



## Cabinet Primar Sector 2

Proiect

### HOTĂRÂRE

*pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 217/2018 privind aprobarea Regulamentului - cadru de organizare și desfășurare a licitației publice pentru închirierea spațiilor/terenurilor excedentare aflate în incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 2*

Primarul Sectorului 2 al Municipiului București, ales în condițiile Legii nr. 115/2015 privind alegerea autorităților administrației publice locale, pentru modificarea Legii administrației publice locale nr. 215/2001, precum și pentru modificarea și completarea Legii nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, rectificată;

Analizând:

- Nota de fundamentare nr. 3792/18.09.2018 întocmită de Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București;

- Raportul de specialitate nr. 104080/21.09.2018 întocmit de către Direcția Achiziții și Contracte Publice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;

Având în vedere reglementările cuprinse în:

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 1/2011 privind educația națională, cu modificările și completările ulterioare;



Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 134/2010 privind Codul de procedura civilă, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul ministerului sănătății publice nr. 1563/2008 pentru aprobarea Listei alimentelor nerecomandate preșcolarilor și școlărilor și a principiilor care stau la baza unei alimentații sănătoase pentru copii și adolescenți;

- Ordinul ministrului sănătății nr. 1955/1995 pentru aprobarea Normelor de igienă privind unitățile pentru ocrotirea, educarea și instruirea copiilor și tinerilor, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 152/2003 privind transmiterea în administrarea Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 a imobilelor în care își desfășoară activitatea unitățile de învățământ preuniversitar, unitățile de învățământ special și unitățile sanitare publice de interes local de pe raza Sectorului 2 al Municipiului București;

- Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 217/2018 privind aprobarea Regulamentului - cadru de organizare și desfășurare a licitației publice pentru închirierea spațiilor/terenurilor excedentare aflate în incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 2.

*În temeiul art. 45 alin. (6) coroborat cu art. 81 alin. 2 lit. j) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,*

*Propune prezentul proiect de*

## **HOTĂRÂRE**

**Art. I.** Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 217/2018 privind aprobarea Regulamentului - cadru de organizare și desfășurare a licitației publice pentru închirierea spațiilor/terenurilor excedentare aflate în incinta unităților de învățământ



preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 2, se modifică și se completează potrivit Anexei ce parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. II.** În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, toate contractele de închiriere aflate în derulare vor fi adaptate conform Anexei prevăzute la art. 1.

**Art. III.** Celelalte prevederi ale *Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 217/2018 privind aprobarea Regulamentului - cadru de organizare și desfășurare a licitației publice pentru închirierea spațiilor/terenurilor excedentare aflate în incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 2*, rămân neschimbate.

**Art. IV.** Primarul Sectorului 2 al Municipiului București, Directorul Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local Sector 2, precum și organele de conducere ale unităților de învățământ preuniversitar de stat vor asigura aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

**Art. V.** Prezenta hotărâre se publică integral în Monitorul Oficial al Municipiului București.



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,  
ÎN TEMEIUL ART. 47 DIN LEGEA  
NR. 215/2001, REPUBLICATĂ



Anexa la H.C.L. Sector 2 nr. \_\_\_\_ / 2018

**MODIFICAREA ȘI COMPLETAREA ANEXEI NR. 1 LA H.C.L. SECTOR 2 NR.  
217/2018 - REGULAMENTUL  
DE ÎNCHIRIERE PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE A BUNURILOR  
IMOBILE SITUATE PE RAZA SECTORULUI 2, APARTINÂND DOMENIULUI  
PUBLIC, CARE SE AFLĂ ÎN ADMINISTRAREA ADMINISTRAȚIEI  
DOMENIULUI PUBLIC SECTOR 2**

**PRIMAR,**

**TOADER MUGUR MIHAI**



**VIZAT**  
**spre neschimbare,**  
**SECRETAR,**

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE\***

Nr..... / .....

**CAPITOLUL I - PĂRȚILE CONTRACTANTE**

**Între,**

**Art. 1. (1) Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar** cu sediul în ....., telefon/fax....., prin reprezentanți legali....., în calitate de **ADMINISTRATOR,**

**(2) Unitatea de învățământ preuniversitar de stat.....**, cu sediul în ....., telefon/fax....., prin reprezentanți legali....., în calitate de **LOCATOR,**

**și**

**(3) (Câștigător licitație) .....**, cu sediul în ....., telefon/fax....., cod fiscal....., (date de identificare) ....., prin reprezentanți legali..... în calitate de **LOCATAR,**

s-a încheiat prezentul contract de închiriere având următoarele clauze:

**CAPITOLUL II - OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 2. (1) LOCATORUL** închiriază **LOCATARULUI** spațiul/terenul de sport/teren parcare, etc. (după caz) în suprafață de ..... mp. situat în incinta (unității de învățământ preuniversitare de stat)..... cu sediul în..... pentru activitatea de.....

