

PROCEDURA
de închiriere către persoanele juridice fără scop patrimonial a spațiilor cu
destinație de birouri din imobilul situat în București, Sectorul 1,
Piața Amzei nr. 13

CAPITOLUL I
Domeniul de aplicare. Definiții

Art. 1. - Prezenta Procedură reglementează închirierea spațiilor cu destinație de birouri din imobilul situat în București, sectorul 1, Piața Amzei nr. 13, aflat în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 București, către asociații, fundații, filialele legal constituite ale acestora, precum și către federații, după caz.

Art. 2. - În sensul prezentei Proceduri, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a. asociația este subiectul de drept constituit de trei sau mai multe persoane care, pe baza unei înțelegeri, pun în comun și fără drept de restituire contribuția materială, cunoștințele sau aportul lor în muncă pentru realizarea unor activități în interes general, al unor colectivități sau, după caz, în interesul lor personal nepatrimonial;

b. fundația este subiectul de drept înființat de una sau mai multe persoane care, pe baza unui act juridic între vii ori pentru cauză de moarte, constituie un patrimoniu afectat, în mod permanent și irevocabil, realizării unui scop de interes general sau, după caz, al unor colectivități;

c. federația este entitatea cu personalitate juridică formată din două sau mai multe asociații sau fundații și care funcționează în condițiile prevăzute de Ordonanța Guvernului nr. 26/1990, cu modificările și completările ulterioare;

d. filialele sunt entități cu personalitate juridică, constituite de asociații și fundații și care își desfășoară activitatea în conformitate cu O.G. nr. 26/2000, cu actele constitutive și statutele asociațiilor și fundațiilor care le-au constituit;

e. titularul dreptului de administrare este Consiliul Local al Sectorului 1 București;

f. bunurile imobile sunt spațiile cu destinație de birouri din imobilul situat în municipiul București, sectorul 1, Piața Amzei nr. 13, aflate în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 București;

g. locatarul este asociația sau fundația ori o filială a acestora, precum și federația, cărora li se transmite dreptul de folosință temporară a unui spațiu cu destinația de birou, în schimbul unei sume de bani denumită chirie;

h. închirierea este transmiterea dreptului de folosință temporară a unui spațiu cu destinația de birou, în schimbul unei sume de bani numită chirie;

i. contractul de închiriere este actul juridic prin care Consiliul Local al Sectorului 1 București, denumit locator, se obligă, în condițiile prezentei Proceduri, să asigure unei asociații, fundații sau federații, denumită locatar, folosința temporară a unui spațiu cu destinația de birou, în schimbul unei sume de bani numită chirie;

j. activitățile complementare reprezintă orice activități economice directe, cu caracter accesoriu și aflate în strânsă legătură cu scopul principal al persoanei juridice, desfășurate de asociații, fundații și federații în conformitate cu prevederile O.G. nr. 26/2000, în spațiile atribuite/închiriate;

k. avizarea documentației de atribuire/închiriere este etapa din cadrul procedurii de închiriere în care compartimentele cu atribuții specifice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 București analizează cererile de atribuire/închiriere și înscrisurile depuse în susținerea lor și supun spre aprobare referatul de legalitate și oportunitate.

Art. 3. – (1) Contractele de închiriere a spațiilor prevăzute la art. 1 se pot încheia cu orice asociație, fundație, filială legal constituită a acestora, precum și cu orice federație, după caz, în condițiile legii și ale prezentei Proceduri.

(2) Durata maximă a unui contract de închiriere pentru spațiile care fac obiectul prezentei proceduri **nu poate depăși cinci ani**, cu posibilitatea prelungirii, prin acte adiționale.

(3) Prelungirea contractelor de închiriere este permisă numai dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții:

a. locatarul a achitat chiria la termenele convenite, fără a avea măcar o singură întârziere;

b. locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;

c. locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetele fondurile speciale etc.;

d. locatarul nu a fost sancționat vreodată prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea;

e. locatarul nu se află în procedură de dizolvare ori lichidare, după caz;

f. locatarul prezintă dovada solvabilității;

g. locatarul nu și-a modificat, pe parcursul derulării contractului de închiriere, domeniul în care activează în raport cu cel avut la data încheierii contractului de închiriere;

h. locatarul notifică locatorului intenția de prelungire a contractului de închiriere cu cel puțin 30 de zile înainte de împlinirea termenului de închiriere.

(4) La împlinirea termenului de închiriere, spațiile prevăzute la art. 1 în cazul cărora nu operează prelungirea contractului prin act adițional vor putea fi închiriate în conformitate cu prevederile prezentei proceduri.

Art. 4. – (1) Asociațiile, fundațiile, filialele legal constituite ale acestora, precum și federațiile care dobândesc calitatea de locatar al spațiilor prevăzute la art. 1 vor putea realiza în incinta acestor spații, în interes privat și cu suportarea integrală a costurilor aferente, lucrări de amenajare/dotare numai dacă acestea sunt strict necesare pentru desfășurarea curentă a activității.

(2) Lucrările de amenajare/dotare vor putea fi realizate, cu acordul prealabil scris al Primarului Sectorului 1 București, numai în interiorul spațiului care face obiectul contractului de închiriere sau dispoziției de atribuire, după caz și numai cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Lucrările de amenajare/dotare realizate potrivit prezentului articol, vor rămâne, la încetarea contractului de închiriere în proprietatea locatorului fără vreo obligație de plată a contravalorii lor în sarcina acestuia.

