.

Art. 10.3 Cazul de forță majoră se va comunica celeilalte părți de partea interesată, în termen de 5 zile prin telefax, fax, telefon urmat de o scrisoare recomandată sau mențiunea constatării evenimentului de acest gen de către organele competente.

Art. 10.4 În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărâ asupra executării clauzelor contractuale în viitor.

XI. ACCEPTAREA

Art. 11. Subsemnatul, în calitate deSRL/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.

Art. 11.1 Ordinul de repartitie /Nota nr., cu clauzele înscrise în aceasta, face parte integrantă din contractual de închiriere.

Art. 11.2 Punerea în funcțiune a spațiului se face pe cheltuielii proprii ale LOCATARULUI.

Art. 11.3 În cazul apariției unor măsuri a 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 urmă fiind absolvit de orice răspundere față de LOCATAR.

Art 11.4 LOCATORUL își rezervă dreptul, iar LOCATARUL este de acord să se modifice prezentul contract conform hotărârilor emise de HCL al Sectorului 2, în ceea ce privește adaptarea clauzelor contractuale conform prevederilor acestor acte normative.

Art. 11.5 Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante, ori în condițiile art. 11.4.

Art 11.6 Prezentul contract de închiriere, împreună cu anexele nr. 1.1a, (procesul verbal de predare – primire), nr. 1.1b (fișa de calcul a contravalorii chiriei), nr. 1.1c (schița spațiului) precum și declarația nr. 1.1d, ce fac parte integrantă din contract, reprezintă voința părților.

Art. 11.7 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 să fie reglementate în conformitate cu art. 14 din Legea 10/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Art. 11.8 Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care unul pentru fiecare parte, intrând în vigoare astăzi

LOCATOR,

LOCATAR,



Proces verbal de predare - primire
a spațiului cu altă destinație situate în
str., Nr.Bl.Sector 2

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. / , se încheie prezentul proces verbal cu predare-primire între LOCATOR prin reprezentantul său, care predă, și SC/SA reprezentată de, în calitate de LOCATAR care primește în folosință spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință,

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

3. Starea în care se predă și se primește spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință, se prezintă astfel:

- a) pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, etc.)
- b) ușile, ferestrele, (vopsitoriile, încuietorile, drugherele broastele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.)
- c) instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, locurile de lampă, tablourile de electrice ...)
- d) instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte etc.)
- e) instalații sanitare (vase, scaune și capac WC, chiuvete robinete, etc.)
- f) altele neprevăzute mai sus (dulap în perete, mobilier, etc.)

Acest proces-verbal s-a întocmit astăzi, în două exemplare, din care unul a fost predat LOCATARULUI.

AM PREDAT,
LOCATOR

AM PRIMIT,
LOCATAR

NOTĂ : se poate anexa și o listă de obiecte, utilaje, etc.



**FIȘA DE CALCUL
(CALCULUL CONTRAVALORII CHIRIEI)**

Pentru spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință situat în

Str.nr.sector 2București Zona „O”

Suprafață totală :mp

Activitatea desfășurată în spațiu:

-COD CAEN
- m.p. x.....Euro/lei/m.p /luna = Euro/lei/m.p /luna
- TVA DE PLATA : Euro/lei/m.p /luna

Tarifele utilizate în prezenta anexă au fost aprobate prin HCL S2 nr.....

În cazul chiriei stabilite în moneda Euro, plata se face în lei la cursul valutar BNR în prima zi lucrătoare a lunii pentru care este datorată.(conform art. 4.2 din contract)

LOCATOR ,

LOCATAR ,

Intocmit ,
.....



DECLARAȚIE

Subscrisa SCSRL/SA, prin reprezentant legal în calitate de LOCATAR, utilizatoare a spatiului situat in Bucuresti, str.nr. Sector 2 , in baza fisei de calcul nr., intocmita de , declar ca sunt de acord cu urmatoarele prevederi :

- Orice lucrari de modernizare sau de intretinere a spatiului se vor face cu fonduri financiare proprii , fara pretentia rambursarii contravalorii manoperei si/sau a materialelor consummate . Ele se vor face cu acordul scris al LOCATORULUI precum si cu obtinerea tuturor autorizatiilor legale ;

- Sa nu aduc modificari la structura interioara si/sau exterioara a cladirii fara a obtine acordul prealabil in scris al LOCATORULUI si conditionat de obtinerea autorizatiilor si avizelor necesare in conditiile prevazute de legislatia in vigoare ;

- Sa comunice catre LOCATOR, cu cel putin 30 zile inainte, decizia subscrisei de a renunta la utilizarea spatiului si sa il predea in stare de functionare, în termen de 15 zile, pe bază de proces verbal de predare – primire, cu toate investitiile efectuate in spatiu si cu obligatia de a achita contravaloarea dreptului de folosinta datorată conform fisei de calcul, pana la data predarii efective a spatiului, precum si a oricaror alte cheltuieli ce sunt imputabile subscrisei (utilitatii, deteriorari ale spatiului sau numai unor elemente ale spatiului, etc.)

