

Compania Municipală IMOBILIARA BUCUREŞTI

CONTRACT DE SUBLOCAȚIUNE

Nr. R. 12 din data de 19.02.2020
U. 42 / 19.02.2020

Incheiat intre:

- A. **COMPANIA MUNICIPALA IMOBILIARA BUCURESTI SA**, societate constituită și care funcționează în baza legii române, înregistrată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul București sub nr. J40/9350/2017, CUI RO 37764910, cu sediul social în București, str. Aristide Demetriade nr. 2, sector 1, tel., fax, cont bancar cu cod IBAN nr. BCR RO09RNCB0072156236890001 deschis la BCR, reprezentată legal de Virginia Mihailovici, Director General, denumită în continuare **LOCATAR/CHIRIAS**,
- și
- B. **DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA SOCIALA A MUNICIPIULUI BUCURESTI**, societate constituită și care funcționează în baza legii române, CUI 15531230, cu sediul social în București, str. Constantin Mille nr. 10, sector 1, tel. 021-3142315, fax 021-3142316 cont bancar cu cod IBAN nr. RO03TREZ24A685050200109X Secțiunea Funcționare, deschis la DGRFP București, Activitatea de Trezorie și Contabilitate Publică reprezentată legal prin dl. Ion Purcarea, director general, denumită în continuare **SUBLOCATAR/SUBCHIRIAS**,

denumite în cele ce urmează „Partea” sau „Partile” în temeiul prevederilor art. 1833 din Codul Civil Român relativ la locația lucrurilor, și în urma negocierii părților, care au exprimat un consensământ deplin și liber, s-a încheiat contractul de sublocație/subînchiriere (denumit în cele ce urmează „Contractul”) în condițiile stabilite în următoarele clauze:

CAP. 1 - DEFINIREA UNOR TERMENI CONTRACTUALI

- 1.1 **LOCATAR/CHIRIAS** — este partea de la pct. A a prezentului contract care are toate prerogativele legale pentru a subînchiria Spațiul închiriat;
- 1.2 **SUBLLOCATAR/SUBCHIRIAS** este partea de la pct. B a prezentului contract care are toate prerogativele legale pentru a prelua în folosință Spațiul închiriat;
- 1.3 **IMOBL** inseamna proprietatea imobiliara (cladire) a **Proprietarului/Locatorului** , situata in Municipiul București, Str. Racari nr. 6A, Sector 3, constructie identificata cu numar cadastral 213931-C1-U2, inregistrata in Cartea Funciara nr. 213931-C1-U2, București, Sector 3;
- 1.4 **SPATIUL INCHIRIAT** reprezinta spatiu în suprafața de 3900,67 Mp (spatiu utilizat exclusiv de catre Sublocatar) compus din suprafața de 1901,92 mp situata la nivelul etajului 3, suprafața de 1998,75 mp terasa circulabila (din care 68,46 mp spatiu acoperit) si o cota parte din suprafața comună, mentionat la Art. 2.1. si descris in **ANEXA 1** la Contract si parte integranta din acesta, amplasat in Imobil;

COMPANIA MUNICIPALĂ IMOBILIARA BUCUREŞTI S.A.

Sediul Secundar: Pogorâa Elisabeta nr.28, corp A, etajul 1, biroul A21-B21, sectorul 5;

Sediul Social: Str. Aristide Demetriade Nr.2, Sector 1, București,

CUI: 37764910; Reg. Com: J40/9350/2017

www.cmibsa.ro, mail: office@cmibsa.ro, tel: 031.400.92.65

Compania Municipală IMOBILIARA BUCUREŞTI

1.5 CHIRIE inseamna obligatia financiara pe care o are Sublocatarul/Subchiriasul de platit Locatarului/Chiriasului in conformitate cu prevederile Contractului;

1.6 UTILITATI — accesul la energie electrică, termică, apă curentă și menajeră, rețea de telefonie fixă daca exista la data predarii, gaze etc., după caz, în schimbul sumelor de bani care reprezintă contravaloarea acestora, comensurate și facturate pe baza facturilor emise de furnizorul acestora. Utilitatile la care va avea acces SUBLOCATARUL vor fi platite direct LOCATORULUI in baza Contractului de locatiune semnat de parti.

1.7 MODIFICARI - orice inlocuire, adăugare sau lucrare de constructie efectuată în, pe, sau incorporată in structura imobilului subinchipiat, decoratiuni realizate, plasate sau construite de SUBLOCATAR, orice mobil corporal care este amplasat de SUBLOCATAR și devine accesoriu al bunului imobil dat în locațiune, dar care nu poate fi înălțat sau extras din acesta, fără a crea daune structurii imobiliare din care face parte.

1.8 DURATA MINIMA A CONTRACTULUI (*denumita in cele ce urmează „Durata minima”*) - reprezinta o durata de 4 (patru) luni, incepand de la data intrarii in vigoare a contractului.

1.9 PERIOADA DE GRATIE reprezinta perioada cuprinsa intre semnarea Procesului verbal de predare - primire a Spatiului inchipiat si data semnarii prezentului contract, perioada pentru care SUBLOCATARUL nu datoreaza chirie, iar SUBLOCATARUL se obliga sa achite LOCATORULUI costul utilitatilor consumate, precum si taxa de administrare aferenta Spatiului inchipiat.

CAP. II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1. Contractul are ca obiect subinchipirea de catre LOCATAR a spatiului definit la art. 1.4. de mai sus, in beneficiul SUBLOCATARULUI, in schimbul platii Chiriei de catre SUBLOCATAR. Spatiul inchipiat va fi utilizat de catre SUBLOCATAR in conformitate cu obligatiile asumate fata de LOCATOR, incepand cu data semnarii prezentului contract. Spatiul inchipiat va avea destinatia de spati medicale si anexe necesare acestora.

Identificarea în plan grafic a Spațiului inchipiat se face prin schița atasata, care devine parte integrantă și **ANEXA NR. 1** la Contract.

