

**HOTĂRÂRE**

*privind aprobarea Procedurii de închiriere a Cinematografului Excelsior,  
aflat în domeniul public al Municipiului București și în administrarea  
Consiliului Local al Sectorului 1 București*

Văzând Expunerea de motive a Primarului Sectorului 1, precum și Raportul comun de specialitate întocmit de către Direcția Juridică, Direcția Management Economic și Direcția Utilități Publice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare prevederile art.29 lit.a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând seama de prevederile art. 864, art. 867, art. 868 din Codul Civil, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de art. II pct. 2 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 7/2008 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, precum și pentru modificarea Legii nr. 328/2006 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, aprobată prin Legea nr.303/2008;

Având în vedere Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr.406/26.07.2018 privind înscrierea imobilelor "Cinematograful Patria", Cinematograful Excelsior", Cinematograful Cotroceni" și "Cinematograful Grădina Parc", situate în sectorul 1, în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București;

Luând în considerare Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr.123/2018 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de emitere a unei hotărâri privind înscrierea imobilelor "Cinematograful Patria", "Cinematograful Excelsior", "Cinematograful Cotroceni" și a "Cinematografului Grădina Parc" în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București și administrarea Consiliului Local al Sectorului 1;

Ținând seama de ajungerea la termen a Contractului de închiriere nr.2413/14.06.2018 încheiat între Sectorul 1 al Municipiului București și Intact Production SRL având ca obiect închirierea imobilului situat în București, sector 1, b-dul Ion Mihalache nr.174 –Cinematograful Excelsior.

În temeiul art.45 alin.(3) și alin.(5) teza a II-a, art.80, art.81 alin.(1) și art.115 alin.(1) lit.b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

## CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 1

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** - Se aprobă închirierea imobilului "Cinematograful Excelsior", aflat în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1, prin licitație publică, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare organizată în baza procedurii aprobată prin prezenta hotărâre de consiliu.

**Art.2.** - Se aprobă Procedura de închiriere a imobilului "Cinematograful Excelsior", aflat în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 București, procedură ce se regăsește în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** - Se aprobă modelul cadru al caietului de sarcini privind închirierea prin licitație publică, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit, imobilului "Cinematograful Excelsior", conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** - Se aprobă modelul cadru al contractului de închiriere a imobilului "Cinematograful Excelsior", conform Anexei nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5.** - Se aprobă modelul tip al formularelor care vor sta la baza închirierii imobilului "Cinematograful Excelsior", conform Anexei nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.6.** - (1) Comisia de evaluare a ofertelor primite în vederea închirierii imobilului "Cinematograful Excelsior" va fi compusă 5 membri, numiți prin dispoziție a Primarului Sectorului 1.

(2) Pentru fiecare membru al comisiei de evaluare se va desemna cel puțin un membru supleant, care va înlocui membrul comisiei de evaluare care nu poate fi prezent din motive obiective.

(4) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau cu votul majorității membrilor.

**Art.7.** - (1) Comisia de soluționare a contestațiilor ce ar putea fi formulate împotriva deciziilor comisiei de evaluare a ofertelor este compusă din 3 membri, numiți prin dispoziție a Primarului Sectorului 1.

**Art.8.** - Se împuternicește Primarul Sectorului 1 să semneze în numele și pe seama Consiliului Local al Sectorului 1 toate înscrisurile necesare pentru aducerea la îndeplinire a dispozițiilor prezentei hotărâri.

**Art. 9.** - (1) Primarul Sectorului 1, Direcția Utilități Publice - Compartiment Fond Imobiliar, Direcția Management Economic, Direcția Juridică, Direcția Investiții, Direcția

Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Evidență Electorală, membrii comisiilor de evaluare și de soluționare a contestațiilor vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Serviciul Secretariat General, Audiențe va asigura comunicarea prezentei entităților menționate la alin. (1), precum și Instituției Prefectului Municipiului București.

Această hotărâre a fost adoptată, astăzi, \_\_\_\_\_, în ședința \_\_\_\_\_ a Consiliului Local al Sectorului 1, convocată în temeiul art.39 alin.( ) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETAR,**  
**Daniela Nicoleta Cefalan**

**Nr.:**

**Data:**

**Procedura de închiriere**  
**a Cinematografului Excelsior, aflat în domeniul public al**  
**Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al**  
**Sectorului 1 București**

**CAPITOLUL I**  
**Dispoziții generale**

**Art. 1.** Prezenta procedură reglementează modul de închiriere a cinematografului Excelsior, situat în București, bd. Ion Mihalache nr. 174, sectorul 1, aflat în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București.

**Art. 2. (1)** Închirierea se face în baza unui contract de închiriere prin care Consiliul Local al Sectorului 1 al Municipiului București, prin Sectorul 1 al Municipiului București, în calitate de locator, transmite pe o perioadă determinată unei alte persoane (fizică sau juridică) numită locatar, dreptul și obligația de folosință a unui bun imobil, în schimbul unei sume încasate cu titlu de chirie.