CAPITOLUL II

Dispoziții procedurale privind închirierea

Art. 5. – Închirierea spațiilor cu destinație de birouri din imobilul situat în București, sectorul 1, Piața Amzei nr. 13 către asociații, fundații, filiale ori federații se face la valoarea pe metru pătrat stabilită în baza Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 32/2007 pentru reglementarea raporturilor contractuale privind spațiile cu alta destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului General al Municipiului București precum și abrogarea Hotărârii C.G.M.B. nr.215/2006 și Hotărârii C.G.M.B. nr.248/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 6. – (1) Procedura de închiriere se consideră inițiată în momentul înregistrării unei cereri în acest sens adresată Primarului Sectorului 1 București de către o persoană juridică interesată.

(2) Cererile se soluționează în ordinea cronologică a depunerii acestora, respectându-se principiul acordării priorității cererilor de atribuire în folosință înregistrate de asociațiile, fundațiile, filialele acestora și federațiile care au deținut un spațiu în imobilul din Piața Amzei nr. 13 anterior demarării procedurilor de consolidare a imobilului.

(3) Cererea va cuprinde în mod obligatoriu:

- a.** datele de identificare ale solicitantului și ale persoanei care depune cererea;
- b.** calitatea persoanei care depune cererea;
- c.** scopul în care urmează a fi utilizat spațiul închiriat: sediu pentru solicitant, punct de lucru (birouri), sediu sau birouri pentru entități prin care solicitantul desfășoară activități economice potrivit art. 47 și 48 din O.G. nr. 26/2000;
- d.** alte mențiuni, după caz;
- e.** data, semnătura persoanei împuternicite și ștampila asociației, fundației, filialei ori a federației.

(4) La data înregistrării cererii, solicitantul va anexa în mod obligatoriu, sub sancțiunea respingerii cererii ca nesusținută:

a. dovada că activitatea asociației, fundației, filialei ori a federației se desfășoară în interes general sau comunitar, după caz și **că funcționează de cel puțin un an anterior** datei depunerii cererii;

b. copii legalizate de pe actul constitutiv, de pe statut și, după caz, de pe actele adiționale;

c. copie certificată de pe dovada dobândirii personalității juridice și, după caz, a înregistrării modificărilor actului constitutiv și/sau statutului în Registrul asociațiilor și fundațiilor ori în Registrul federațiilor;

d. declarație pe propria răspundere a președintelui, cunoscând prevederile legii penale cu privire la falsul în declarații, privind deținerea/nedeținerea altor imobile/spații, indiferent de destinația lor (sediu și/sau birouri);

e. certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv a celor locale, precum și a contribuțiilor pentru asigurările sociale de stat, asigurările sociale de sănătate, asigurările de șomaj (formulare-tip eliberate de autoritățile competente);

f. copii certificate ale autorizațiilor administrative conforme cu legislația în vigoare și/sau a acordurilor necesare desfășurării activităților;

g. Regulamentul intern de funcționare al solicitantului;

h. Organigrama asociației, fundației, filialei sau federației;

i. declarație pe propria răspundere a președintelui, cunoscând prevederile legii penale cu privire la falsul în declarații, privind veridicitatea informațiilor cuprinse în raport, faptul că organizația nu a desfășurat activități ilicite sau contrare ordinii publice ori bunelor moravuri și că nu are sume neachitate la scadență către persoane fizice sau juridice;

j. lista certificată a persoanelor angajate care urmează să își desfășoare activitatea în spațiul închiriat și copii certificate de pe contractele de muncă ale angajaților;

k. în cazul filialelor – hotărârea consiliului director prevăzută la art. 13 alin. (2) și/sau la art. 18 din O.G. nr. 26/2000.

(5) Cererea și actele anexate acesteia se repartizează compartimentelor cu atribuții în domeniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 București în vederea analizei și întocmirii referatului de legalitate și oportunitate.

Art. 7. - (1) Referatul de legalitate și oportunitate cuprinde în mod obligatoriu următoarele date:

a. considerații care fundamentează legalitatea și oportunitatea încheierii contractului de închiriere, elaborate pe baza analizei cererii și actelor depuse de solicitant în susținere;

b. precizarea expresă a domeniului în care activează solicitantul;

c. mențiunea privind spațiile disponibile care ar putea fi închiriate solicitantului în imobilul situat în București, sectorul 1, Piața Amzei nr. 13 în funcție de situația sa specifică rezultată din înscrisurile depuse de acesta;

d. mențiuni referitoare la încadrarea/neîncadrarea cererii în prevederile art. 6 alin. (2) din prezenta Procedură;

e. propunerea cu privire la bunul imobil care urmează a fi închiriat, cu menționarea elementelor de identificare și a suprafeței utile totale;

f. durata propusă a închirierii;
g. nivelul chiriei propuse, precum și faptul că aceasta va fi actualizată anual, în mod automat, cu indicele de inflație;

h. alte considerații, după caz.

(2) Stabilirea cuantumului chiriei se face în funcție de suprafața utilă totală propusă conform alin. (1) și de nivelul valoric pe metru pătrat obținut în urma aplicării dispozițiilor art. 5 din prezenta Procedura.

(3) În cazul în care se propune respingerea cererii de închiriere, referatul va cuprinde, în mod obligatoriu, motivele de fapt și de drept pe care se întemeiază această propunere.

(4) Dacă cererea este întemeiată în fapt și în drept dar nu există spații adecvate pentru satisfacerea acesteia ori în urma aplicării principiului priorității conform art. 6 alin. (2) din prezenta Procedură toate spațiile corespunzătoare sunt închiriate, solicitarea va rămâne în evidență.

Art. 8. - Cererea și actele depuse de solicitant, împreună cu referatul de legalitate și oportunitate întocmit de către compartimentele competente din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 Bucuresti, se înaintează acestuia în vederea analizării și avizării.

Art. 9. – (1) În situația în care Primarul Sectorului 1 București consideră că este necesară completarea/revizuirea documentației de închiriere de către Compartimentele competente din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1, se va acorda un termen de maximum 10 zile în vederea refacerii ori completării cu datele/actele solicitate, după caz.