Art. 2.2. Spatiul inchipiat este definit si detaliat la art 1.4 de mai sus. SUBLOCATARUL are dreptul de a folosi in comun cu ceilalți co-locatari si cu LOCATORUL spatiile comune imobilului (holuri, coridoare, scarile cladirii, lifturile si toate spatiile sau echipamentele destinate in comun, după caz etc.), cu exceptia scării de acces A si liftului aferent acesteia, ce vor fi folosite exclusiv de catre acesta (denumite in cele ce urmează “Spatii comune exclusive”). De asemenea, SUBLOCATARUL are un drept comun de folosință asupra căilor marcate de acces la spațiul inchipiat (drumuri de acces interioare, alei pietonale, după caz etc.). Spatiul inchipiat si spatiile comune (cu exceptia Spațiilor comune exclusive) vor fi folosite de catre SUBLOCATAR in comun cu ceilalți locatari si cu LOCATORUL si in stricta conformitate cu destinatia specifica a acestora (nefiind permisa SUBLOCATARULUI modificarea destinatiei spatiilor comune). Spatiul inchipiat si spatiile comune (inclusiv Spațiile comune exclusive) vor fi folosite doar in conditiile avizelor obtinute de SUBLOCATAR specifice domeniului de activitate desfasurat in Spatiul inchipiat, in special dar fara a se limita la avizul DSP.

Art. 2.3. SUBLOCATARUL va folosi suprafața închiriată exclusiv cu destinatia spatii medicale si anexe necesare.

Art. 2.4. Destinatia Spațiului inchipiat prevazuta la art. 2.1. va fi asigurata de catre SUBLOCATAR in conditiile art. 2.5. si 2.6 de mai jos.

Art. 2.5. SUBLOCATARUL are obligatia de a verifica legalitatea utilizarii spatiului si de a obtine toate acordurile, aprobarile, avizele, licentele si/sau autorizatiile necesare, conform legislatiei aplicabile, pentru folosirea suprafetei inchipiate conform destinatiei mentionate, intr-un termen maxim de 10 zile

COMPANIA MUNICIPALĂ IMOBILIARA BUCUREŞTI S.A.

Sediu Secundar: Regina Elisabeta nr.28, corp A, etajul 1, biroul A21-B21, sectorul 5;

Sediu Social: Str. Aristide Demetriade Nr.2, Sector 1, București,

CUI: 37764910; Reg. Com: J40/9350/2017

www.cmibsa.ro, mail: office@cmibsa.ro, tel: 031.400.92.65

Compania Municipală IMOBILIARA BUCUREŞTI

calendaristice calculate de la data semnarii procesului verbal de predare primire. Exceptie de la termenul antementionat, o face prezentarea de catre SUBLOCATAR a avizului DSP, in termen de maxim 48 de ore de la data semnarii prezentului contract.

Art. 2.6. Schimbarea destinației spațiului inchiriat, de către SUBLOCATAR, fără acordul prealabil, exprimat în scris, al LOCATORULUI, dă dreptul acestuia din urmă să rezilieze unilateral contractul, fără nici un drept la despăgubire pentru SUBLOCATAR. În situația în care LOCATORUL optează pentru rezilierea unilaterală a contractului de inchiriere ca urmare a schimbării destinației Spațiului inchiriat de către SUBLOCATAR, SUBLOCATARUL este obligat și va achita LOCATORULUI cu titlu de daune, contravalorarea tuturor chiriiilor aferente lunilor ramase pana la implinirea termenului de 4 luni care reprezinta durata contractului.

Art. 2.7. SUBLOCATARUL are obligația de a actualiza autorizațiile, avizele, acordurile, aprobarile detinute de LOCATOR aferente Imobilului, conform legislației aplicabile, în cazul în care aduce modificări spațiului inchiriat de natură să afecteze valabilitatea acestora, independent de obținerea avizelor și autorizațiilor de funcționare ale SUBLOCATARULUI.

Art. 2.8. SUBLOCATARUL are dreptul și obligația să parcheze vehiculele care deservesc activitatea sa, utilizand un numar de 10 locuri de parcare situate în parcarea supraetajată, strict delimitate și indicate de către LOCATOR. În scopul utilizării celor 10 locuri de parcare, LOCATORUL va preda SUBLOCATARULUI un numar de 10 cartele de acces în parcarea Imobilului. SUBLOCATARULUI îi este strict interzis să parcheze (stationeze și/sau opreasca) vehiculele care deservesc activitatea sa în spații amplasate langa imobil, având obligația de a respecta cu strictete cele 10 locuri de parcare indicate de LOCATOR. De asemenea, SUBLOCATARUL este obligat să folosească pentru accesul autospecialelor ce transportă pacientii/clientii, doar calea de acces către scara A, pacientii/clientii urmand a fi transbordati numai prin acest loc de acces (inclusand liftul aferent).

CAP. III - DURATA CONTRACTULUI

Art. 3.1. Contractul incepe să producă efectele de la data semnării sale de către partile contractante.

Art. 3.2. Durata subînchirierii este de patru luni, incepând de la data semnării prezentului contract, în care SUBLOCATARUL va datora chiria convenită conform art. 4 din prezentul contract.

Art. 3.3. Semnarea procesului verbal de predare-primire a spațiului inchiriat s-a efectuat în data de 09.02.2020, având în vedere starea de necesitate existentă.

Art. 3.4. SUBLOCATARUL solicita în mod expres prelungirea automată a prezentului contract pentru o perioadă de două luni după expirarea duratei de inchiriere prevăzută la art. 3.2., având în vedere imposibilitatea de determinare a perioadei de activare a stării de necesitate sus menționată. În cazul în care LOCATORUL nu este de acord cu această prelungire, SUBLOCATARUL declară că se subroga în totalitate drepturilor și obligațiilor ce-i revină acestuia. În cazul în care SUBLOCATARUL renunță la solicitarea expresa de mai sus, se obligă să platească chiria aferentă celor două luni cu titlu de daune interese.

Art. 3.5. În cazul în care SUBLOCATARUL va dori prelungirea contractului pentru o durată mai mare decât cea prevăzută la art. 3.4. sau după aceasta perioadă, se obligă să notifice în scris și pe LOCATOR și pe LOCATOR, cu privire la această intenție, cu 30 de zile înainte de expirarea duratei convenționale a prezentului contract, caz în care LOCATORUL va negocia cu SUBLOCATARUL în vederea încheierii unui nou contract de sublocație, urmând a se renegotia toate prevederile contractuale, inclusiv, dar fără a se limita la durata noii subînchirieri și un nou tarif de subînchiriere.