**(2) Predarea - primirea spațiului** închiriat se va face pe baza procesului - verbal (Anexă la prezentul contract) încheiat între **LOCATOR** și **LOCATAR,** la data semnării prezentului contract.

**CAPITOLUL III - DURATA CONTRACTULUI**

**Art. 3. (1) Termenul** închirierii este de .....(în funcție de situație) și începe să curgă de la data semnării prezentului contract, cu posibilitatea de prelungire anuală prin act adițional încheiat după avizarea propunerii de prelungire.

**(2) Prelungirea** se face anual cu posibilitatea negocierii condițiilor referitoare la suprafață, orar și preț.

**(3) În cazul** în care contractul de închiriere va fi prelungit, prețul chiriei nu poate fi mai mic decât prețul la care s-a adjudecat licitația sau a prețului stabilit prin modificări ale actelor normative în vigoare.

**(4) În cazul** suspendării contractului, în condițiile Capitolului IX, termenul contractual poate fi prelungit cu o perioadă egală cu durata suspendării.

\*prezentul model de contract reprezintă cadrul general pentru închirierea spațiilor/terenurilor disponibile din unitățile de învățământ, urmând să fie adaptat în funcție de specificul obiectului și de părțile fiecărui contract.



## CAPITOLUL IV - PREȚUL CONTRACTULUI

**Art. 4. (1)** Chiria lunară este în cuantum de ..... Euro, fără TVA, plătitibilă în lei pe baza facturii emise de către LOCATOR.

**(2)** Factura fiscală se emite în lei de către LOCATOR, prin serviciile abilitate, în ultima zi a lunii pentru care se efectuează plata chiriei, la cursul oficial de schimb al B.N.R. din ziua emiterii facturii. Dacă această dată cade într-o zi nelucrătoare, factura fiscală se va emite în prima zi lucrătoare după această dată, la cursul oficial de schimb al B.N.R. din ziua emiterii facturii.

**(3)** Chiria se va achita până la data de 15 ale lunii următoare celei pentru care datorează chiria. În situația în care LOCATORUL omite să transmită factura pentru plata chiriei, LOCATORUL are obligația să achite prețul închirierii până la data de 15 ale lunii următoare celei pentru care datorează chiria, la cursul oficial de schimb al B.N.R. din ultima zi a lunii anterioare.

**(4)** Chiria se va vira în contul LOCATORULUI nr.....deschis la Trezoreria Sector 2 București sau se va plăti prin casieria acestuia.

**Art. 5. (1)** Contravaloarea utilităților va fi calculată lunar în sistem pașal de către LOCATOR după primirea facturilor conținând contravaloarea utilităților. În situația în care există aparat de înregistrare și măsurare a consumului se va ține cont de acesta, citirea lui făcându-se împreună de către reprezentanții ai LOCATORULUI și ai LOCATARULUI rezultatul fiind consemnat în scris.

**(2)** Recuperarea utilităților de la LOCATAR se va face lunar prin emiterea facturii/facturilor fiscale în ultima zi a lunii. Dacă această dată cade într-o zi nelucrătoare, factura/facturile fiscală se va emite în prima zi lucrătoare după această dată.

**(3)** Plata utilităților se va face în termen de maxim 15 (cincisprezece) zile de la data emiterii facturii/facturilor reprezentând contravaloarea utilităților în conturile transmise de către LOCATOR sau la casieria acestuia.

**Art. 5<sup>1</sup>.** Data plății chiriei și utilităților este considerată data la care contul creditorului (LOCATORULUI) a fost alimentat cu suma de bani care face obiectul plății.

**Art. 6.** LOCATARUL se obligă să continue plata chiriei și a utilităților inclusiv pe perioada vacanțelor elevilor, cu excepția activităților de comerț desfășurate în interiorul clădirii unității de învățământ preuniversitar de stat.

**Art. 7. (1)** Neplata chiriei și a utilităților la termenele și în modalitățile prevăzute în prezentul contract, îndreptățește LOCATORUL să încaseze penalități de întârziere în cuantum de 0,05% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere.

**(2)** În caz de neplată a utilităților sau a chiriei pe o durată de 30 zile contractul se desființează de plin drept, în condițiile arătate la Capitolul IX, art. 16.

**Art. 8** Chiria și penalitățile de întârziere vor fi modificate potrivit actelor normative și Hotărârilor Consiliului Local Sector 2 ce intervin ulterior încheierii contractului, cu condiția notificării locatarului cu 30 zile înainte de aplicarea noilor tarife care se referă la activitatea în speță.

**Art. 9.** LOCATORUL își rezervă dreptul de a opri furnizarea utilităților în momentul neefectuării plăților, la termenele și în condițiile prevăzute în contract.