(2) După avizarea de către Primarul Sectorului 1 București a referatului de legalitate și oportunitate, acesta se înaintează Consiliului Local al Sectorului 1, care reprezintă autoritatea competentă să aprobe sau să respingă închirierea spațiului respectiv.

Art. 10. - În toate cazurile (admitere/respingere cerere ori păstrare în evidență) solicitantul va fi înștiințat în legătură cu modul de soluționare a cererii prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

CAPITOLUL III **Încheierea contractului de închiriere**

Art. 11. – (1) În termen de cel mult 15 zile de la confirmarea primirii comunicării efectuate potrivit art. 10, Primarul Sectorului 1 București va încheia contractul de închiriere, în formă scrisă, cu solicitantul a cărei cerere a fost aprobată.

(2) Contractul se va semna, din partea solicitantului, de către persoana împuternicită în acest sens de Consiliul Director ori de alt organ de conducere legal recunoscut al asociației, fundației sau federației, după caz.

(3) Modelul contractului de închiriere este prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta Procedură.

Art. 12. - Refuzul explicit al solicitantului căruia i s-a aprobat cererea de a încheia contractul de închiriere în termen de 15 zile de la înștiințare ori neprezentarea acestuia la semnarea contractului în același termen atrage clasarea cererii și pierderea dreptului de a mai solicita închirierea vreunui spațiu.

Art. 13. - în situația în care solicitantul căruia i s-a aprobat cererea refuză explicit încheierea contractului de închiriere ori nu se prezintă în termen pentru semnarea lui, contractul de închiriere se poate încheia cu solicitantul a cărei cerere se află în evidență cu cel mai vechi număr de înregistrare, pe baza propunerii fundamentate a compartimentelor din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 București.

CAPITOLUL IV

Dispoziții finale

Art. 14. - (1) Orice contract de închiriere și act adițional la acesta se semnează numai după verificarea respectării cerințelor prevăzute de prezenta Procedură de către compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 București.

(2) Contractele de închiriere și actele adiționale încheiate cu nerespectarea prevederilor prezentei Proceduri referitoare la preț, durată și destinația spațiului sunt lovite de nulitate absolută și nu produc efecte juridice.

Art. 15. – Compartimentele cu atribuții în domeniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 București au obligația de a asigura:

- a) păstrarea documentelor care au stau la baza atribuirii fiecărui spațiu;
- b) păstrarea documentelor care au stau la baza încheierii fiecărui contract de închiriere pe toată durata acestuia și cel puțin 3 ani de la data încetării lui.

Art. 16. - Fiecare contract de închiriere constituie titlu executoriu, în conformitate cu prevederile Noului Cod Civil.

MODELUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Părțile contractante:

Având în vedere Cererea înregistrată sub nr. ____/____ și propunerea aprobată prin HCLS 1 nr. ____/____, a intervenit prezentul contract de închiriere, denumit în continuare „Contract”, între:

a) Consiliul Local al Sectorului 1 Bucuresti, cu sediul în Bucuresti, Sos. Bucuresti – Ploiesti nr. 9-13, sector 1 telefon/fax 021/319.10.13, cod fiscal R4505359, cont _____ nr. RO34TREZ7015006XXX000216, deschis la Trezoreria Sector 1 București, reprezentat prin Primarul Sectorului 1, în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte,

și

b) Asociația/Fundația/Federația _____ (denumirea Locatarului), cu _____ sediul _____ in _____, telefon/fax _____, e-mail _____, înscrisa sub nr. _____ in Registrul Asociatiilor si Fundatiilor/Registrul Federatiilor de la Judecătoria/Tribunalul _____, cod fiscal _____, cont _____, deschis la _____ reprezentată prin _____ (numele și prenumele semnatarului), funcția (calitatea) _____, în calitate de **LOCATAR**, pe de altă parte.

Art. 1. Definiții

În prezentul Contract, cu excepția cazului în care din context nu rezultă altfel:

Autoritate	înseamnă orice autoritate publică centrală sau locală, organ sau agenție guvernamentală, autoritate judecătorească, orice departament, compartiment, serviciu, secție din cadrul acestora, precum și orice funcționar sau persoană autorizată legal de către acestea;
Boxele	înseamnă fiecare și toate spațiile auxiliare situate în imobilul din municipiul București, Piața Amzei nr. 13, sector 1;
Chirie	înseamnă chiria convenită de către părți pentru transmiterea folosinței spațiului închiriat, calculată în conformitate cu art. 6 din prezentul contract;
Contract	înseamnă prezentul contract și orice document încheiat ulterior de părți, care îl completează sau îl modifică;
Costul Utilităților	reprezintă costurile aferente utilităților furnizate spațiului închiriat, respectiv costul apei reci și calde menajere, gazelor, energiei electrice, colectării deșeurilor menajere și altele, după caz;
Data Începerii	înseamnă data semnării prezentului contract;
Data de Începere a Plății Chiriei	înseamnă data de _____;