In cazul în care LOCATORUL și SUBLOCATARUL nu ajung la o înțelegere cu privire la valoarea chiriei, cu cel puțin 15 zile înainte de expirarea duratei contractuale, atunci contractul de

COMPANIA MUNICIPALĂ IMOBILIARA BUCUREȘTI S.A.

Sediul Secundar: Regina Elisabeta nr.28, corp A, etajul 1, biroul A21/B21, sectorul 5;

Sediul Social: Str. Aristide Demetriade Nr.2, Sector 1, București,

CUI: 37764910; Reg. Com: J40/9350/2017

www.cmibsa.ro, mail: office@cmibsa.ro, tel: 031.400.92.65

Compania Municipală IMOBILIARA BUCUREŞTI

subînchiriere se va considera terminat la data expirării duratei sale, prevăzuta la Art. 3.2. sau 3.4 de mai sus, după caz.

In toate cazurile, SUBLOCATARUL va avea obligația să elibereze și să predea spațiul care a constituit obiectul sublocațiunii la sfârșitul ultimei zile a închirierii, luând toate măsurile necesare pentru preluarea în siguranță a spațiului având în vedere destinația pentru care a fost utilizat, urmand să pună la dispoziția LOCATORULUI într-un termen de maxim 15 zile calendaristice un certificat eliberat de o societate autorizată în materie din care să reiasă decontaminarea spațiului și lipsa oricărui pericol de utilizare ulterioară a acestuia.

Art. 3.6. Durata prezentului contract nu poate fi prelungită în mod tacit ce exceptia celor prevăzute la articolul 3.4 de mai sus. În toate celelalte cazuri, acordul partilor va fi exprimat sub forma unui act adițional la prezentul contract.

CAP. IV – CHIRIE, COST UTILITĂȚI, MODALITĂȚI DE PLATĂ. ORDINEA STINGERII OBLIGAȚIILOR

Art. 4.1 CHIRIA

4.1.1. Pentru spațiul închiriat, începând cu data semnării prezentului contract și pe toată durata contractului, definită la art. 3.2., cantumul chiriei datorată de către SUBLOCATAR este de **25.750 Euro/luna** fără TVA, pentru întreg Spațiul închiriat (3.900,67 mp), echivalarea urmand să se facă la cursul de referință leu/Eur, comunicat de B.N.R. și valabil în ziua emiterii facturii.

Art. 4.2. PLATA CHIRIEI

4.2.1. Chiria lunată va fi facturată de către LOCATOR către SUBLOCATAR, în primele 5 zile lucrătoare ale fiecărei luni pentru luna următoare, începând cu data semnării prezentului contract.

4.2.2. Plata chiriei este scadentă la data de 15 de fiecare luni.

4.2.3. Dovada platii și a momentului creditării contului LOCATORULUI va fi făcută cu extrasul de cont emis de banca acestuia.

4.2.4. În vederea îndeplinirii obligațiilor asumate mai sus, părțile convin că facturile să fie comunicate, în funcție de opțiunea SUBLOCATARULUI, fie la spațiul închiriat, fie la sediul Locatarului/Sublocatarului menționat în preambulul contractului și, suplimentar, transmise totodată în copie pe următoarele adrese de email: registratura@dgas.ro. Facturile se vor transmite prin e-mail SUBLOCATARULUI până cel tarziu la data de 5 de fiecare luni, urmand ca ulterior să fie transmise prin postă SUBLOCATARULUI la adresa indicată. Neprimirea facturii de către SUBLOCATAR (electronic sau prin postă scrisă) nu îl exonerează pe acesta de plata la scadenta, respectiv la data de 15 de fiecare luni, a chiriei.

Facturile comunicate în condițiile arătate mai sus și necontestate în termen de max. 3 zile lucrătoare, se consideră facturi acceptate. Pentru situația în care facturile contin erori materiale, termenul de contestare al acestora este de maxim 5 de zile.

În situația în care SUBLOCATARUL nu achita contravaloarea facturilor în termen de 5 zile de la data ajungerii la scadenta, LOCATORUL este îndreptat să emite factură pentru eventuala diferență de curs valutar intervenită în această perioadă.

Art. 4.4. UTILITATILE

COMPANIA MUNICIPALĂ IMOBILIARA BUCUREȘTI S.A.

Sediul Secundar: Regina Elisabeta nr.28, corp A, etajul 1, biroul A21-B21, sectorul 5;

Sediul Social: Str. Aristide Demetriade Nr.2, Sector 1, București,

CUI: 37764910; Reg. Com: J40/9350/2017

www.cmibsa.ro, mail: office@cmibsa.ro, tel: 031.400.92.65



Compania Municipală IMOBILIARA BUCUREŞTI

4.4.1. SUBLOCATARUL va plăti LOCATORULUI costul **utilităților** asigurate de acesta din urmă de la furnizorii de specialitate și consumate de SUBLOCATAR pentru desfășurarea activității în spatiul închiriat, în baza Contractului de locație semnat de partii.

Apa și energia electrică consumate și înregistrate de către contorii montați la intrarea în Spatiul Închiriat vor fi suportate în integralitate de către SUBLOCATAR, iar împartirea costurilor pentru încalzirea și racirea spațiului închiriat se va realiza prin raportare la toți locatarii Imobilului, respectiv se va împărti între toți locatarii proporțional cu suprafețele închiriate/utilizate, prin raportare la totalitatea suprafețelor utilizate de locatari.

4.4.2. Energia electrică consumată de către sistemul de ventiloconvectorare (încalzire/racire) se va repartiza între toți locatarii, proporțional cu suprafețele închiriate/utilizate, prin raportare la totalitatea suprafețelor utilizate de locatari.

4.4.3. Utilitatile de care beneficiază spațiul la data semnării Procesului verbal de predare primire sunt următoarele: energie electrică, apă, canalizare, gaze. Pentru evitarea oricărui dubiu partile declară că utilitatile puse la dispozitie de LOCATOR sunt limitativ enumerate mai sus, SUBLOCATARUL având obligația de a asigura pe costul propriu ridicarea și eliminarea deseuriilor de orice fel (menajere, etc.) precum și orice alte utilități suplimentare.