**(2)** Calitatea de locatar o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în condițiile legislației naționale și ale prezentei proceduri.

**(3)** Chiria se va stabili în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR aflat în relații contractuale cu Sectorul 1 al Municipiului București.

**Art. 3.** Principiile care stau la baza atribuirii contractului de închiriere a bunului imobil prevăzut la art. 1, sunt următoarele:

- a)** Transparența, principiu potrivit căruia vor fi puse la dispoziția tuturor celor interesați informațiile referitoare la aplicarea procedurii pentru închirierea bunului;
- b)** Tratatul egal pentru toți ofertanții, principiu potrivit căruia, criteriile de atribuire a contractului de închiriere vor fi aplicate într-o manieră nediscriminatorie pentru toți potențialii ofertanți;
- c)** Proportionalitatea, principiu care presupune ca orice măsură stabilită de autoritatea publică să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului de închiriere;
- d)** Libera concurență, principiu potrivit căruia vor fi asigurate toate condițiile pentru ca orice ofertant, să aibă dreptul de a participa la licitația publică în vederea închirierii bunului, în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor la care România este parte.

**Art. 4. (1)** Închirierea bunului imobil prevăzut la art. 1 va fi realizată de către titularul dreptului de administrare asupra acestuia, în funcție de situațiile pe care le consideră oportune, în funcție de resursa umană și în interesul realizării unei eficiente administrări a imobilului respectiv.

**(2)** Ofertanții pot participa la licitație, fie în nume propriu, fie prin reprezentanți împuterniciți.

(3) Închirierea se face în mod obligatoriu prin licitație publică, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare, organizată de către titularul dreptului de administrare, pe baza unei documentații de închiriere elaborată de către compartimentul din cadrul aparatului de specialitate – Direcția Utilități Publice – Compartiment Fond Imobiliar.

**Art. 5.** Sumele obținute din închirierea bunului imobil prevăzut la art. 1 constituie venit la bugetul local al Sectorului 1 al Municipiului București.

**Art. 6.** Subînchirierea este interzisă.

**Art. 7. (1)** În sensul prezentului regulament, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) inițierea procedurii de închiriere - prima etapă în cadrul procedurii de închiriere, în care compartimentul din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 București elaborează și înaintează spre aprobare referatul de oportunitate și caietul de sarcini;
- b) bunul imobil - cinematograful Excelsior aflat în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 București;
- c) contract de închiriere - contractul prin care Consiliul Local al Sectorului 1 București, denumit locator, se obligă să asigure unei persoane fizice sau juridice, denumită locatar, folosință temporară, totală a unui bun imobil, în schimbul unei sume de bani numită chirie;
- d) licitația publică - etapă din cadrul procedurii de închiriere în care se analizează și se evaluează ofertele depuse, se licitează și se stabilește oferta câștigătoare;
- e) cinematograf - spațiu dotat cu echipament cinematografic în vederea prezentării publice, prin proiecție pe ecrane, a unui film și, după caz, unde se încasează contravaloarea biletelor de intrare;
- f) film românesc - filmul realizat cu participare artistică și tehnică preponderent românească;
- g) ofertant - orice persoană fizică sau juridică, de drept privat sau public care a depus oferta în termenul de depunere a ofertelor indicat în anunțul de participare;
- h) ofertă - actul juridic prin care o persoană fizică sau juridică își manifestă voința de a se angaja din punct de vedere juridic într-un contract de închiriere;
- i) procedura de închiriere - etapele care trebuie parcurse de titularul dreptului de administrare și de ofertant în vederea atribuirii contractului de închiriere;
- j) atribuirea contractului de închiriere - etapă în cadrul procedurii de închiriere în care se încheie contractul de închiriere cu ofertantul câștigător;
- k) administrator - Consiliul Local al Sectorului 1 al Municipiului București;
- l) oferta financiară - partea ofertei care cuprinde informații cu privire la prețul chiriei ofertat;
- m) titular al dreptului de administrare – Sectorul 1 al Municipiului București;
- n) zile - zile calendaristice, cu excepția cazurilor în care se prevede expres că sunt zile lucrătoare.