Data Încetării	înseamnă data încetării prezentului contract, intervenită în orice mod;
Datele Plății Chiriei	<p>înseamnă oricare dintre următoarele date:</p> <p>a. data de __ a fiecărei luni, până la care locatarul are obligația de a plăti chiria, în conformitate cu prevederile art. __ din prezentul contract, sau</p> <p>b. în cazul în care data de __ a lunii nu este o Zi Lucrătoare, Ziua Lucrătoare imediat următoare;</p>
Destinația Permisă	înseamnă destinația de birouri sau în scopuri legate de o astfel de destinație ori o altă destinație pe care locatorul o aprobă în scris;
Drepturile Locatarului	înseamnă drepturile prevăzute de prezentul contract;
Durata	înseamnă perioada menționată la art. 5 din prezentul contract;
Echiptament	<p>înseamnă, după caz, toate instalațiile și echipamentul folosit în comun, care deservește imobilul situat în municipiul București, Piața Amzei nr. 13, sector 1, incluzând următoarele:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. lifturi pentru persoane, casa liftului; b. echipament pentru încălzire, climatizare, iluminat, aer condiționat; c. echipament pentru colectarea și depozitarea deșeurilor menajere; d. orice rețele de telefonie, rețele de internet și televiziune; e. echipament de protecție împotriva incendiilor și de stingere a incendiilor și sisteme de alarmă în caz de incendii și pătrundere prin efracție.
Legislație	înseamnă orice acte normative în vigoare, adoptate/emise de Parlament, Guvern, alte autorități publice centrale sau locale cu atribuții legislative, inclusiv orice modificări periodice ale acestora și orice acte administrative emise în baza acestora;
Locator și Locatar	înseamnă părțile prezentului Contract;
Obligațiile Locatarului	înseamnă obligațiile prevăzute de prezentul Contract;
Părți Comune	înseamnă pasaje pietonale, căi de acces, platouri pietonale, drumuri, rampe, lifturi, scări, pasaje, recepții, holuri și alte zone ale imobilului situat în municipiul București, Piața Amzei nr. 13, sector 1 care sunt desemnate de locator ca fiind pentru uzul comun al locatarilor;
Polite de Asigurare	înseamnă polițele de asigurare încheiate de Proprietar pentru întregul imobil din municipiul București, Piața Amzei nr. 13, sector 1 și menținute în vigoare de către acesta, conform obligațiilor sale prevăzute în Contract și Polița de Asigurare;
Predare	înseamnă predarea spațiului închiriat către locatar;
Proprietate Învecinată	înseamnă orice proprietate limitrofă sau învecinată cu spațiul închiriat, inclusiv alte spații cu destinație de birouri închiriate de locator unor terți;
Riscuri Asigurate	înseamnă incendiu, furtună, inundații, cutremur, trăsnet, explozie, revolte, insurecții civile, război, daune provocate deliberat, explozii sau deversări de rezervoare de apă, aparate sau conducte, coliziuni ale vehiculelor (în măsura în care asigurarea împotriva acestor riscuri este în mod obișnuit convenită cu un asigurător de bun renume) și alte astfel de riscuri, sau asigurări pe care Proprietarul le încheie periodic (cu condiția ca în toate cazurile să se respecte limitările impuse de asigurători), iar Risc Asigurat înseamnă oricare dintre

	acestea;
Situații de Forță Majoră	înseamnă evenimente sau situații extraordinare pe care o parte nu le-a putut prevedea sau preveni prin mijloace rezonabile, inclusiv, dar fără a se limita la: calamități naturale, cutremure, război, revoluții, revolte, insurecții civile, exproprieri, naționalizări, explozii nucleare, contaminări radioactive sau chimice, sau radiații ionizate și alte situații care nu se află sub controlul rezonabil al părții. Lipsa de fonduri nu reprezintă în nici un caz o situație de forță majoră;
Spații	înseamnă toate și fiecare dintre spațiile, de birouri ori cu altă destinație, situate în imobilul din municipiul București, Piața Amzei nr. 13, sector 1 și includ toate camerele/apartamentele, boxele și locurile de parcare aferente, spațiile comune, precum și orice parte și orice modificare sau extensie a acestora și toate echipamentele și instalațiile existente în clădire și/sau adiacente acesteia, care deservesc clădirea;
Spațiu Închiriat	înseamnă totalitatea suprafeței dată în folosință chiriașului în baza prezentului contract;
Suprafața Închiriată	înseamnă suprafața brută utilă a Spațiului închiriat, după cum este descrisă în art. 4 din prezentul contract;
Zi Lucrătoare	înseamnă o zi (exclusiv sâmbătă, duminică sau sărbătorile legale) în care băncile sunt deschise pentru activitate bancară în București, România.

Art. 2. Interpretare

În prezentul Contract, în cazul în care contextul nu cere altfel:

1. orice obligație a Locatarului de a nu face orice act sau faptă include o obligație de a nu permite încheierea unui astfel de act sau comiterea unei astfel de fapte.
2. referirile la un act sau o încălcare din partea Locatarului includ acte sau încălcări sau neglijența oricărui angajat sau a oricărei persoane care prestează o activitate pentru locatar în spațiile închiriate.
3. referirile la săptămâni, luni și ani înseamnă referirile la săptămânile, lunile și anii calendaristici.
4. referirile la „Costuri” includ toate obligațiile pecuniare, pretențiile, cererile, procedurile, daunele, pierderile, costurile și cheltuielile efective.
5. referirile la orice drept al Locatorului de a avea acces la sau în spațiile închiriate vor fi interpretate ca aplicându-se oricăror angajați, agenți, reprezentanți ai Locatorului și tuturor persoanelor împuternicite în mod rezonabil și corespunzător de Locator.
6. referirile la un gen includ toate genurile iar referirile la singular includ pluralul și invers.
7. referirile la persoane includ orice persoană fizică sau juridică, societate, parteneriat sau asocierie nesupusă înregistrării (fie ca are sau nu personalitate juridică distinctă);
8. referirile la prezentul contract vor include orice preambul și anexe la acesta și referirile la articole și anexe vor însemna referiri la articolele și anexele prezentului contract; referirile la paragrafe și părți vor însemna referiri la paragrafele și părțile prezentului contract.
9. anexele la prezentul Contract vor face parte integrantă din acesta.
10. referirile la „a include” sau „inclusiv” vor fi interpretate fără nici un efect limitativ;
11. titlurile sunt incluse numai cu scop orientativ și nu vor afecta interpretarea prezentului contract.

Art. 3. Scopul Contractului

(1) Locatorul închiriază Locatarului, iar acesta ia cu chirie de la Locator spațiul cu destinație de birouri situat în imobilul din municipiul București, Piața Amzei nr. 13, sector 1, parter, având următoarele date de identificare:

(2) Locatorul acordă Locatarului pe Durata contractului, Drepturile Chiriașului cu privire la spațiul închiriat.