**Art. 10.** LOCATORUL va vira lunar după încasarea chiriei și a eventualelor penalități aferente acesteia un procent de 50% din încasări către bugetul local, restul de 50% va constitui venit extrabugetar al unității de învățământ.

\*prezentul model de contract reprezintă cadrul general pentru închirierea spațiilor/terenurilor disponibile din unitățile de învățământ, urmând să fie adaptat în funcție de specificul obiectului și de părțile fiecărui contract.

**VIZAT**  
**spre neschimbare,**  
**SECRETAR,**

**Art. 11.** LOCATARUL va achita toate taxele și impozitele aferente activității comerciale (pe clădire și teren) ca urmare a exploatării spațiului/terenului închiriat. Sumele vor fi virate în contul deschis pentru venit buget local la Direcția Venituri-Buget Local Sector 2.

## CAPITOLUL V - DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### **Art. 12. (1) Drepturile și obligațiile LOCATORULUI:**

- a. să predea spațiul care a fost închiriat prin proces - verbal de predare - primire;
- b. să asigure folosința spațiului închiriat în condițiile prezentului contract;
- c. să execute reparațiile care îi sunt în sarcină, conform legislației în vigoare, cu excepția celor datorate uzurii normale ca urmare a activității desfășurate de LOCATAR sau ca urmare a folosirii necorespunzătoare a spațiului de către acesta;
- d. să furnizeze utilitățile pentru spațiile închiriate în interiorul imobilelor construcții (apă, canal, energie electrică, gaze, etc.) și să factureze contravaloarea acestora la prețurile și tarifele comunicate de către prestator;
- e. să încaseze lunar contravaloarea chiriei și a sumelor aferente acesteia;
- f. să calculeze și să încaseze contravaloarea utilităților și a eventualelor penalități pentru spațiului închiriat;
- g. să vireze lunar după încasarea chiriei și a penalităților aferente acesteia un procent de 50% din încasări către bugetul local;
- h. să trimită eventualele solicitări de prelungire în termenele și în condițiile stabilite prin Regulamentul cadru aprobată prin H.C.L. Sector 2 nr....;
- i. să solicite executarea garanției de bună execuție a contractului în situația în care LOCATARUL nu își execută obligațiile contractuale la termenele și în condițiile prezentului contract;
- j. să returneze garanția de bună execuție a contractului la încetarea acestuia prin emiterea unei adrese către banca unde s-a constituit garanția;
- k. să stabilească programul de funcționare al obiectului închirierii în funcție de specificul activității și condiționat de neafectarea activității de învățământ;
- l. să comunice Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 toate modificările, împrejurările, stările de fapt, etc, care intervin în desfășurarea contractului de închiriere, respectiv proces - verbal de predare - primire, prelungire contract, modificări de orice fel ale garanției de bună execuție și alte asemenea, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă.
- m. după perfectarea contractului de închiriere și a actelor adiționale de prelungire, LOCATORUL are obligația să comunice Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 un exemplar original.

### **(2) Drepturile și obligațiile LOCATARULUI:**

- a. să preia spațiul închiriat prin proces - verbal de predare - primire la termenele și în condițiile stabilite prin contract;
- b. să constituie garanția de bună execuție a contractului, cel târziu până la data semnării contractului;
- c. să achite toate obligațiile financiare care îi revin conform clauzelor contractului la termenele și în condițiile stabilite prin acesta;

\*prezentul model de contract reprezintă cadrul general pentru închirierea spațiilor/terenurilor disponibile din unitățile de învățământ, urmând să fie adaptat în funcție de specificul obiectului și de părțile fiecărui contract.