4.4.4. Orice suplimentare de către SUBLOCATAR a utilitatilor menționate anterior va necesita aprobarea scrisă, prealabilă a LOCATORULUI, precum și obținerea tuturor autorizațiilor necesare, conform legii, urmand să fie consemnată într-un act adițional la prezentul contract. Costul utilitatilor suplimentare, adăugate în condițiile menționate celor existente inițial, va fi facturat de către LOCATOR și achitat de către SUBLOCATAR conform specificațiilor din prezentul contract.

4.4.5. Utilitățile consumate de SUBLOCATAR vor fi determinate și vor fi facturate la valoarea cuprinsă în facturile emise de furnizori în baza masuratorilor contorizate.

In cazul în care Subchiriasul va fi singurul Locatar din Imobil, partile vor efectua închiderea tuturor robinetilor de gaz din imobil (cu excepția celuia montat la intrarea în spațiul închiriat) și Subchiriasul va achita factura furnizorului de utilitate (gaz) integral, pe baza de refacturare. În cazul în care în Imobil există și alți locatari costul utilitatilor (gaze) se va împărti între toți locatarii proporțional cu suprafețele închiriate/utilizate, prin raportare la totalitatea suprafețelor utilizate de locatari.

4.4.6. Plata costului utilităților consumate și facturate se va face de către SUBLOCATAR, în termen de maxim 10 zile calendaristice de la data comunicării facturii de către furnizori, fiind aplicabile regulile privitoare la comunicarea facturilor menționate la art. 4.3. de mai sus. Obligația de plată a utilităților se consideră îndeplinită efectiv în momentul în care sumele de bani aferente acestei obligații au creditat contul bancar al LOCATORULUI.

Costurile cu repararea și întreținerea retelelor de utilități vor fi suportate după cum urmează:

- de către LOCATOR, pentru reparările și întreținerea retelelor de utilități, efectuate pe zone ale retelei situate în retea, de la furnizorul de utilități până la contorul montat la intrarea în spațiul închiriat;

- de către SUBLOCATAR:

- pentru reparările și întreținerea retelelor de utilități, efectuate pe zone ale retelei situate în retea după contorul montat la intrarea în spațiul închiriat;

- integral pentru reparările și întreținerea retelelor de utilități, efectuate pe zone ale retelei situate în retea în interiorul Spațiului închiriat și/sau Spațiului comun exclusiv, în situația în care nu există contor montat la intrarea în acestea;

Art. 4.5. CLAUZA PENALA SI IMPUTATIA PLATII

COMPANIA MUNICIPALĂ IMOBILIARA BUCUREŞTI S.A.

Sediul Secundar: Regina Elisabeta nr.28, corp A, etajul 1, biroul A21 B21, sectorul 5,

Sediul Social: Str. Aristide Demetriade Nr.2, Sector 1, București,

CUI: 37764910; Reg. Com: J40/9350/2017

www.cmibsa.ro, mail: office@cmibsa.ro; tel: 031.400.92.65

Compania Municipală

IMOBILIARA BUCUREŞTI

4.5.1 Neplata la scadenta a chiriei, va da dreptul LOCATARULUI la perceperea de penalități de întârziere, calculate catre SUBLOCATAR conform art. 4.1, la valoarea scadentă în conformitate cu prevederile art. 10.

4.5.2 În cazul unor plăți parțiale sau cu întârziere a unora sau a tuturor obligațiilor cu termene scadente, stingerea debitelor SUBLOCATARULUI se va face în următoarea ordine, în funcție de natura debitului și după caz: penalitatile de întârziere, chiria și despăgubiri.

CAP. V PREDAREA-PRIMIREA SPATIULUI INCHIRIAT LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Art. 5.1. Predarea-primirea Spațiului inchiriat a avut loc pe baza procesului-verbal de predare-primire, semnat în baza contractului de locație semnat de partii.

Art. 5.2. Spațiul inchiriat, împreună cu dotările aferente, inclusiv dotările care deservesc utilitățile, se predă SUBLOCATARULUI în starea existentă, consemnată în procesul-verbal de predare-primire în care vor fi menționate: suprafața predate, lista bunurilor ce se predau odată cu spațiul inchiriat (dacă este cazul), starea în care se află spațiul/bunurile predate, indexul contoarelor de utilități, alte mențiuni agreate de către partii.

CAP. VII - PREDAREA SPATIULUI LA INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 7.1. La incetarea Contractului, **SUBLOCATARUL** va preda Spațiul Inchiriat, numai LOCATORUL sau reprezentantul său autorizat, în prezența unui reprezentant al LOCATARULUI, pe baza de proces verbal, conform inventarului întocmit în procesul verbal de predare primire încheiat la data de 09.02.2020.

SUBLOCATARUL nu are nici un drept la despăgubiri sau compensații financiare sau de alta natură pentru îmbunătățirile și/sau modificările de orice fel aduse spațiului, fiind convenit că acestea vor ramane castigate spațiului și vor intra în proprietatea LOCATORULUI la data implementării duratei inchirierii sau a incetării din orice motive a prezentului contract, după achitarea unei sume de 1 Euro de către LOCATOR, SUBLOCATARULUI.

7.2. SUBLOCATARUL va fi obligat să predea LOCATORULUI spațiul inchiriat în starea în care se află la data incetării contractului, în cazul în care modificările sau amenajările structurale efectuate au fost aprobată de LOCATOR. Sublocatarul va putea ridica din spațiu obiectele de mobilier, echipamentele medicale și orice alte bunuri neincorporabile ce au fost utilizate pentru desfășurarea activității acestuia, cu condiția refacerii/reparării peretilor/pardoselii/plafoanelor în care au fost incorporate sau prinse echipamentele medicale, în astfel încât la data predării să nu prezinte deteriorări.