(3) Locatorul acordă, de asemenea, Locatarului un drept de folosință a părților comune pe întreaga durata a închirierii.

Art. 4. Obiectul contractului de închiriere

Obiectul contractului va fi următorul:

a. Suprafața închiriabilă - cea prevăzută în documentele cadastrale aferente spațiului închiriat, așa cum acestea au fost înregistrate la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent, respectiv _____ mp.

Art. 5. Durata Contractului

(1) Prezentul contract intra în vigoare și va produce efecte juridice începând cu data semnării lui.

(2) Prezentul contract a fost încheiat pe o perioadă determinată de timp, respectiv ___ ani, începând cu data semnării și până la data de _____.

(3) Prezentul contract poate înceta înainte de data menționată la alin. (2), în cazul rezilierii acestuia de către oricare dintre părți, cu respectarea prevederilor prezentului contract.

(4) Prezentul contract poate fi prelungit pentru o perioadă de cel mult ___ ani, prin act adițional și numai dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții:

- a. locatarul a achitat chiria la termenele convenite, fără a avea măcar o singură întârziere;
- b. locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;
- c. locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetele fondurile speciale etc.;
- d. locatarul nu a fost sancționat vreodată prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoara activitatea;
- e. locatarul nu se află în procedura de dizolvare ori lichidare, după caz;
- f. locatarul prezintă dovada solvabilității;
- g. locatarul nu și-a modificat, pe parcursul derulării contractului de închiriere, domeniul în care activează în raport cu cel avut la data încheierii contractului de închiriere;
- h. locatarul notifică locatorului intenția de prelungire a contractului de închiriere cu cel puțin 30 de zile înainte de împlinirea termenului de închiriere.

Art. 6. Chiria

(1) Chiria și costul utilităților se datorează de către Locatar începând de la data încheierii prezentului contract.

(2) Chiria aferentă spațiului închiriat este în cuantum de _____ euro/luna.

(3) Chiria se achită de către Locatar în lei, la cursul BNR euro/leu din ziua emiterii facturii de către locator, în contul bancar al locatorului nr. RO34TREZ7015006XXX000216 deschis la Trezoreria Sectorului 1, în primele 10 (zece) zile ale lunii următoare celei pentru care se datorează.

(4) Chiria lunară se actualizează automat cu indicele de inflație, în fiecare an, fără a mai fi necesară încheierea unui act adițional la contractul de închiriere.

(5) Plata chiriei cu o întârziere mai mare de 5 (cinci) zile lucrătoare, se sancționează cu penalități în cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculată la valoarea chiriei datorate.

(6) Chiria nu include costul utilităților aferente, acestea urmând a fi plătite de către locatar în contul sectorului 1 al municipiului București RO06TREZ70124510220XXXXX deschis la Trezoreria Sectorului 1, Cod fiscal R4505359. Locatorul, prin serviciile specializate din cadrul Primăriei Sectorului 1 va factura către locatar contravaloarea utilităților, acesta din urmă având obligația de a anona plata acestora în conformitate cu prevederile legale.

(7) În cazul în care locatarul nu plătește la scadență utilitățile, acesta va achita penalități de 0,5% pentru fiecare zi de întârziere.

(7) Locatarului îi revine și obligația de a achita către Locator:

a) sumele menționate la Articolul 10 alin. (1) din prezentul Contract;

b) toate costurile efectuate în mod legal și rezonabil de către Locator ca rezultat al oricărui încălcări ale obligațiilor ce revin Locatarului conform prezentului contract.

(8) Locatarul va avea dreptul la deducerea proporțională a Chiriei și costului cu utilitățile aferente spațiului închiriat, pentru perioada de timp în care, eventual, a fost lipsit de folosința spațiilor închiriate din motive imputabile exclusiv Locatorului.

Art. 7. Declarații și Garanții

(1) Locatorul declară și garantează Locatarul că este administratorul exclusiv al spațiului ce formează obiectul prezentului contract.

(2) Locatarul declară față de Locator și îl garantează pe acesta că:

a. prezentul Contract generează și va genera obligații valabile și legale ale Locatarului;

b. executarea de către Locatar a obligațiilor sale în conformitate cu termenii prezentului Contract, conținutul și întinderea acestor obligații, precum și toate răspunderile care rezultă din acestea:

1. au fost în mod corespunzător aprobate de către organele competente ale Locatarului și au fost obținute toate autorizațiile, avizele, aprobările necesare;

2. nu presupun obținerea niciunei alte autorizații, aviz, aprobări referitoare la Locatar;

3. nu contravin regulilor de organizare și funcționare care guvernează activitatea Locatarului;

4. nu vor avea ca efect direct sau indirect încălcări ale actelor normative în vigoare, ale oricărui obligații legale sau contractuale asumate de Locatar;

5. toate informațiile furnizate de Locatar și înscrise în prezentul Contract sunt corecte, complete și actualizate;

6.a acordat declarațiile și garanțiile care fac obiectul clauzelor de mai sus, cunoscând și anticipând faptul că Locatorul a încheiat prezentul Contract în baza și sprijinindu-se pe fiecare astfel de declarație sau garanție.

Art. 8. Predarea spațiului închiriat

(1) Spațiul închiriat a fost predat Locatarului astăzi, data semnării procesului-verbal, iar Locatarul acceptă spațiul închiriat constatând ca acesta se află în stare de funcționare conform destinației sale.

(2) Predarea spațiului închiriat s-a făcut în baza unui proces-verbal, semnat reciproc de reprezentanții autorizați ai ambelor părți.

(3) Locatarul declară că acceptă spațiul închiriat, fără obiecțiuni.