**VIZAT**  
spre neschimbare,  
**SECRETAR,**

- d.** să plătească toate taxele și impozitele către Direcția Venituri Buget Local Sector 2 cu privire la închirierea spațiului respectiv și să declare contractul de închiriere la Direcția Venituri Buget Local Sector 2;
- e.** să suporte toate amenzile și penalitățile primite de Locator, din culpa LOCATARULUI;
- f.** să achite utilitățile precum și diferențele care vor rezulta ca urmare a modificării prețurilor și tarifelor pentru utilități;
- g.** în situația în care construcțiile provizorii edificate pe terenul închiriat necesită utilități pentru funcționare, are dreptul să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii și să execute branșamente pe propria sa cheltuială, numai după obținerea acordului Locatorului și Administratorului, fără posibilitatea deducerii acestora din chirie și fără solicitarea contravalorii acestora la sfârșitul perioadei contractuale;
- h.** să folosească spațiul închiriat în bune condiții, conform destinației care rezultă din contract;
- i.** activitatea desfășurată de LOCATAR trebuie să fie în conformitate cu obiectul său de activitate, cu respectarea tuturor actelor normative incidente și a activității impuse de obiectul contractului;
- j.** să nu deterioreze spațiul închiriat, cu excepția uzurii normale, la expirarea contractului spațiul urmând să fie predat cel puțin în starea în care a fost primit, așa cum rezultă din procesul - verbal de predare - primire. Eventualele îmbunătățiri devin de drept proprietatea LOCATORULUI, fără nici o obligație de despăgubire;
- k.** în perioada închirierii se interzic modificări sau amenajări la partea de construcții și instalații a spațiului închiriat, fără aprobarea Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar și fără obținerea avizelor necesare conform cu legislația în vigoare;
- l.** cheltuielile suportate de LOCATAR cu modificări, amenajări ori adăugiri la spațiul închiriat nu sunt opozabile LOCATORULUI și Administratorului, care nu vor despăgubi de ele pe LOCATAR. Modificările, amenajările ori adăugirile pot fi ridicate de LOCATAR la data ajungerii la termen a contractului său sau în caz de reziliere, numai dacă nu afectează construcția spațiului ori suprafața zugrăvită;
- m.** efectuarea de modificări, amenajări sau construcții la spațiul închiriat se vor realiza numai în baza obținerii avizelor și acordurilor necesare, fără să diminueze în nici un fel obligațiile de plată stabilite în contract;
- n.** în cazul în care se comercializează produse alimentare, acestea vor respecta prevederile Legii nr. 123/2008 pentru o alimentație sănătoasă în unitățile de învățământ preuniversitar de stat;
- o.** se interzice LOCATARULUI să comercializeze produse pe baza de alcool, tutun și orice alte produse care ar dauna sănătății, moralității și bunei educații a elevilor, precum și orice publicații (ziare, reviste, calendare, etc.) care conțin materiale cu caracter obscen;
- p.** să desfășoare activitatea propusă numai în baza avizelor/autorizațiilor din partea Organelor PSI, Centrului de Medicină Preventivă, Cabinetului de Protecția Muncii, precum și autorizațiilor și avizelor de la Primărie și Agenția de Protecția Mediului, alte avize/autorizații necesare desfășurării activității/funcționării în spațiul închiriat. Toate aceste avize și autorizații vor fi solicitate și obținute de către LOCATAR;
- q.** LOCATARUL va purta integral răspunderea în cazul unor eventuale evenimente nedorite produse de efectuarea necorespunzătoare a construcțiilor provizorii sau a altor

\*prezentul model de contract reprezintă cadrul general pentru închirierea spațiilor/terenurilor disponibile din unitățile de învățământ, urmând să fie adaptat în funcție de specificul obiectului și de părțile fiecărui contract.

**VIZAT**  
**spre neschimbare,**  
**SECRETAR,**



evenimente ce pot conduce la producerea de pagube sau alte prejudicii unității de învățământ preuniversitar de stat;

r. în cazul în care LOCATARUL edifică construcții provizorii fără obținerea prealabilă a avizelor și autorizațiilor legale va fi direct răspunzător și va suporta toate sancțiunile legale și prejudiciile cauzate.

s. să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere a spațiului închiriat și a instalațiilor aferente, deteriorările fiind suportate integral;

t. să asigure permanent curățenia în spațiul închiriat și în zona exterioară aferentă, efectuând dezinsecția, dezinsecția și deratizarea în conformitate cu normele igienico - sanitare;

u. să asigure evacuarea permanentă a reziduurilor rezultate din prestarea activității și transportul acestora, fiind obligat să prezinte după prima luna de derulare a contractului convenția încheiată cu prestatorul care are acest gen de activitate;

v. să asigure respectarea normelor igienico - sanitare, normelor tehnice, metrologice, de protecția muncii, PSI - așa cum rezultă din prevederile art. 20 și 21 ale Legii nr. 307/2006 cu modificările și completările ulterioare, protecția mediului înconjurător, precum și a actelor normative specifice activității desfășurate;

w. să respecte programul de funcționare, program stabilit de comun acord cu LOCATORUL;

x. să nu tulbure liniștea publică și să respecte regulamentul cadru de ordine interioara din unitatea de învățământ;

y. să respecte normele de acces în instituție, inclusiv cele privind circulația autovehiculelor;

z. să ceară aprobarea, în scris, a LOCATORULUI pentru instalarea oricărei modalități de reclamă care ar modifica designul spațiului;

aa. să ia măsurile necesare pentru a nu afecta folosința spațiilor vecine cu spațiul închiriat, prin zgomot, blocarea accesului în zonele comune sau alte activități.

## CAPITOLUL VI - GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE A CONTRACTULUI

**Art. 13. (1)** LOCATARUL este obligat să constituie garanția de bună execuție a contractului în contul de garanții deschis la Trezoreria Sectorului 2 de către "Administrator", aceasta reprezentând contravaloarea chiriei pe 3 (trei) luni/(1) lună (în funcție de situație) și/sau contravaloarea utilităților pe o (1) lună (în funcție de situație).