(2) Termenele prevăzute în cuprinsul prezentei se calculează conform următoarelor reguli:

- a) la calculul unui termen exprimat în zile, luni sau ani de la un anumit eveniment ori act sau acțiune, data la care se produce respectivul eveniment, act ori acțiune nu se ia în considerare;
- b) cu aplicarea în mod corespunzător a dispozițiilor lit. a) și d), termenul exprimat în zile începe să curgă la începutul primei ore a primei zile a termenului și se încheie la expirarea ultimei ore a ultimei zile a termenului;
- c) cu aplicarea în mod corespunzător a dispozițiilor lit. a) și d), termenul exprimat în luni sau ani începe să curgă la începutul primei ore a primei zile a termenului și se încheie la expirarea ultimei ore a zilei care reprezintă ziua din ultima lună sau an corespunzătoare zilei în care a început să curgă termenul; dacă, în cazul termenului exprimat în luni sau ani, în luna în care se încheie termenul nu există o zi corespunzătoare zilei în care a început să curgă termenul, termenul se încheie la expirarea ultimei ore a ultimei zile a lunii respective;

- d) dacă ultima zi a unui termen exprimat în zile, luni sau ani este o zi de sărbătoare legală, duminică sau sâmbătă, termenul se încheie la expirarea ultimei ore a următoarei zile lucrătoare;
- e) la calculul unui termen exprimat în zile lucrătoare se aplică în mod corespunzător dispozițiile lit. a), b) și d), cu deosebirea că zilele nelucrătoare din cadrul termenului nu se iau în considerare.

**Art. 8. (1)** Contractul de închiriere a spațiului prevăzut la art. 1 se poate încheia cu orice persoană fizică sau juridică, ce îndeplinește condițiile prevăzute la art. 12 lit. f), după caz, în condițiile legii și ale prezentei Proceduri.

**(2)** Durata contractului de închiriere pentru spațiul care face obiectul prezentei proceduri este de 3 ani, cu posibilitatea prelungirii cu acordul părților, prin acte adiționale, pentru o perioadă care nu poate depăși 2 ani.

**(3)** Prolungirea contractului 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 fondurilor speciale;
- 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 nu se află în procedura insolvenței;
- g) locatarul prezintă dovada solvabilității prin depunerea bilanțului valabil la finele anului anterior încheierii actului adițional;
- h) locatarul nu și-a modificat, pe parcursul derulării contractului de închiriere, statutul, profilul, obiectul de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație.

**(4)** La împlinirea termenului de închiriere a spațiului prevăzut la art. 1, în cazul în care nu operează prelungirea contractului prin act adițional, se va organiza o nouă licitație publică, în conformitate cu prevederile prezentei proceduri și cu dispozițiile legale în vigoare la acea dată.

**Art. 9. (1)** Ofertantul ce dobândește calitatea de locatar al spațiului prevăzut la art. 1 va putea realiza dotări și amenajări, în interes privat și cu suportarea integral a costurilor aferente, numai dacă acestea sunt strict necesare pentru desfășurarea și rentabilizarea activității, cu obligația menținerii destinației de cinematograf.

**(2)** Dotările și amenajările vor putea fi realizate cu acordul prealabil scris al locatorului, numai în interiorul spațiului și numai cu respectarea prevederilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a reglementărilor privind documentațiile urbanistice aprobate.

**(3)** Dotările și amenajările spațiului făcute de locatar vor rămâne, la încetarea contractului de închiriere, în proprietatea locatorului fără vreo obligație de plată a contravalorii lor în sarcina acestuia.

## **CAPITOLUL II**

### **Etapele procedurii**

#### **SECȚIUNEA A**

##### **Inițierea procedurii de închiriere**

**Art. 10.** Compartimentul din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 București inițiază procedura de închiriere prin întocmirea referatului de oportunitate și completarea caietului de sarcini.

**Art. 11. (1) Referatul de oportunitate** cuprinde în mod obligatoriu următoarele date:

- a) descrierea bunului imobil care urmează a fi închiriat, inclusiv situația juridică a acestuia (sarcini, privilegii etc.);
- b) motivele de ordin economic și social, după caz, care justifică încheierea contractului de închiriere;
- c) precizarea expresă a activității pentru care se solicită încheierea contractului de închiriere;
- d) durata închirierii, care este de 3 ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, pentru o perioadă care nu poate depăși 2 ani, în condițiile prevăzute la art. 8 alin. (3) din prezenta Procedură;
- e) nivelul minim al chiriei de la care va fi pornită licitația, care nu poate fi mai mic decât cel stabilit în raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, precum și faptul că aceasta va fi actualizată anual, automat, cu indicii de inflație;
- f) alte considerații care fundamentează oportunitatea încheierii contractului de închiriere.

**Art. 12. Caietul de sarcini** va conține, în mod obligatoriu:

- a) datele de identificare ale titularului dreptului de administrare;
- b) descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii;
- c) condițiile de închiriere și regimul de exploatare a bunului;
- d) obiectivele de ordin economic și social, după caz, urmărite de titularul dreptului de administrare;
- e) criteriul de selecție utilizat, respectiv prețul cel mai mare oferit/mp;
- f) cerințele privind calificarea ofertanților**, respectiv:

- dovada achitării garanției de participare, prin ordin de plată sau virament în contul bancar indicat de aceasta prin documentația de închiriere, fie prin scrisoare de garanție bancară sau orice alt instrument de garanție bancară, asigurator pentru o sumă totală ce însumează chiria minimă pentru cel puțin 3 (trei) luni aferentă bunului imobil ce urmează a fi închiriat, prin raportare la prețul de pornire al licitației. Garanția de participare trebuie să fie valabilă minim 30 de zile începând cu data limită de depunere a documentelor de licitației la registratura instituției organizatoare. În cazuri motivate, la solicitarea Sectorului 1 al Municipiului București, ofertantul va asigura prelungirea valabilității garanției de participare în termenul solicitat, în caz contrar oferta pierzându-și valabilitatea și fiind respinsă;

- informații generale despre ofertant;

- dovada înregistrării la oficiul registrului comerțului (copie certificată);

- certificat fiscal în termen de valabilitate (original), din care să reiasă faptul că ofertantul are toate taxele și impozitele achitate la zi - emis de Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale, certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat la zi - emis de Administrația Fiscală, formulare tip eliberate de autoritățile competente din țara în care ofertantul este rezident - original sau copii semnate și ștampilate pentru "*conformitate cu originalul*" de către reprezentantul legal al ofertantului, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii scadente în luna anterioară celei în care este prevăzut termenul limită de depunere a ofertelor.

- statut și/sau act constitutiv, după caz (copie certificată);

- certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului (original);

- ofertantul trebuie să aibă ca obiect de activitate: proiectare de filme cinematografice, să desfășoare activități de interpretare artistică (spectacole), activități suport pentru interpretare artistică (spectacole) și activități de gestionare a sălilor de spectacol;

- pentru realizarea interesului public general privind accesul la cultură, ofertantul va asigura cu periodicitate, difuzarea cu prioritate de film românesc.

- declarație pe propria răspundere a ofertantului că nu se află în litigiu cu titularul dreptului de administrare;
  - declarație pe propria răspundere referitoare la condițiile de muncă și respectarea protecției muncii, precum și respectarea normelor legale de securitate și prevenire a incendiilor;
  - cazierul fiscal al ofertantului;
  - dovada înregistrării în Registrul Cinematografiei;
  - oferta financiară, în care prețul oferit va fi cel puțin egal cu prețul de pornire a licitației;
  - alte cerințe.
- g)** destinația bunului imobil care fac obiectul închirierii: activitate de proiecție de filme cinematografice, activități de interpretare artistică (spectacole), activități suport pentru interpretare artistică (spectacole), activități de gestionare a sălilor de spectacol;
- h)** interdicția subînchirierii sau cesionării bunului imobil și/sau a contractului de închiriere ori a constituirii acestora ca garanție sub orice formă, precum și interdicția modificării, pe parcursul derulării contractului de închiriere, a profilului/obiectului de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație;
- i)** durata închirierii, stabilită conform celor prevăzute în referatul de oportunitate;
- j)** posibilitatea și condițiile prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional;
- k)** prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă;
- l)** clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere, cu asumarea unui pact comisoriu de gradul IV de către locatar;
- m)** cuantumul garanției de participare la licitație, respectiv cunatumul chiriei pentru 3 luni de la care pornește licitația, precum și condițiile pentru restituirea sau executarea acesteia;
- n)** facilități suplimentare, dacă este cazul;
- o)** perioada de valabilitate a ofertei;
- p)** obligativitatea revizuirii anuale a clauzelor contractuale, fără ca o astfel de revizuire să conducă la stabilirea unor clauze dezavantajoase pentru locator, numai pentru a armoniza clauzele contractuale cu situații economice și juridice pe care părțile nu au putut să le prevadă la data încheierii contractului;
- q)** garanția de bună plată a contractului, ce reprezintă contravaloarea a 3 chirii lunare;

## **SECȚIUNEA B**

### **Aprobarea documentației de închiriere**

**Art. 13. (1)** Documentația de închiriere este compusă din:

- a) referatul de oportunitate;
- b) anunțul de închiriere;
- c) caietul de sarcini;
- d) contractul de închiriere.

**(2)** Referatul de oportunitate se aprobă de către Primarul Sectorului 1 București în termen de cel mult 15 zile de la data înregistrării.

**Art. 14.** În situația în care Primarul Sectorului 1 București consideră că este necesară completarea/revizuirea documentației de închiriere de către compartimentul din cadrul aparatului de specialitate, se va acorda un termen de maximum 10 zile în vederea refacerii ori completării cu datele/actele solicitate, după caz.



## SECȚIUNEA C

### Licitația publică

**Art. 15. (1)** Compartimentul din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 București are obligația de a publica în cel puțin un ziar de circulație națională și locală, inclusiv pe website-ul propriu: [www.primarias1.ro](http://www.primarias1.ro), cu cel puțin 20 zile înainte de data fixată pentru organizarea licitației, un anunț de închiriere, care cuprinde următoarele date:

- a) denumirea și adresa autorității publice care organizează licitația;
- b) condițiile de participare;
- c) cuantumul și forma garanției de participare;
- d) obiectul licitației, descrierea succintă a acestuia și durata închirierii;
- e) prețul de pornire al licitației, conform raportului de evaluare întocmit în condițiile art. 2 alin. (3);
- f) cuantumul pasului de licitație, care va fi de 10% din prețul de pornire al licitației;
- g) procedura aplicată pentru încheierea contractului de închiriere;
- h) data, adresa și ora-limită a depunerii ofertelor, data și locul deschiderii acestora;
- i) modul de obținere a documentelor licitației și prețul acestora.