7.3. Predarea se va face în ziua incetării contractului, indiferent de motivul incetării acestuia, pe baza unui proces-verbal de predare-primire care se semnează de împuñării părților. În cazul în care SUBLOCATARUL va avea nevoie de o perioadă suplimentară pentru eliberarea spațiului atunci, partile de comun acord, pot stabili perioada necesară urmand ca Sublocatarul - în funcție de înțelegerea acestora - să achite costurile locației (chirie, taxa de administrare și utilități) și pentru aceasta perioada de eliberare. Perioada de eliberare a spațiului nu poate fi mai mare de 30 zile. În situația în care SUBLOCATARUL nu eliberează spațiul inchiriat la expirarea termenului de 30 de zile, LOCATORUL este îndreptat să intre în spațiul inchiriat și să îl elibereze, fără ca LOCATORUL/SUBLOCATARUL să poată avea vreo pretentie de la LOCATOR. În acestă situație SUBLOCATARUL va datora și plăti LOCATORULUI costurile locației (chirie, taxa de administrare și utilități) până la data eliberării integrale și efective a spațiului inchiriat și predării lui pe baza de proces verbal de predare primire, semnat de LOCATOR fără obiectiuni. SUBLOCATARUL va avea obligația achitării costurilor locației,

COMPANIA MUNICIPALĂ IMOBILIARA BUCUREŞTI S.A.

Sediu Secundar: Regina Elisabeta nr.28, corp A, etajul 1, biroul A21-B21, sectorul 5;

Sediul Social: Str. Aristide Demetriade Nr.2, Sector 1, București,

CUI: 37764910; Reg. Com: J40/9350/2017

www.cmisb.ro, mail: office@cmisb.ro, tel: 031.400.92.65

Compania Municipală IMOBILIARA BUCUREŞTI

respectiv: chirie, taxa de administrare si utilitati pana la eliberarea completa a spatiului inchiriat, si in situatia in care intre parti va exista un litigiu. In mod exceptional, partile pot conveni de comun acord, prelungirea duratei de eliberare a spatiului de 30 zile, cu conditia ca SUBLOCATARUL sa achite chiria, taxa de administrare si costul utilitatilor pe durata prelungirii.

În situația în care una dintre părți refuză să semneze procesul-verbal sau nu este de acord cu mențiunile propuse a se trece în acesta, cealaltă parte este îndreptățită să încheie unilateral un act de constatare a stării spațiului la data la care acesta se eliberează efectiv, urmând ca eventualele divergențe legate de această procedură să fie soluționate ulterior pe calea procedurii amiabile, iar în cazul în care aceasta nu se soluționeaza pe cale amiabila, neînțelegerile urmeaza a fi soluționate în justiție.

7.4. La data predării, SUBLOCATARUL va trebui să predea LOCATORULUI toate cheile imobilelor inchiriate, la sediul LOCATORULUI sau la locul notificat de acesta.

7.5. SUBLOCATARUL are obligația să elibereze și să predea spațiul care a constituit obiectul locaționii la sfarsitul ultimei zile a inchirierii, luand toate masurile necesare pentru preluarea în siguranță a spatiului avand în vedere destinatia pentru care a fost utilizat, urmand să pună la dispozitia LOCATORULUI/LOCATORULUI, într-un termen de maxim 15 zile calendaristice, un certificat eliberat de o societatea autorizată în materie din care să reiasă decontaminarea spatiului și lipsa oricărui pericol de utilizare ulterioara a acestuia.

CAP. VIII - OBLIGAȚIILE PĂRTILOR

Art. 8.1. LOCATARUL are următoarele **obligații**:

- a) să garanteze SUBLOCATARUL, pe toată durata prezentului contract, de linștita folosință a spațiului dat în locație, cu excepția cazurilor în care SUBLOCATARUL după caz, nu și-a îndeplinit obligațiile contractuale, sau a altor cazuri prevazute de lege sau de prezentul contract;
- b) să comunice SUBLOCATARULUI facturile aferente chiriei spațiului.

Art. 8.2 SUBLOCATARUL are următoarele **obligații**:

- a) să plătească chiria în quantumul și la termenele stabilite, precum și eventualele penalități;
- b) să nu subînchirieze, ceseioneze, ipotecheze catre terti dreptul de folosință în tot sau în parte asupra spațiului inchiriat, fără acordul scris, prealabil al SUBLOCATARULUI/LOCATORULUI;
- c) să recepționeze spațiul inchiriat, împreună cu dotările acestuia, pe bază de proces-verbal de predare-primire și se obligă să îl folosească cu diligenta unui bun proprietar;

SUBLOCATARULUI ii este permis să efectueze modificări sau imbunatatiri ale spațiului inchiriat în condițiile prezentului articol. Costurile cu efectuarea modificărilor sau imbunatatirilor sunt în sarcina exclusiva a SUBLOCATARULUI. Pentru orice îmbunătățiri și/sau modificări pe care dorește să le aduca, SUBLOCATARUL trebuie să solicite acordul scris, prealabil, al LOCATORULUI/LOCATARULUI, prezentând acestuia o documentație continând modificările /imbunatatirile/ renovările propuse să fie aduse spațiului, specificații detaliate cu privire la acestea. Sunt interzise modificările care ar fi de natură să afecteze structura de rezistență a spațiului. De asemenea, este interzis SUBLOCATARULUI să aplique pentru obținerea autorizațiilor necesare în vederea modificărilor/ imbunatatirilor/ renovărilor de orice natură a spațiului în cazul în care nu a prezentat anterior LOCATORULUI documentația mentionată mai sus și nu a obținut acordul scris prealabil al LOCATORULUI pentru efectuarea acestor operațiuni. LOCATORUL va avea dreptul de a rezilia unilateral contractul de inchiriere semnat de partii, prin transmiterea către SUBLOCATAR a unei notificări de reziliere, situație în care și prezentul contract va începe automat și de plin drept, de la data primirii de către SUBLOCATAR a notificării de reziliere, fără a mai fi necesara punerea în întârziere, fără intervenția vreunei instante de judecata și fără îndeplinirea vreunei alte formalități. În situația în care LOCATORUL optează pentru rezilierea unilaterală a

COMPANIA MUNICIPALĂ IMOBILIARA BUCUREŞTI S.A.