**(2)** Constituirea garanției de bună execuție este condiție obligatorie pentru încheierea contractului de închiriere.

**(3)** Garanția de bună execuție a contractului se va actualiza la fiecare prelungire de contract în situația în care se renegociază quantumul chiriei. Actualizarea garanției de bună execuție se va efectua după obținerea avizului din partea Directorului Executiv al Administratorului, dar nu mai târziu de data încetării termenului contractului. Nerespectarea acestei prevederi duce la nesemnarea actului adițional de prelungire și implicit la prelungirea valabilității contractului.

**(4)** Urmărirea constituirii reactualizării garanției de bună execuție se va face de către Administrator/Locator.

\*prezentul model de contract reprezintă cadrul general pentru închirierea spațiilor/terenurilor disponibile din unitățile de învățământ, urmând să fie adaptat în funcție de specificul obiectului și de părțile fiecărui contract.

VIZAT  
spre neschimbare,  
SECRETAR.

(5) La încetarea contractului, garanția de bună execuție poate fi eliberată la solicitarea scrisă a LOCATARULUI făcută către LOCATOR și **numai cu condiția ca LOCATARUL să-și fi îndeplinit toate obligațiile contractuale.**

(6) În cazul în care se constată încălcări ale clauzelor contractuale de către LOCATAR, LOCATORUL are dreptul de a executa garanția de bună execuție proporțional cu prejudiciilor produse.

(7) Executarea garanției de bună execuție nu limitează dreptul LOCATORULUI de a solicita acoperirea totală a prejudiciului produs și a unor eventuale daune prin intermediul instanțelor de judecată.

## **CAPITOLUL VIII - RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art. 14.** Neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale dă dreptul LOCATORULUI la despăgubiri, în condițiile legii.

**Art. 15.** Forța majoră exonerează de răspundere, partea care o invocă are obligația să anunțe cealaltă parte în termenul limită de 15 (cincisprezece) zile de la data producerii acestuia, iar în următoarele 10 (zece) zile să prezinte acte doveditoare.

## **CAPITOLUL IX - ÎNCETAREA ȘI SUSPENDAREA CONTRACTULUI**

### **Art. 16. a) Rezilierea contractului**

(1) În cazul executării necorespunzătoare sau neexecutării culpabile a obligațiilor prevăzute în prezentul contract timp de 30 de zile, LOCATORUL are dreptul să considere contractul desființat de plin drept, fără nici o formalitate și fără punerea în întârziere a LOCATORULUI.

(2) Contractul se reziliază și în situația în care LOCATARUL nu depune garanția de bună execuție în termenul stipulat la art. 13 alin. (3).

(3) Reziliere intervine și în situația în care LOCATORUL, din motive justificate, nu mai poate pune la dispoziție spațiul închiriat cu condiția notificării prealabile a LOCATARULUI cu cel puțin 30 zile înainte.

(4) Nerespectarea obligațiilor stabilite în cap. V, art. 12, alin. 2, lit. n și o, dă dreptul LOCATORULUI să rezilieze contractul fără altă formalitate prealabilă.

(5) Evacuarea din spațiul închiriat se va face și în condițiile Titlului XI din noul Cod de Procedură Civilă, în urma unei notificări transmisă prin mijloace scrise la sediul comunicat de către Locatar. Locatarul renunță la notificarea transmisă prin intermediul unui executor judecătoresc atunci când locațiunea încetează din orice motive iar dreptul acestuia la ocuparea spațiului este considerat stins.

### **b) Contractul încetează de drept :**

(1) La expirarea termenului contractual stabilit la Capitolul III al prezentului contract.

(2) Încetarea contractului se face și prin acordul ambelor părți.

(3) **3.1.** Încetarea contractului intervine și în situația în care se derulează programe de consolidare, reabilitare și modernizare la unitățile de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 2 al Municipiului București, iar preșcolarii și/sau elevii din aceste unități trebuie relocați. Această încetare va opera unilateral ca urma a notificării scrise a

\*prezentul model de contract reprezintă cadrul general pentru închirierea spațiilor/terenurilor disponibile din unitățile de învățământ, urmând să fie adaptat în funcție de specificul obiectului și de părțile fiecărui contract.

**VIZAT**  
**spre neschimbare,**  
**SECRETAR,**

LOCATORULUI transmisă prin intermediul oricărui mijloc care asigură dovada comunicării către LOCATAR cu cel puțin 30 de zile înainte.