**(2)** Ofertele se depun cu cel puțin 24 de ore înainte de data organizării licitației. Ofertele se depun în plic sigilat la Serviciul Registratură, Relații cu Publicul din cadrul Primăriei Sectorului 1 cu sediul în Bd. Banu Manta nr. 9, Sector 1, București până la data-limită de depunere menționată în anunț.

**(3)** Plicul va fi marcat cu denumirea și adresa locatorului (titularul dreptului de administrare) și cu inscripția "A nu se deschide înainte de data de ....., ora ....., locul....." și va indica denumirea cinematografului pentru care este depusă oferta; în interior, plicul trebuie să cuprindă înscrisurile reprezentând documentația de calificare, fiind marcat în mod vizibil în acest sens.

**(4)** În interiorul plicului vor fi depuse actele solicitate pentru calificarea ofertanților, cu excepția scrisorii de înaintare și a dovezii constituirii garanției de participare, care se atașează la exterior.

**(5)** Toate documentele care alcătuiesc oferta trebuie să fie ștampilate și semnate cu numele în clar de reprezentantul legal sau de împuternicitul special autorizat să angajeze ofertantul în contractul de închiriere și să aiba trecută data la care s-a redactat respectivul document. Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide numai dacă sunt vizate de către persoana autorizată să semneze oferta. Nu sunt admise completări ulterioare ale documentației de calificare.

**(6)** Ofertanții vor fi înscrși pe o listă în ordinea numerelor de înregistrare a documentațiilor depuse, listă ce va fi întocmită de către Compartimentul Fond Imobiliar din cadrul Direcției Utilități Publice.

**(7)** Ofertanților participanți la licitație li se înmânează taloane cu numere de identificare, corespunzătoare numărului de ordine din lista prevăzută la alin. (6).

**(8)** Numărul înscris pe talonul de identificare, înmânat fiecărui ofertant, va corespunde cu numărul de ordine din lista ofertanților acceptați.

**(9)** Ordinea înscrierii pe lista a ofertanților admiși la licitația cu strigare este determinată de data (zi, oră, minut) de înregistrare a plicului cu documente de participare depus de către ofertant la Registratura Generală a Sectorului 1 al Municipiului București.

**Art. 16. (1)** Ofertele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie numită în acest scop prin dispoziție a Primarului Sectorului 1 București, denumită în continuare comisia de evaluare.

**(2)** Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr de 5 membri și are un președinte, care stabilește modalitatea de lucru a acesteia. Pentru fiecare membru al comisiei de evaluare se va desemna cel puțin un membru supleant, care va înlocui membrul comisiei de evaluare care nu poate fi prezent din motive obiective sau se află în stare de incompatibilitate. Secretariatul Comisiei de evaluare se asigură de către o persoană desemnată prin dispoziție a Primarului Sectorului 1 București din rândul angajaților din aparatul său de specialitate.

**(3)** Membrii comisiei de evaluare vor semna o declarație pe propria răspundere cu privire la compatibilitatea lor în raport cu calitatea de membru al comisiei, precum și cu privire la imparțialitatea și confidențialitatea asupra datelor și informațiilor conținute în oferte.

**(4)** Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor;

**(5)** Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor;

**(6) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:**

**a)** deschiderea ofertelor;

**b)** verificarea îndeplinirii condițiilor de participare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care ofertele au fost depuse;

**c)** verificarea fiecărei oferte în corelație cu cerințele caietului de sarcini;

**d)** stabilirea ofertelor neeligibile sau neconforme și a motivelor care stau la baza respingerii acestora;

**e)** întocmirea procesului – verbal privind analiza scrisorilor de înaintare și a documentației anexată acestora în vederea desemnării ofertanților care îndeplinesc condițiile de participare și calificarea acestora în etapa de licitație;

**f)** desemnarea ofertei câștigătoare;

**g)** în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de amânare/reluare/anulare a licitației.

**(7)** Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau cu votul majorității membrilor.

**(8)** Membrii comisiei de evaluare care nu sunt de acord cu decizia adoptată au dreptul de a-și prezenta punctul de vedere separat, printr-o nota scrisă, atașată hotărârii de evaluare.

**(9)** Deciziile comisiei de evaluare se semnează de către membrii acesteia, precum și de către președintele comisiei și se validează/aprobă de Primarul Sectorului 1 al Municipiului București.