Sediul Secundar: Regina Elisabeta nr.18, corp A, etajul 1, biroul A21-B21, sectorul 5;

Sediul Social: Str. Aristide Demetriade Nr.2, Sector 1, București,

CUI: 37764910; Reg. Com: J40/9350/2017

www.cmibsa.ro, mail: office@cmibsa.ro, tel: 031.400.92.65

Compania Municipală IMOBILIARA BUCUREŞTI

contractului de inchiriere semnat de parti ca urmare a nerespectarii de catre SUBLOCATAR a obligatiilor prevazute la litera d), SUBLOCATARUL este obligat si va achita LOCATORULUI cu titlu de daune, contravalorearea tuturor chiriilor aferente lunilor ramase pana la implementarea termenului de 4 luni care reprezinta durata contractului, la care se adauga si perioada de prelungire automata solicitata de catre acesta, de doua luni.

- d) sa nu subinchirieze, ceseioneze, ipotecheze catre terti dreptul de folosinta in tot sau in parte asupra spatiului inchiriat, fara acordul scris prealabil al LOCATORULUI;
- e) să nu deranjeze folosința liniștită și utilă a celorlalți LOCATORI, sa nu aduca acestora inconveniente ce ar putea rezulta din specificul activitatii desfasurata de catre SUBLOCATAR in spatiul inchiriat. In cazul in care LOCATORUL ar fi obligat de catre ceilalți LOCATORI la plata oricaror daune/prejudicii/pretentii ce deriva din activitatea desfasurata de SUBLOCATAR in spatiul inchiriat,SUBLOCATARUL se obliga sa-l despargubeasca pentru acestea.
- f) sa utilizeze toată aparatura din dotare și utilitățile, astfel cum au fost predate prin proces verbal de predare-primire, conform scopului, naturii și destinației acestora și în conformitate cu prescripțiile tehnice care le reglementează funcționarea.
- g) să permită accesul reprezentanților LOCATORULUI/LOCATORULUI, după o notificare prealabila de 24 de ore (exceptand cazurile de urgență, calificate ca atare de catre LOCATOR, cand notificarea nu este necesara), pentru a examina starea spațiului și a dotărilor aferente sau ori de câte ori se impune intervenția în vederea efectuării reparațiilor sau remedierii defecțiunilor instalațiilor ori dotărilor aferente spațiului, iar aceste reparații cad, conform legii, în sarcina LOCATORULUI. De asemenea, după o notificare prealabila de 24 de ore, SUBLOCATARUL va permite LOCATORULUI sa prezinte spatiul inchiriat:
 - oricand pe durata contractului catre potențiali cumpăratori și
 - pe parcursul ultimei luni din durata inchirierii, catre potențiali noi locatari.Totodata, LOCATORUL va fi îndreptat să prezinte spatiul inchiriat catre trete persoane interesate în inchirierea acestuia (iar SUBLOCATARUL va fi obligat să permită accesul în spatiu al LOCATORULUI/LOCATORULUI și al tertilor menționați, după o notificare prealabila de 24 de ore) oricand pe parcursul derularii prezentului contract, dacă până la acel moment va fi intervenit din partea oricarei dintre parti o notificare de reziliere a contractului.
- h) să execute și să suporte toate lucrările de întreținere, dotare și reparații curente (care sunt considerate prin efectul legii „reparații locative”) asupra spațiului inchiriat și Spațiului comun exclusiv, pe cheltuiala sa, atât în interiorul cat și în exteriorul acestuia dar fără depasirea suprafetei inchiriate și fără deteriorarea ori degradarea instalațiilor și dotărilor aferente spațiului, precum și fără a stârjeni asupra folosinței părților comune aferente suprafetei în locație ori imobilului din care aceasta face parte, cât și fără a împiedica desfășurarea normală a activității celorlalți co-locatari ori a LOCATORULUI în imobilul de care aparține spațiul și fără a stârjeni asupra folosinței ori funcționalității căilor de acces, comunicare ori de transmitere a utilităților care deservesc acest imobil;
- i) să respecte pe durata contractului prevederile legale în vigoare privitoare la prevenirea și stingerea incendiilor pentru spatiul inchiriat, precum și să cunoască și să respecte prevederile legale aplicabile și normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activității pe care o organizează sau o desfășoară în spatiul inchiriat;
- j) să suporte toate riscurile și consecințele legate de folosința spațiului inchiriat (cât și față de imobilul la care aparține spațiul respectiv) de către prepuși săi ori de către clienții sau terții cu care intră în contact la imobilul în care se află spatiul inchiriat;
- k) să încheie și să mantina valabila pe toata durata inchirierii o polita de asigurare de raspundere

COMPANIA MUNICIPALĂ IMOBILIARA BUCUREŞTI S.A.

Sediul Secundar: Regata Elisabeta nr.28, corp A, etajul 1, biroul A31-B21, sectorul 5;

Sediul Social: Str. Aristide Demetriade Nr.2, Sector 1, București,

CUI: 37764910; Reg. Com: J40/9350/2017

www.cmisb.ro, mail: office@cmisb.ro, tel: 031.400.92.65

Compania Municipală IMOBILIARA BUCUREŞTI

civila pentru toate riscurile, care să acopere pretențiile tertelor persoane rezultând din daune corporale și/sau materiale din sau în Spatiu și să prezinte LOCATORULUI/LOCATARULUI o copie a acestei polite de asigurare în termen de 30 (treizeci) zile calendaristice de la data semnării prezentului contract. LOCATORUL/LOCATARUL vor fi exonerati de orice răspundere pentru avariera/deteriorarea/distrugearea totală sau parțială a bunurilor SUBLOCATARULUI aflate în spațiul închiriat), pentru furtul bunurilor din spațiu, precum și pentru prejudiciile de orice natură cauzate tertilor în spațiul închiriat.