**3.2.** În situația în care toate părțile sunt de acord **contractul poate fi suspendat** până la finalizarea lucrărilor prevăzute la alin. 3, pct. 3.1..

c) Având în vedere destinația specială a spațiilor aparținând unităților de învățământ, rezilierea, după caz încetarea contractului va opera unilateral ca urmare a notificării scrise a LOCATORULUI transmisă prin intermediul oricărui mijloc care asigură dovada comunicării către LOCATAR. Notificarea trebuie să fie justificată de necesitatea spațiului pentru activitățile desfășurate de către unitatea de învățământ. În această situație spațiul nu mai poate fi scos la închiriere cel puțin 4 ani (un ciclu de învățământ).

## CAPITOLUL X - ALTE CLAUZE

**Art. 17.** Se interzice LOCATARULUI să desfășoare alte activități decât cele precizate în contract.

**Art. 18. (1)** Este interzisă subînchirierea sau darea în folosință gratuită de către LOCATAR a spațiilor sau mijloacelor închiriate de la unitățile de învățământ.

**(2)** Este interzisă cesiunea totală sau parțială a contractului de închiriere.

**Art. 19.** Orice modificări în statutul juridic, act de înființare, sediu etc., vor trebui anunțate LOCATORULUI, precum și Direcției Generale pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2 în maxim 5 (cinci) zile de la data modificărilor.

**Art. 20.** În cazul ivirii unor litigii între părțile contractante, acestea vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil, divergențele dintre părți vor fi soluționate de către instanțele de judecată competente conform legislației în vigoare, dreptul de a acționa în instanță pentru recuperarea debitelor, constatarea rezilierii/încetării contractelor aparținând Administratorului și unității de învățământ beneficiară.

**Art. 21.** LOCATORUL are obligația, ca lunar, până la data de 20 (douăzeci) ale fiecărei luni pentru luna precedentă, la sfârșitul perioadei contractuale, precum și la sfârșitul fiecărui termen de prelungire, prin organele sale de conducere, să transmită către Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar o situație din care să rezulte îndeplinirea obligațiilor contractuale (chirie, utilități, penalități încasate și viramente către bugetul local), însoțită de documentele contabile relevante (fișe de cont, extras, etc.).

**Art. 22.** Prezentul contract constituie titlu executoriu.

Prezentul contract s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă și unul pentru a fi transmis către Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, azi....., la sediul LOCATORULUI și **intră în vigoare azi, data semnării.**

Direcția Generală pentru  
Administrarea Patrimoniului Imobiliar,

Locator,

Locatar,

\*prezentul model de contract reprezintă cadrul general pentru închirierea spațiilor/terenurilor disponibile din unitățile de învățământ, urmând să fie adaptat în funcție de specificul obiectului și de părțile fiecărui contract.





## Cabinet Primar Sector 2

### EXPUNERE DE MOTIVE

Analizând Nota de fundamentare nr.3792/18.09.2018 întocmită de Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar Sector 2, serviciu public de interes local aflat sub autoritatea Consiliului Local al Sectorului 2 al Municipiului București, precum și Raportul de specialitate nr. 104080/21.09.2018 al Direcției Achiziții și Contracte Publice, aferente *proiectului de hotărâre pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 217/2018 privind aprobarea Regulamentului - cadru de organizare și desfășurare a licitației publice pentru închirierea spațiilor/terenurilor excedentare aflate în incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 2*, și ținând seama de prevederile legislației în vigoare, consider oportun promovarea proiectului de hotărâre mai sus menționat.

*Față de cele mai sus menționate*

### PROPUN

*Consiliului Local al Sectorului 2 proiectul de hotărâre pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 217/2018 privind aprobarea Regulamentului - cadru de organizare și desfășurare a licitației publice pentru închirierea spațiilor/terenurilor excedentare aflate în incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 2.*

ROMÂNIA  
PRIMAR,  
TOADER MUGUR MIHAI  
PRIMAR  
SECTORULUI 2 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI



## Direcția Achiziții și Contracte Publice

Nr. inreg. 104080 / 21.09.2018

### RAPORT DE SPECIALITATE

*la proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea  
Hotararii Consiliului Local Sector 2 nr. 217/2018 privind aprobarea Regulamentului – cadru de  
organizare și desfășurare a licitației publice pentru închirierea spațiilor/terenurilor excedentare  
aflate în incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 2*

În Nota de fundamentare nr. 3792/18.09.2018, Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar menționează înregistrarea unor dificultăți în derularea contractelor de închiriere spații/terenuri excedentare aflate în incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 2, la clauzele cu referire la modalitatea de încasare a chiriilor provenite din folosința temporară a acestor spații de către persoane juridice. Astfel, în aplicarea clauzelor contractului de închiriere stabilite în art. 4 și art. 5 din Cap. IV denumit Prețul contractului, precum și a faptului că în art. 13, alin. 1 din contract, se prevede faptul că locatarul are obligația de a constitui garanția de bună execuție a contractului ce reprezintă contravaloarea chiriei pentru 3 luni/1 lună în funcție de situație. Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar menționează că prin constituirea acestei garanții „există sume de bani îndestulătoare pentru acoperirea chiriilor neachitate” coroborat cu art. 7, alin. 2 care prevede desființarea de drept a contractului în caz de neplată”.