**(10)** Calificarea/descalificarea ofertanților se comunică în cadrul ședinței de deschidere și se consemnează în procesul-verbal încheiat cu această ocazie, semnat de membrii Comisiei și de către ofertanții/reprezentanții împuterniciții ai acestora care sunt prezenți. Lipsa oricărui document de calificare sau depunerea în ziua deschiderii a unui document solicitat inițial atrage descalficarea ofertantului aflat într-o astfel de situație.

**(11)** Pentru ofertanții calificați se trece la etapa licitației competitive, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

**(13)** Pasul de licitație în urcare este de 10% din prețul de pornire al licitației, câștigător fiind desemnat ofertantul care licitează cel mai mare preț.

**(14)** În cazul în care doi sau mai mulți ofertanți oferă același preț se va declara câștigător ofertantul care are numărul de talon cel mai mic.

**(15)** Rezultatul licitației se comunică tuturor participanților în termen de 7 zile de la data desemnării ofertei câștigătoare.

**Art. 17. (1)** Contestații pot fi formulate în termen de 3 zile lucrătoare, calculate de la data declarării câștigătorului, și se depun în același loc unde s-au depus ofertele.

**(2)** Soluționarea contestațiilor se face în termen de 7 zile lucrătoare de la data înregistrării, de către o comisie constituită în acest scop prin dispoziție a Primarului Sectorului 1 București, iar rezultatul se comunică celor în cauză în cel mult două zile lucrătoare de la soluționare.

**(3)** Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte persoanele care au analizat și au evaluat ofertele.

**(4)** Comisia analizează contestația formulată și decide, după caz, admiterea sau respingerea acesteia, întocmind în acest scop un proces-verbal.

**(5)** În situația în care contestația este admisă, comisia anulează sau modifică decizia Comisiei de evaluare adoptată inițial.

**(6)** În caz de anulare a deciziei comisiei de evaluare, comisia de soluționare a contestațiilor poate dispune reluarea procedurii de licitație.

## **SECȚIUNEA D**

### **Comunicări**

**Art. 18. (1)** Orice comunicare între părți, referitoare la prezenta procedură ori a viitorului contract de închiriere, trebuie să fie transmisă în scris.

**(2)** Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

**Art. 19.** Comunicările între părți se pot face și prin fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

## **SECȚIUNEA E**

### **Atribuirea contractului de închiriere**

**Art. 20. (1)** În termen de maxim 30 de zile de la împlinirea termenului de contestare sau de la soluționarea contestației/contestațiilor, dacă asemenea căi de atac au fost exercitate, Primarul Sectorului 1 al Municipiului București va aduce la cunoștință Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București încheierea contractului de închiriere, în forma scrisă, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

**(2)** Modelul contractului de închiriere se aprobă prin hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. ...., conform anexei nr. 3 la prezenta.

**(3)** Locatarul va fi obligat la plata chiriei, prin modalitatea stabilită de către locator potrivit documentației și contractului de închiriere.

**(4)** După împlinirea fiecărui an, valoarea chiriei stabilită prin procedura de licitație va fi actualizată potrivit formulei:

$$V = V(O) \times C(A)$$

în care :

V - reprezintă valoarea actualizată a chiriei;

V(O) - reprezintă valoarea chiriei stabilită prin procedura de licitație ;

C(A) - reprezintă coeficientul de actualizare care urmează să fie aplicat (rata inflației);

**(5)** Actualizarea chiriei se va face conform indicilor statistici elaborați de Institutul Național de Statistică, prin raportare la data încheierii contractului, și numai în cazul în care

coeficientul de actualizare, ce urmează a fi aplicat, este unul pozitiv și reprezintă o creștere, prin acte adiționale ce vor fi supuse aprobării prin Hotărâre a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București.

**Art. 21.** Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 10 zile, ori neprezentarea acestuia la semnarea contractului în același termen atrag reținerea garanției de participare la licitație.

**Art. 22.** În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere ori nu se prezintă în termen pentru semnarea lui, contractul de închiriere se poate încheia cu ofertantul clasat pe locul următor ori se poate organiza o nouă procedură de licitație, pe baza propunerii comisiei de evaluare.

### **CAPITOLUL III**

#### **Dispoziții finale**

**Art. 23. (1)** Contractul de închiriere va cuprinde în mod obligatoriu prevederile din contractul-cadru și alte clauze prevăzute de prezenta procedură.

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

**Art. 24.** Compartimentul din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 București are obligația de a asigura păstrarea documentelor care stau la baza încheierii contractului de închiriere pe toată durata acestuia și cel puțin 5 ani de la data încetării lui.

**Art. 25.** Contractul de închiriere va fi înscris în cartea funciară a imobilului iar costurile înregistrării vor fi suportate de locatar.

**Art. 26.** În termen de 30 (treizeci) zile de la data aprobării prezentei proceduri, Compartimentul din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 1 București are obligația de a demara procedura de închiriere a cinematografului aflat în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 București.

**Art. 27.** Dispozițiile prezentei proceduri se aplică bunului imobil prevăzut la art. 1.

**Art. 28.** Prevederile prezentei proceduri se completează cu dispozițiile legale în vigoare aplicabile în materia închirierii.