Art. 9. Obligațiile Locatorului

(1) Pe toata durata contractului, sub condiția ca locatarul să își achite chiria și alte sume datorate conform prezentului contract și să își îndeplinească toate celelalte obligații prevăzute de acesta, Locatarul se va bucura de folosința pașnică a spațiului închiriat, fără nici o intervenție din partea Locatorului sau oricărei persoane care ar putea emite pretenții cu privire la spațiul închiriat.

(2) Locatorul va respecta (cu excepția cazului în care va fi de datoria Locatarului sau a oricărei alte persoane care nu este parte la contract să facă aceasta) toate prevederile Legislației aplicabile, prezente sau viitoare cu privire la folosirea sau ocuparea spațiului închiriat de către Locatar sau care privesc în alt mod spațiul închiriat.

(3) În măsura în care această obligație nu aparține locatarului conform articolului 10, locatorul se obligă:

a) să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a spațiului închiriat, pe toată durata contractului;

b) să efectueze toate reparațiile care cad în sarcina lui conform legii și să facă acele reparații ale spațiului închiriat și părților comune care sunt urmarea uzurii normale sau a defecțiunilor care sunt rezultate în urma unei exploatari normale a spațiului închiriat. Reparațiile care sunt urmare a folosirii incorecte a spațiului închiriat, a vandalizării sau distrugerii parțiale sau totale a spațiului închiriat sau a utilităților sau a oricăror alte elemente aferente spațiului vor fi suportate de către Locatar;

c) să execute eventualele lucrări de instalații necesare spațiului închiriat, în cazul schimbării modului de furnizare a utilităților;

d) să remedieze eventualele defecțiuni din interiorul spațiului închiriat și părților comune, determinate de neexecutarea la timp a lucrărilor de reparații care îi revin sau de executarea lor necorespunzătoare;

e) să remedieze eventualele deteriorări cauzate spațiului închiriat ca urmare a executării unor lucrări de reparații care îi revin; să execute orice alte lucrări de întreținere, reparații și înlocuire care nu cad în sarcina locatarului.

(4) Locatarul este exclusiv răspunzător în cazul în care unul sau mai multe dintre evenimentele asigurate se produc din motive imputabile lui și care conduc la excluderea de la acordarea despăgubirii de către asigurator. În astfel de situații, locatarul își asumă obligația de a aduce de îndată spațiul închiriat la starea anterioară producerii evenimentului suportând integral costurile aferente.

(5) După data începerii, locatorul va coopera cu locatarul pentru ca acesta să înregistreze contractul potrivit dispozițiilor Codului Civil.

Art. 10. Obligațiile Locatarului

(1) Locatarul convine împreună cu locatorul ca pe durata contractului:

a. să achite sumele datorate în baza Contractului, în contul bancar indicat de Locator;

b. să plătească Chiria și orice alte sume datorate Locatorului conform prezentului Contract, la data scadentă pentru plată, în toate cazurile, fără a avea dreptul la nici o reținere, deducere, contrapretenție sau compensare. Locatarul poate executa o plată anticipată a chiriei și a oricăror altor sume datorate conform prezentului contract, dar numai cu acordul prealabil scris al locatorului;

c. în cazul în care locatorul nu primește oricare suma datorată acestuia la data scadentă, locatarul se obligă să plătească penalități la această sumă, în cuantum de 0,1% aplicabil sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, calculate de la data scadentă până la data primirii plății, fără ca suma reprezentând penalitățile să poată depăși debitul principal.

d. Locatarul va plăti costurile aferente serviciilor de furnizare a gazului, apei, electricității, încălzirii și oricăror altor servicii contorizate periodic și furnizate către sau folosite în spațiul închiriat și părțile comune, toate taxele aferente pentru contoare și toate taxele aferente de întreținere a acestora, pentru fiecare zi de întârziere fiind obligat să plătească penalități de 0,5%.

e. la cererea Locatorului și numai în măsura în care acest lucru devine posibil din punct de vedere tehnic, locatorul va coopera cu locatarul și va lua toate măsurile necesare în vederea trecerii contractelor de furnizare de servicii și utilități aferente spațiului închiriat și părților comune pe numele sau.

(2) Locatarul:

a) nu va împiedica locatorul în exercitarea oricăror drepturi ale acestuia, conform prezentului contract și nu va împiedica accesul locatorului în spațiul închiriat și în părțile comune, în condițiile stipulate în prezentul contract;

b) va permite Locatorului, cel puțin o dată pe an, verificarea modului în care folosește și întreține spațiul închiriat, precum și, o dată la trei luni, verificarea modului în care sunt folosite și întreținute părțile comune;

c) va permite locatorului accesul în spațiul închiriat pentru a remedia orice încălcare a obligațiilor asumate de locatar în baza prezentului contract, pentru a repara, întreține, curăța, modifică, înlocui, instala, adăuga sau racorda orice instalații care deservește spațiul închiriat sau orice proprietate învecinată, pentru a repara, întreține, modifica sau reconstrui orice parte din spațiul închiriat sau din proprietatea învecinată, pentru a respecta oricare din obligațiile sale, în conformitate cu prezentul contract.

(3) Locatarul se obligă:

a) să efectueze lucrările necesare de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din spațiul închiriat;

b) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din părțile comune, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul spațiului închiriat; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;

c) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul spațiului închiriat și în părțile comune, pe toată durata contractului de închiriere;

d) să comunice locatorului, în termen de 30 de zile de la apariție, orice deteriorare produsă spațiului închiriat și a cărei remediere cade în sarcina acestuia, potrivit articolului 9 din prezentul contract;

e) să predea locatorului, la încetarea contractului, spațiul închiriat și părțile comune în starea de folosință și curățenie constatate în procesul-verbal de recepție întocmit la preluarea spațiului închiriat.