Prin coroborare cu art. 7, alin. 2 care prevede desființarea de drept a contractului în caz de neplată”, Direcția Generală pentru Administrarea Patrimoniului Imobiliar consideră că este oportun modificarea art. 4 și art. 5 din Anexa nr. 8 la Anexa nr. 1 privind Regulamentul - cadru, cu simplificarea acestor clauze, după cum urmează:

**“Art. 4. (1) Chiria lunară este în cuantum de ..... Euro, fără TVA, plătită în lei pe baza facturii emise de către LOCATOR.**

**(2) Factura fiscală se emite în lei de către LOCATOR, prin serviciile abilitate, în ultima zi a lunii pentru care se efectuează plata chiriei, la cursul oficial de schimb al B.N.R. din ziua emiterii facturii. Dacă această dată cade într-o zi nelucrătoare, factura fiscală se va emite în prima zi lucrătoare după această dată, la cursul oficial de schimb al B.N.R. din ziua emiterii facturii.**

**(3) Chiria se va achita până la data de 15 ale lunii următoare celei pentru care datorează chiria. În situația în care LOCATORUL omite să transmită factura pentru plata chiriei, LOCATARUL are obligația să achite prețul închirierii până la data de 15 ale lunii următoare celei pentru care datorează chiria, la cursul oficial de schimb al B.N.R. din ultima zi**

a lunii anterioare.

(4) Chiria se va vira în contul LOCATORULUI nr.....deschis la Trezoreria Sector 2 București sau se va plăti prin casieria acestuia.

**Art. 5. (1)** Contravaloarea utilităților va fi calculată lunar în sistem paușal de către LOCATOR după primirea facturilor conținând contravaloarea utilităților. În situația în care există aparat de înregistrare și măsurare a consumului se va ține cont de acesta, citirea lui făcându-se împreună de către reprezentanți ai LOCATORULUI și ai LOCATARULUI rezultatul fiind consemnat în scris.

(2) Recuperarea utilităților de la LOCATAR se va face lunar prin emiterea facturii/facturilor fiscale în ultima zi a lunii. Dacă această dată cade într-o zi nelucrătoare, factura/facturile fiscală se va emite în prima zi lucrătoare după această dată.

(3) Plata utilităților se va face în termen de maxim 15 (cincisprezece) zile de la data emiterii facturii/facturilor reprezentând contravaloarea utilităților în conturile transmise de către LOCATOR sau la casieria acestuia.

**Art. 5<sup>1</sup>.** Data plății chiriei și utilităților este considerată data la care contul creditorului (LOCATORULUI) a fost alimentat cu suma de bani care face obiectul plății.”

Având în vedere cele de mai sus se considera ca modificările solicitate facilitează derularea contractului fără implicații asupra conținutului contractului - Anexa 8 la Regulamentul-cadru de organizare și desfășurare a licitației publice pentru închirierea spațiilor/terenurilor excedentare aflate în incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 2, care să conducă la modificări substanțiale sau care să fie dezavantajoase pentru Locatar.

În conformitate cu Art.36 alin(5) lit. a, alin(6) lit a, Art.45 și Art. 123 alin(1) și (2) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local Sector 2, prin atribuțiile sale privind la administrarea domeniului public, are competența de a hotărî cu privire la modificarea Regulamentului – cadru de organizare și desfășurare a licitației publice pentru închirierea spațiilor/terenurilor excedentare aflate în incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 2.

**Director Executiv,  
ing. Victorița Bocea**



**Șef Serviciu,  
ing. Vasile Istrate**





**ROMÂNIA**

**Municipiul București**  
**CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 2**

DIRECȚIA GENERALĂ PENTRU ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI IMOBILIAR

Str. Luigi Galvani nr. 20, Sector 2, București Tel./Fax 021.212.15.44, 021.212.11.39

Nr. 3792/18.09.2018

**NOTĂ DE FUNDAMENTARE**

pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 217/2018 privind aprobarea Regulamentului - cadru de organizare și desfășurare a licitației publice pentru închirierea spațiilor/terenurilor excedentare aflate în incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 2

Direcția Generală pentru Administare Patrimoniului Imobiliar Sector 2 este o instituție de interes public local aflat sub autoritatea Consiliului Local Sector 2, scopul acesteia fiind acela de a administra, întreține și gestiona judicios patrimoniul compus din terenurile și clădirile în care își desfășoară activitatea unitățile de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 2 și care fac parte din domeniul public al municipiului București.