**Art. 29. (1)** Orice modificare care va fi adusă contractului de închiriere se va face numai prin încheierea unui act adițional, în condițiile prezentei proceduri și a legislației în vigoare în domeniul închirierii.

**(2)** Titularul dreptului de administrare își rezervă dreptul de a modifica/completa prevederile contractuale, numai pentru a armoniza clauzele cu situații economice și juridice pe care părțile nu au putut să le prevadă la data încheierii contractului.

**MODELUL CAIETULUI DE SARCINI**  
**privind închirierea prin licitație publică, deschisă, competitivă, cu strigare și**  
**adjudecare la cel mai mare preț oferit, a cinematografului Excelsior, aflat în domeniul public al**  
**Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 București**

**CAPITOLUL I**

**Datele de identificare ale locatorului (titularul dreptului de administrare)**

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, în vederea organizării unei licitații ce are ca obiect închirierea cinematografului Excelsior, situat în București, bd. Ion Mihalache nr. 174, sector 1, organizatorul licitației fiind Sectorul 1 al Municipiului București prin compartimentul din cadrul aparatului de specialitate, cu sediul în municipiul București, Sectorul 1, bd. Banu Manta nr.9, telefon/fax 021/3191013; 021/3191006, cod fiscal R 4505359, cont RO 34 TREZ7015006XXX000216, deschis la Trezoreria Sector 1 București.

Spațiul se află în domeniului public a Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 București.

**CAPITOLUL II**

**Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii**

Cinematograful "Excelsior" este situat în București, bd. Ion Mihalache nr. 174, sector 1, având următoarele caracteristici:

- a) accesul în imobil se efectuează direct din bd. Ion Mihalache și str. Dornei;
- b) regimul de înălțime al clădirii este de 10 nivele;
- c) construcția are următoarele caracteristici tehnice:
  - structură: fundație din beton armat și pereți din cărămidă;
  - suprafața utilă = ..... mp;

**CAPITOLUL III**

**Condițiile și regimul de exploatare a bunului închiriat**

Cinematograful Excelsior, care face obiectul contractului de închiriere, este reabilitat și dispune de toate utilitățile (apă, electricitate, gaz).

Destinația spațiului de închiriat este: activitate de proiecție de filme cinematografice, activități de interpretare artistică (spectacole), activități suport pentru interpretare artistică (spectacole), activități de gestionare a sălilor de spectacol.

Destinația spațiului nu poate fi modificată pe parcursul derulării contractului de închiriere.

Cheltuielile privind amenajarea spațiilor în vederea desfășurării activităților specifice vor fi suportate în totalitate de locatar. La încetarea contractului de închiriere, dotările/amenajările rămân în proprietatea locatorului, fără vreo pretenție din partea locatarului.

Pe parcursul desfășurării activităților specifice, locatarul va respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului, incluzând fără a se limita:

a) Legea nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 646 din 26 iulie 2006;

b) Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 633 din 21 iulie 2006;

c) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1.196 din 30 decembrie 2005, aprobată, cu modificări și completări, prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;

d) reglementările europene referitoare la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului.

Locatarul va asigura personalului propriu echipament adecvat.

Locatarul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terților și locatorului ca urmare a desfășurării activității sale, urmând a suporta în integralitate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

Locatarul are obligația de a lua măsurile corespunzătoare în vederea prevenirii riscurilor profesionale, asigurării sănătății și securității în muncă a personalului propriu, informării și instruirii acestuia în domeniul securității și sănătății în muncă, eliminării factorilor de risc și accidente, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Efectuarea instructajelor în materie cade, exclusiv, în sarcina locatarului.

Încălcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor, pentru activitățile desfășurate de personalul propriu, atrage în sarcina locatarului întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz.

Locatarul nu poate utiliza, în vederea desfășurării activității în spațiul închiriat, decât personal care se află în raporturi de muncă stabilite cu el potrivit legii. Orice încălcare a acestei obligații atrage răspunderea exclusivă a locatarului.

Utilitățile (apă, caldură, salubritate, climatizare, etc.) vor fi plătite de locatar.

În ceea ce privește alimentarea cu apă caldă, gaz metan și energie electrică, locatarul își va face contorizare individuală prin încheierea de contracte directe cu furnizorii de utilități (lumină și gaz).

Locatarul va putea realiza dotări și amenajări, cu acordul prealabil scris al Primarului Sectorului 1 București, numai în interiorul spațiului și numai cu respectarea prevederilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a reglementărilor privind documentațiile urbanistice aprobate.

Locatarului îi este interzis să deterioreze starea fizică actuală a spațiului închiriat ori să realizeze modificări structurale ale acestuia, în caz contrar urmând să suporte toate cheltuielile necesare pentru aducerea lui la starea inițială în termen de cel mult 30 de zile de la data constatării unor astfel de situații.