- d)** să-l apere pe LOCATOR, de orice atingere provenita de la un tert cu privire la dreptul de proprietate sau posesia spațiului închiriat. În îndeplinirea acestei obligații SUBLOCATARUL trebuie să-l instiinteză pe LOCATOR, în termen util, despre aceste uzurpari, pentru ca acesta din urmă să fie în masura să se apere impotriva incercărilor de uzurpare.
- m)** SUBLOCATARUL va fi obligat să suporte toate costurile (fără a fi îndreptat să le solicite de la LOCATOR) și să obtină toate aprobarile legale legate de montarea și instalarea însemnelor publicitare (de orice fel), când legea impune aceasta, precum și înlaturarea acestora după expirarea contractului, cu readucerea locului în care au fost amplasate la starea initială, și să achite taxele de publicitate și energia electrică (dacă este cazul) aferente însemnelor; anterior demarării procedurii pentru obținerea aprobarilor legale, SUBLOCATARUL va fi obligat să prezinte LOCATORULUI o documentație continand specificații detaliate cu privire la însemnele publicitare pe care dorește să le monteze/instaleze/inlocuiască (specificații care vor include, dar nu se vor limita la dimensiuni și poziționare/amplasament preconizat) și să obtină aprobarea scrisă, prealabilă a LOCATORULUI cu privire la efectuarea operațiunilor menționate.
- n)** Sa obtină toate autorizațiile, avizele (inclusiv avizul DSP din care să rezulte că activitatea desfasurată în Spatiul închiriat și Spatiul comun exclusiv nu afectează activitățile desfasurate de ceilalți chiriași din întreg imobilul în termenii și condițiile prevazute la art. 2.5 de mai sus) necesare desfășurării activității sale.
- o)** În cazul în care și-a înregistrat punct de lucru (sediu secundar) sau sediul social la adresa imobilului, SUBLOCATARUL se obligă, în termen de cel mult 30 zile calendaristice de la data încheierii contractului - indiferent de cauza încheierii acestuia - să îndeplinească toate formalitățile necesare pentru schimbarea sediului social/punctului de lucru de la adresa spațiului închiriat și să prezinte LOCATORULUI dovezile eliberate de registrul comerțului privind efectuarea radierii faptului respectiv.
- q)** SUBLOCATARUL se obligă să nu arunce, și nici să depoziteze în spațiile comune gunoi sau deseuri, și nici un fel de alte bunuri apartinând LOCATORULUI.
- r)** SUBLOCATARUL se obligă ca, pe durata întregului contract, să folosească Spațiul închiriat și să își desfăsoare activitatea în strictă conformitate cu toate prevederile legale aplicabile în orice moment al închirierii (incluzând, dar fără a se limita la dispozițiile în materia protecției mediului, folosirii și depozitării substanelor periculoase, prevenirii și stingerii incendiilor etc).
- s)** Sa asigure întreținerea, menținerea, reparării și curățenia pe cheltuiala proprie în Spațiul închiriat și Spațiul comun exclusiv.

CAP. IX - CLAUZE DE PRESTĂRI SERVICII

Art. 9. Serviciile de utilitate publică, care sunt intermediate de LOCATOR, în calitate de utilizator (consumator) în relația cu furnizorii autorizați, specificate la art. 4.4.3. de mai sus, vor fi asigurate în aceleași condiții de cantitate, calitate și parametri tehnico-funcționali în care îi sunt livrate de către furnizorul acestora (LOCATARUL/SUBLOCATARUL nu pot pretinde daune de la LOCATOR pentru

COMPANIA MUNICIPALĂ IMOBILIARA BUCUREȘTI S.A.

Sediul Secundar: Pegină Elisabeta nr 28, corp A, etajul 1, biroul A21-B21, sectorul 5;

Sediul Social: Str. Aristide Demetria Nr.2, Sector 1, București,

CUI: 37764910; Reg. Com: J40/9350/2017

www.cmibsa.ro, mail: office@cmibsa.ro, tel: 031.400.92.65

Compania Municipală IMOBILIARA BUCUREŞTI

disfuncționalități cantitative/calitative pentru utilitățile a căror alimentare este intermediată de LOCATOR, dacă acestea se datorează furnizorului acestora).

CAP. X - CLAUZE PENALE

Art. 10. Pentru întârzierea plății tuturor sau oricărora obligații bănești față de LOCATAR, scadente potrivit prezentului contract, SUBLOCATARUL datorează o dobândă penalizatoare de 0,1% / fiecare zi de întârziere calculate asupra sumei datorate și neachitate și/sau asupra sumelor datorate și achitate cu întârziere. Dobândă penalizatoare curge începând cu prima zi după data scadenței obligațiilor de plată ce cad în sarcina fiecaruia dintre ei. Dobândă penalizatoare curge până la data plății integrale și efective a sumelor datorate de SUBLOCATAR.

CAP. XI - FORȚA MAJORA

Art. 11. Cazul de forță majoră este acel eveniment viitor, absolut imprevizibil și insurmontabil, care exonerează de răspundere partea care se prevalează de această situație.

Partea care invocă un caz de forță majoră este obligată să îl notifice celeilalte părți în termen de 3 zile de la producerea evenimentului, urmată de remiterea documentelor justificative, în termen de maxim 5 zile calendaristice de la încetarea evenimentului considerat caz de forță majoră.

Totodată, concomitent cu urmarea procedurii descrise, partea care invocă forță majoră se obligă să ia toate măsurile posibile în circumstanțele date pentru limitarea consecințelor produse de cazul de forță majoră invocat.

CAP. XII - REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.12.1. Contractul poate fi reziliat la inițiativa LOCATARULUI, cu un preaviz de 10 (zece) zile calendaristice, în una din următoarele situații:

- când SUBLOCATARUL nu folosește Spațiul inchiriat (inclusiv anexele sau dotările care deservesc utilitățile) conform destinației stabilite de comun acord de către părți;
- când SUBLOCATARUL nu achită în 10 zile de la termenul stabilit utilitățile consumate;
- când SUBLOCATARUL după caz, nu își indeplinește oricare dintre obligațiile stabilite în prezentul contract, după expirarea unui termen acordat de remediere de 10 zile. În aceasta situație SUBLOCATARUL după caz, datorează LOCATARULUI, cumulativ, următoarele:
-SUBLOCATARUL contravaloarea tuturor chiriilor aferente lunilor ramase pana la implementarea termenului care reprezintă durata contractului.
- în orice alte cazuri prevăzute de lege, când SUBLOCATARULUI îi revine o culpă exclusivă;

In cazurile mentionate anterior, contractul va înceta de plin drept în termen de 5 zile de la data expirării preavizului, fără intervenția vreunei instanțe de judecata și fără indeplinirea vreunei alte formalități, dacă SUBLOCATARUL nu își îndeplinește în aceasta perioada obligațiile contractuale nerespectate.