(4) Locatarul se obligă să folosească spațiul închiriat exclusiv potrivit destinației lui și să nu execute modificări ale spațiului închiriat, modernizări ale acestuia ori alte lucrări de investiții decât cu acordul expres al locatorului, consemnat în act adițional la prezentul contract.

(5) Locatarul nu va folosi spațiile închiriate:

a) pentru nici o altă activitate sau scop, în nici un mod sau pentru nici o altă destinație, care ar contraveni folosinței permise;

b) în orice scop care produce zgomot, este periculos, ilegal, imoral sau tulbură sau cauzează daune sau afectează locatorul sau deținătorii sau ocupanții oricărei proprietăți învecinate sau care implică folosirea oricărei substanțe care poate fi daunătoare, poluantă sau contaminantă.

(6) Locatarul nu va aduce modificări sau adăugiri la spațiul închiriat, fără consimțământul prealabil scris al locatorului. Fără a aduce atingere chestiunilor generale menționate mai sus, nu se vor aduce modificări sau adăugiri, chiar dacă acestea au fost aprobate de locator, care:

a) afectează structura spațiului închiriat ori a imobilului în care este situat acesta (incluzând, dar fără a se limita la: acoperișuri, fundații și pereții principali sau de rezistență, podele, grinzi și coloane);

b) determină fuzionarea spațiului închiriat cu orice spațiu învecinat;

c) afectează înfățișarea exterioară a spațiului închiriat sau afectează estetica imobilului în care este situat acesta;

d) afectează sistemul de ventilație sau alte sisteme ori instalații ale spațiului închiriat sau ale imobilului în care este situat acesta.

(7) Fără a aduce atingere celor de mai sus, locatorul va fi îndreptățit să nu își dea consimțământul în conformitate cu articolul prezent, cu referire la orice lucrări propuse de locatar care ar putea avea drept rezultat perceperea unei taxe locatorului cu excepția cazului în care locatarul este de acord să plătească respectiva taxa pe parcursul duratei contractului.

(8) Pentru evitarea oricărui dubiu, locatarul, cu excepția cazului în care locatorul și locatarul convin în alt mod, va fi îndreptățit să îndepărteze orice modificări aprobate de locator, la finalul duratei, însă va remedia orice daună produsă de respectiva îndepărtare, aducând spațiul închiriat la starea în care se afla la data semnării prezentului contract.

(9) Locatarul este obligat să respecte normele de ordine interioară și de securitate emise de către autoritățile administrației publice locale ale sectorului 1. În cazul încălcării acestora de către locatar sau persoanele care au acces în clădire la cererea acestuia, locatarul este deplin responsabil pentru daunele produse în solidar cu persoanele culpabile.

Art. 11. Drepturile Locatarului

Următoarele drepturi sunt acordate locatarului, cu autorizarea locatorului:

a. dreptul de a utiliza părțile comune relevante în scopul accesului la și din spațiul închiriat;

b. dreptul de folosință liber și neîntrerupt a tuturor instalațiilor care se află în spațiul închiriat și a celor viitoare și care deservește spațiul închiriat;

c. dreptul de folosință a tuturor părților comune externe imobilului în care se află spațiul închiriat (parcarea, aleile, spațiile verzi, etc.), prevăzute pentru folosul general al tuturor ocupanților spațiilor închiriate și a tuturor părților comune interioare, prevăzute pentru folosul general al tuturor ocupanților spațiilor închiriate;

Art. 12. Reziliere

(1) Locatorul va fi îndreptățit să procedeze la rezilierea unilaterală a prezentului contract de închiriere în următoarele cazuri:

a. dacă orice parte din chirie sau orice altă sumă datorată în baza prezentului contract va fi restantă pentru o perioadă mai mare de 30 de zile lucrătoare; sau

b. în cazul în care locatarul nu respectă sau nu îndeplinește oricare dintre obligațiile sale prevăzute în prezentul contract de închiriere;

c. în alte cazuri expres prevăzute de lege.

(2) În cazul în care locatorul, în orice moment, permite o întârziere sau o încălcare a obligațiilor contractuale ale locatarului, nu aplică nici o sancțiune persoanei aflate în situația de încălcare, reduce o penalitate contractuală, acordă o perioadă suplimentară pentru ca o obligație să poată fi respectată sau pentru luarea unei decizii, toate acestea nu vor fi considerate modificări aduse termenilor și condițiilor asupra cărora s-a agreat, un precedent pentru a fi invocat de locatar, sau o renunțare din partea locatorului la oricare dintre drepturile sale, ci va fi mai degrabă considerat ca un gest de toleranță care nu va atrage nici o obligație prezentă sau viitoare din partea locatorului.

(3) Orice schimbare sau renunțare la oricare dintre prevederile prezentului contract va deveni valabilă și obligatorie numai dacă este specificată în scris.

(4) În cazul neîndeplinirii de către locatar a obligațiilor asumate cu privire la plata chiriei și a utilităților, prezentul contract constituie titlu executoriu, în conformitate cu prevederile Noului Cod Civil.

(5) În cazul rezilierii contractului din motive imputabile locatarului ori încetării contractului înainte de termen, sub orice formă, la solicitarea locatarului sau din inițiativa acestuia, locatarul va plăti locatarului chiria și contravaloarea utilităților la zi..

(6) Locatorul își rezervă dreptul de a denunța unilateral contractul în cel mult 30 zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data începerii și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsura încât îndeplinirea contractului ar fi contrară legii și interesului public.

Art. 13. Forța Majoră

(1) Fiecare dintre părți va fi exonerată de răspundere pentru neîndeplinirea parțială sau totală a obligațiilor prevăzute de prezentul contract, în cazul în care această neîndeplinire s-a datorat situațiilor de forță majoră care s-au produs ulterior semnării prezentului contract, sub condiția ca această exonerare de răspundere să se refere numai la acele obligații care sunt afectate în mod direct de situațiile de forță majoră și să subziste atâta vreme cât situațiile de forță majoră există.