Potrivit art. 112 alin. (2) din Legea nr. 1/2011 privind educația națională, „terenurile și clădirile unităților de educație timpurie, de învățământ timpuriu, de învățământ preșcolar, școlilor primare, gimnaziale și liceale, inclusiv ale celorlalte niveluri de învățământ din cadrul acestora, înființate de stat, fac parte din domeniul public local și sunt administrate de către consiliile locale” iar, în conformitate cu art. 108, alin. (1) „unitățile de învățământ preuniversitar de stat pot obține venituri proprii din activități specifice, conform legii, din donații, sponsorizări sau din alte surse legale”.

Prin Hotărârea Consiliului Local Sector 2 nr. 217/2018 s-a aprobat Regulamentul - cadru de organizare și desfășurare a licitației publice pentru închirierea spațiilor/terenurilor excedentare aflate în incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 2, astfel fiind stabilite printre altele prevederile și clauzele contractului de închiriere precum și modalitatea de încasarea a chiriilor provenite din folosința temporară a acestor spații de către persoane juridice.

Având în vedere faptul că în practică s-au constatat dificultăți în aplicarea clauzelor contractului de închiriere stabilite în art. 4 și art. 5 din Cap. IV denumit Prețul contractului, precum și a faptului că în art. 13, alin. 1 din contract se prevede faptul că locatarul are obligația de a constitui garanția de bună execuție a contractului ce reprezintă contravaloarea chiriei pentru 3 luni/1 lună în funcție de situație, ceea ce înseamnă că există sume de bani îndestulătoare pentru acoperirea chiriilor neachitate coroborat cu art. 7, alin. 2 care prevede desființarea de drept a contractului în caz de neplată, apreciem că este oportun modificarea art. 4 și art. 5 din Anexa nr. 8 la Anexa nr. 1 privind Regulamentul - cadru, prin simplificarea acestor clauze, astfel:

“**Art. 4. (1)** Chiria lunară este în cuantum de ..... Euro, fără TVA, plătitibilă în lei pe baza facturii emise de către LOCATOR.

(2) Factura fiscală se emite în lei de către LOCATOR, prin serviciile abilitate, în ultima zi a lunii pentru care se efectuează plata chiriei, la cursul oficial de schimb al B.N.R. din ziua emiterii facturii. Dacă această dată cade într-o zi nelucrătoare, factura fiscală se va emite în prima zi lucrătoare după această dată, la cursul oficial de schimb al B.N.R. din ziua emiterii facturii.

(3) Chiria se va achita până la data de 15 ale lunii următoare celei pentru care datorează chiria. În situația în care LOCATORUL omite să transmită factura pentru plata chiriei, LOCATORUL are obligația să achite prețul închirierii până la data de 15 ale lunii următoare celei pentru care datorează chiria, la cursul oficial de schimb al B.N.R. din ultima zi a lunii anterioare.

(4) Chiria se va vira în contul LOCATORULUI nr.....deschis la Trezoreria Sector 2 București sau se va plăti prin casieria acestuia.

**Art. 5. (1)** Contravaloarea utilităților va fi calculată lunar în sistem pașal de către LOCATOR după primirea facturilor conținând contravaloarea utilităților. În situația în care există aparat de înregistrare și măsurare a consumului se va ține cont de acesta, citirea lui făcându-se împreună de către reprezentanți ai LOCATORULUI și ai LOCATORULUI rezultatul fiind consemnat în scris.

(2) Recuperarea utilităților de la LOCATOR se va face lunar prin emiterea facturii/facturilor fiscale în ultima zi a lunii. Dacă această dată cade într-o zi nelucrătoare, factura/facturile fiscală se va emite în prima zi lucrătoare după această dată.

(3) Plata utilităților se va face în termen de maxim 15 (cincisprezece) zile de la data emiterii facturii/facturilor reprezentând contravaloarea utilităților în conturile transmise de către LOCATOR sau la casieria acestuia.

**Art. 5<sup>1</sup>.** Data plății chiriei și utilităților este considerată data la care contul creditorului (LOCATORULUI) a fost alimentat cu suma de bani care face obiectul plății.”

De asemenea, pentru a fi în concordanță cu modificările sus-menționate, se impune și modificarea art. 16 în sensul introducerii unui termen de 30 de zile pentru rezilierea contractului în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor acestuia.

În consecință, pentru motivele expuse mai sus, propunem spre aprobare un proiect de hotărâre pentru modificarea și completare Anexei nr. 8 la Anexa nr. 1 a Hotărârii Consiliului Local Sector 2 nr. 217/2018 privind aprobarea Regulamentului - cadru de organizare și desfășurare a licitației publice pentru închirierea spațiilor/terenurilor excedentare aflate în incinta unităților de învățământ preuniversitar de stat de pe raza Sectorului 2.

**DIRECTOR EXECUTIV,**  
Bogdan - Alexandru Gârbu



**DIRECTOR EXECUTIV ADJ.,**

Daniela Popa