In situația rezilierii contractului la inițiativa LOCATARULUI ca urmare a nerespectării obligațiilor de către SUBLOCATAR, SUBLOCATARUL este obligat și va achita LOCATARULUI cu titlu de daune, contravaloarea tuturor chiriilor pana la implementarea termenului de 4 luni care reprezintă durata contractului, la care se adaugă și perioada de prelungire automată solicitată de către acesta, de două luni.

COMPANIA MUNICIPALĂ IMOBILIARA BUCUREŞTI S.A.

Sediul Secundar: Regina Elisabeta nr. 28, corp A, etajul 1, biroul A21-B21, sectorul 5;

Sediul Social: Str. Aristide Demetriade Nr.2, Sector 1, București,

CUI: 37764910; Reg. Com: J40/9350/2017

www.cmibsa.ro, mail: office@cmibsa.ro, tel: 031.400.92.65

Compania Municipală IMOBILIARA BUCUREŞTI

Art.12.3. Contractul poate fi reziliat la inițiativa LOCATARULUI/SUBLOCATARULUI, cu un preaviz de 30 (treizeci) zile calendaristice, situatie in care SUBLOCATARUL va fi obligat la contravaloarea tuturor chiriilor pana la implinirea termenului de 4 luni care reprezinta durata contractului, la care se adauga si perioada de prelungire automata solicitata de catre acesta, de doua luni.

CAP. XIII - ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 13 Încetarea contractului poate avea loc in următoarele situații:

- a) prin acordul partilor, anterior implinirii duratei inchirierii;
- b) pieirea fortuită a bunului dat în locațiu;
- c) implinirea termenului contractului, dacă părțile nu au optat pentru încheierea unui nou contract, după procedura prevăzută in contract.

CAP. XIV – LITIGIILE

Art. 14.1. Părțile au convenit ca toate neînțelegerile privind valabilitatea prezentului contract, sau rezultate din interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă, prin conciliere directă, la inițiativa părții prejudicate, în termen de 15 zile de la data convocării în scris a părții în culpă.

Art. 14.2. În situația în care procedura amiabilă nu a dat rezultate, litigiul este de competență materială și teritorială a instanțelor de judecata competente.

CAP. XV - LEGEA APPLICABILA CONTRACTULUI

Art. 15. Prezentul contract va fi supus legii romane. Prevederile contractului vor fi completate cu prevederile legislației românești în domeniu.

CAP. XVI - AMENDAMENTE ALE CONTRACTULUI

Art. 16. Modificarea unilaterală, totală sau parțială, a clauzelor acestui contract este interzisă. Prezentul contract se poate modifica și/sau completa pe baza încheierii, în scris, a unui act aditional sau, după caz a unui nou contract, după negocierea condițiilor noii locațiuni de către reprezentanții părților.

CAP. XVII - CLAUZĂ DE SUBSTITUIRE

Art. 17. SUBLOCATARUL nu va avea dreptul de a transfera, in tot sau in parte, catre orice terța persoana dreptul de folosinta asupra imobilului in incinta caruia se afla Spatiul și/sau a-si substitui o terța persoana in toate drepturile si obligatiile sale asumate prin prezentul Contract, in orice mod permis de lege.

CAP. XVIII - DISPOZIȚII FINALE

Art. 18.1. Orice comunicare se consideră valabil făcută în termenii prezentului contract, prin una din următoarele modalități de transmitere: prin semnătura funcționarului de la registratura destinatarului comunicării, cu condiția aplicării amprentei stampilei destinatarului pe originalul comunicării care rămâne în

COMPANIA MUNICIPALĂ IMOBILIARA BUCUREȘTI S.A.

Sediul Secundar: Regina Elisabeta nr.18, corp A, etajul 1, biroul A21-B21, sectorul 5;

Sediul Social: Str. Aristide Demetriade Nr.2, Sector 1, București,

CUI: 37764910; Reg. Com: J40/9350/2017

www.cmisb.ro, mail: office@cmisb.ro, tel: 031.400.92.65

Compania Municipală IMOBILIARA BUCUREŞTI

posesia emitentului; prin scrisoare recomandată cu continut declarat și cu confirmare de primire; prin notificări adresate prin intermediul biroului executorului judecătoresc competent.

Partile declara în mod expres ca acceptă toate clauzele prezentului contract.

Art. 18.2. Anexa 1 la prezentul contract face parte integranta din acesta.

Art. 18.3. Prezentul Contract a fost încheiat azi, 19.02. 2020, în două exemplare originale.

Art. 18.4. Prezentul Contract intră în vigoare și își va produce efectele de la data semnării sale de către ambele parti.

Art.18.5. Prezentul Contract constituie titlu executoriu în condițiile art. 1798 Cod civil.

LOCATAR,

**COMPANIA MUNICIPALA IMOBILIARA
BUCURESTI SA,**

DIRECTOR GENERAL
Virginia Mihailovici

Contabil sef
Mariana Badea

Consilier juridic
Cosmin Bolocan

Control Financiar Preventiv
Economist, C.M.I.B. S.A.
Ana Maria Paleacu 19.02.2020
VIZAT PENTRU CONTROL
PREVENTIV PROP
DATA
SEMNATURA

**DIRECTIA GENERALA DE ASISTENTA
SOCIALA A MUNICIPIULUI BUCURESTI,**

DIRECTOR GENERAL
Ion PURCAREA

Director Economic și Administrativ
Claudia Ramona POPEȘCU



Avizat Birou Juridic Legislație



COMPANIA MUNICIPALĂ IMOBILIARA BUCUREŞTI S.A.

Sediul Secundar: Pregătirea nr. 18, corp A, etajul 1, biroul A21-B21, sectorul 5;

Sediul Social: Str. Aristide Demetriade Nr.2, Sector 1, București,

CUI: 37764910; Reg. Com: J40/9350/2017

www.cmibsa.ro, mail: office@cmibsa.ro, tel: 031.400.92.65