(2) Partea care invocă o situație de forță majoră va notifica apariția acestei situații celeilalte părți, în termen de 10 de zile de la producerea evenimentului de forță majoră.

(3) În cazul în care oricare din situațiile de forță majoră continuă pentru o perioadă mai mare de trei (3) luni sau se anticipează în mod rezonabil că situațiile de forță majoră vor continua pe o perioadă mai mare de trei (3) luni, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să poată pretinde celeilalte plata de daune-interese.

(4) În cazul în care orice parte a spațiului închiriat este deteriorată parțial sau în întregime de defecte structurale cauzate de forță majoră, astfel încât partea deteriorată sau distrusă nu poate fi utilizată în conformitate cu prevederile prezentului contract, locatarul va fi eliberat de la plata chiriei corespunzătoare, începând cu ziua următoare producerii circumstanței respective, pentru întreaga perioadă în care dauna sau deteriorarea persistă.

Art. 14. Notificari

(1) Orice notificare, aprobare, consimțământ sau altă comunicare în legătură cu prezentul Contract:

- a. trebuie să se facă în scris;
- b. trebuie să fie trimisă în atenția persoanei de contact indicată în preambulul prezentului Contract;
- c. trebuie înmănată personal sau prin intermediul serviciilor poștale cu confirmare de primire, de curierat la adresa destinatarului, care este specificată în prezentul contract, sau dacă destinatarul comunică o alta adresă din România, se va trimite la acea adresă.

(2) Adresa/sediul fiecărei părți este cea/cel specificată în preambulul prezentului contract.

(3) O notificare, aprobare, consimțământ sau altă comunicare își produce efectele în ziua în care a fost primită la adresă corespunzătoare.

Art. 15. Exonerarea de răspundere a locatarului

(1) Locatorul nu va fi răspunzător în fața locatarului pentru nici o interferență sau deranjament cauzat/a locatarului în timpul efectuării oricăror lucrări de reparații, de întreținere, de amenajare, de adăugire, de modificare sau a altor lucrări fie ele structurale sau de altă natură sau lucrări de dezvoltare în cadrul imobilului în care este situat spațiul închiriat.

(2) Locatorul nu va fi responsabil pentru nici o pierdere, accident sau dauna cauzat/ă spațiului închiriat ori imobilului în care este situat acesta și nici pentru obstrucționarea sau întreruperea exercitării oricărui drept acordat prin prezentul contract din orice motiv care depășește controlul locatarului.

Art. 16. Schimbarea circumstanțelor

(1) O schimbare majoră a circumstanțelor în urma cărora părțile au inițiat încheierea prezentului contract, cum ar fi scăderea nivelului chiriei pe piață sau o schimbare legată de politica de investiții sau situația financiară a locatarului, nu va putea constitui un motiv pentru modificarea prezentului contract de către vreuna din părți.

(2) Totuși, în cazul schimbării circumstanțelor, locatarul va putea solicita rezilierea prezentului contract. De asemenea, locatorul va putea solicita rezilierea contractului sub condiția acordării de daune locatarului într-un quantum reprezentând cel puțin chiria actualizată pentru un an de folosință și numai după consemnarea acestei sume într-un cont la dispoziția locatarului.

Art. 17. Caracterul confidențial al contractului

(1) O parte contractantă nu are dreptul, fără acordul scris al celeilalte părți:

a) de a face cunoscut contractul sau orice altă prevedere a acestuia unei terțe părți, în afara acelor persoane implicate în îndeplinirea prezentului contract;

b) de a utiliza informațiile și documentele obținute sau la care are acces în perioada de derulare a contractului, în alt scop decât acela de a-și îndeplini obligațiile contractuale.

(2) Dezvăluirea oricărei informații față de persoanele implicate în îndeplinirea prezentului contract se va face confidențial și se va extinde numai asupra acelor informații necesare în vederea îndeplinirii acestuia.

(3) O parte contractantă va fi exonerată de răspunderea pentru dezvăluirea de informații referitoare la prezentul contract dacă:

a) informația era cunoscută părții contractante înainte ca ea să fi fost primită de la cealaltă parte contractantă, sau

b) informația a fost dezvăluită după ce a fost obținut acordul scris al celeilalte părți contractante pentru asemenea dezvăluire, sau

c) partea contractantă a fost obligată în mod legal să dezvăluie informația.

Art. 18. Clauza specială

În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract este considerată a nu fi validă, legală sau executabilă din orice motiv, aceasta nu va afecta legalitatea, validitatea și caracterul executabil al celorlalte prevederi din prezentul contract. Părțile se obligă să modifice, să completeze sau să înlocuiască toate și oricare prevederi care nu sunt valide sau cărora le lipsește caracterul executabil, cu prevederi legale, executabile și valide care ar produce pe cât posibil efectul avut în vedere anterior de părți, fără renegocierea niciunei prevederi semnificative a prezentului contract.

Art. 19. Soluționarea litigiilor

(1) Locatorul și locatarul vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe ori pe calea medierii, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Dacă locatorul și locatarul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare Parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești din România.

Art. 20. Limba care guvernează contractul

Limba care guvernează Contractul este limba română.

Art. 21. Legea aplicabilă Contractului

Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art. 21. Alte clauze

Prevederile prezentului Contract se completează, în mod corespunzător, cu prevederile Procedurii de închiriere către persoanele juridice fără scop patrimonial a spațiilor cu destinație de birouri din imobilul situat în București, Sectorul 1, Piața Amzei nr. 13, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr./....., precum și cu dispozițiile Codului Civil.

Încheiat astăzi,, la sediul locatarului, în două exemplare originale cu forță juridică egală, câte unul pentru fiecare Parte.

LOCATOR,

LOCATAR,