- Neutilizarea spatiului cu alta destinatie in anumite perioade a anului din motive dependente de subscrisa nu exclude plata contravalorii dreptului de folosinta pentru aceste perioade ori a utilitatilor.

Prezenta s-a incheiat in 2 (doua) exemplare originale unul pentru administratorul spatiului si unul pentru utilizator astazi , la sediul

LOCATAR



CAIET DE SARCINI

Privind inchirierea prin procedura de licitatie

A. **INFORMATII GENERALE**

Prezentul caiet de sarcini are ca obiect inchirierea prin licitatie a spatiului cu alta destinatie , situate in Bucuresti, conform HCL SECTOR 2 , nr.

A1 DENUMIREA si SEDIUL LOCATORULUI care inchiriaza spatial :

<i>Denumire oficiala :</i>
<i>Adresa :</i>
<i>Localitate ; Bucuresti</i>
<i>Punct de contact</i>
<i>E-mail :</i>
<i>Adresa sediului principal al Locatorului</i>

A2. **INDIVIDUALIZAREA SPATIULUI**

Obiectul inchirierii il constituie spatial cu alta destinatie in suprafata desituat in Bucuresti ,

Elementele de indentificare si descriere tehnica a spatiului vor fi prezentate in fisa tehnico-economica , a spatiului care constituie anexa la prezentul caiet de sarcini .

A.3. Spatiul ce urmeaza a se inchiria va fi utilizat conform destinatiei si profilului declarat si in regim de continuitate cel putin 2 ani , LOCATARUL fiind obligat sa obtina toate avizele si autorizatiile prevazute de lege pentru activitatea desfasurata in spatial inchiriat sis a incheie contracte cu totii furnizorii de utilitatii necesare functionarii in spatiu .

Locul ,data si ora desfasurarii procedurii ;

Licitatia se va desfasura la sediul . Primariei Sectorului 2 din str. Chiristigiilor nr. 11-13 , sector 2 in data deora

B. **CONDITII DE PARTICIPARE SI CRITERII DE VALABILITATE ALE OFERTELOR**

B1 . La licitatia organizata in vederea inchirierii au dreptul de a participa persoane fizice si juridice, romane sau straine in conditiile legii, în conformitate cu conventiile si acordurile la care Romania este parte.

Persoana fizica sau juridical are dreptul de a inspecta spatiul ce se inchiriaza înainte de a depune cererea/oferta. Inspectia va ave loc prin grija reprezentantului LOCATORULUI și sau administratorului care va fixa o data pentru vizionarea spatiului de catre persoanele interesate .

B2. Criteriile de valabilitate au caracter obligatoriu pentru ofertanti, iar nerespectarea lor atrage descalficarea ofertantilor si imposibilitatea participarii ofertantilor la atribuire.

C. ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE INCHIRIERE

Pentru atribuirea contractului de inchiriere pentru spatiul situat in, se aplica procedura de inchiriere prin licitatie , tariful de pornire al ofertelor fiind delei/mp/luna conform HCLS2 nr. .../2020 .

Garantia de participare la procedura este in cuantum de 5% din tariful maxim al chiriei/luna, in lei si se achita la casierie Sau prin OP in contul, aceasta suma urmand a fi restituita in termen de 5 zile lucratoare de la data incheierii contractului cu ofertantul câștigător .

D. DURATA INCHIRIERII SI CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

1. Durata inchirierii este de ...ani , de la data semnarii contractului de inchiriere , data la care se va proceda si la predarea efectiva a spatiului inchiriat în conformitate cu prevederile contractuale. Cel putin 2 ani de la data incheierii contractului de inchiriere nu se schimba obiectul de activitate .

E. CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Atribuirea, contractului de inchiriere se va face in functie de nivelul cel mai mare al chiriei ofertate.

Dispozitii finale – Contractul de inchiriere se semneaza in termen de 15 zile calendaristice de la data realizarii comunicarii anuntului de atribuire a contractului, in conformitate cu metodologia de inchiriere.

VIZAT
spre neschimbare
SECRETAR

FISA TEHNICO-ECONOMICA A SPATIULUI CU ALTA DESTINATIE

- 1. Adresa spatiului cu alta destinatie**
- 2. Suprafata**
- 3. Regim de înaltime**
- 4. Spatiul este parte dintr-o cladire monument istoric**
- 5. Spatiul este parte dintr-o cladire incadrata in clasa de risc seismic**
- 6. Cota teren aferenta**
- 7. Cladire in care este spatial este :**
 - 7.1 Construita in anul –**
 - 7.2 Construita din**
- 8. Utilitati cu care este dotat spatiul**