Locatarul are obligația de a încheia un contract de asigurare cu o societate specializată pentru spațiul pe care îl va închiria, orice risc privind deterioarea acestui spațiu sau a întregului imobil urmând a fi suportat de către locatar.

## **CAPITOLUL IV**

### **Prețul minim de pornire a licitației, respectiv chiria minimă**

Prețul de pornire al licitației este stabilit în raportul de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR aflat în relații contractuale cu Sectorul 1 al Municipiului București, fiind în valoare de ..... euro/mp.

Chiria lunară asumată de ofertantul declarat câștigător în euro se achită în lei, la cursul BNR euro/leu din ziua emiterii facturii de către locator, în contul nr. RO 34 TREZ7015006XXX000216, deschis la Trezoreria Sector 1 București.

Chiria lunară se actualizează automat, după împlinirea fiecărui an, cu indicele de inflație, prin act adițional la contractul de închiriere, potrivit formulei:

$$V = V(O) \times C(A)$$

în care :

V - reprezintă valoarea actualizată a chiriei;

V(O) - reprezintă valoarea chiriei stabilită prin procedura de licitație ;

C(A) - reprezintă coeficientul de actualizare care urmează să fie aplicat (rata inflației);

Actualizarea chiriei se va face conform indicilor statistici elaborați de Institutul Național de Statistică, prin raportare la data încheierii contractului, și numai în cazul în care coeficientul de actualizare, ce urmează a fi aplicat, este unul pozitiv și reprezintă o creștere, aceasta fiind supusă aprobării prin Hotărâre a Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București.

## CAPITOLUL V

### Criteriul de selecție utilizat

Criteriul de selecție este prețul cel mai mare oferit pe mp.

Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit pe mp..

Pasul de licitație, în urcare, este de ..... euro din prețul de pornire a licitației, iar câștigător va fi desemnat ofertantul care licitează cel mai mare preț.

## CAPITOLUL VI

### Cerințe privind calificarea ofertanților

Ofertanții trebuie să prezinte:

a) Scrisoarea de înaintare – Formularul nr. 1;

b) prezentarea ofertantului (informații generale despre ofertant) – Formularul nr. 3;

c) dovada înregistrării la oficiul registrului comerțului (copie certificată);

d) statut și/sau act constitutiv, din care să rezulte ca obiect de activitate al societății: proiectare de filme cinematografice, desfășurarea de activități de interpretare artistică (spectacole), activități suport pentru interpretare artistică (spectacole) și activități de gestionare a sălilor de spectacol, după caz (copie certificată);

e) pentru realizarea interesului public general privind accesul la cultură, ofertantul va asigura cu periodicitate, difuzarea cu prioritate de film românesc;

f) certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului – forma lungă (original);

g) certificat fiscal în termen de valabilitate (original), din care să reiasă faptul că ofertantul are toate taxele și impozitele achitate la zi – emis de Direcția Generală de Impozite și Taxe Locale;

h) certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat la zi – emis de Administrația Fiscală;

i) formulare tip eliberate de autoritățile competente din țara în care ofertantul este rezident - original sau copii semnate și ștampilate pentru "conformitate cu originalul" de către reprezentantul legal al ofertantului, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii scadente în luna anterioară celei în care este prevăzut termenul limită de depunere a ofertelor.

j) la solicitare, ofertantul declarant câștigător va prezenta, pentru conformitate, documentul/documentele în original/copii legalizate;

k) dovada înscrierii în Registrul Cinematografiei (copie);

l) declarație pe propria răspundere a ofertantului că nu se află în litigiu cu titularul dreptului de administrare;

m) cazierul fiscal al ofertantului.

n) declarație privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor - Formularul nr. 4;

o) formularul de ofertă – Formularul nr. 2;

p) împuternicirea de reprezentare în procedură, de licitare până la adjudecare, de formulare a unor eventuale contestații și de semnare a contractului de închiriere (Formularul nr. 5);

q) dovada achitării contravalorii caietului de sarcini (copie chitanță sau ordin de plată);

s) dovada constituirii garanției de participare.

Se iau în considerare numai actele depuse de ofertant până la data și la ora limită stabilite pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă eventuale completări, ulterior.

În cazul în care nu sunt depuse toate actele solicitate, ofertantul nu va putea participa la etapa de licitație competitivă cu strigare.

## CAPITOLUL VII

### Cuquantumul garanției de participare și cel al garanției de bună plată contractuală

**1. Garanția de participare este obligatorie** și se constituie prin scrisoare de garanție bancară, virament bancar (cu condiția confirmării de bancă), până la data deschiderii ofertelor (exclusiv ziua deschiderii).

**Valoarea garanției de participare** la licitația de închiriere reprezintă cuantumul a minim 3 (trei) chirii lunare de la care pornește licitația, respectiv echivalentul în lei al sumei de \_\_\_\_\_ euro plus TVA, calculat la cursul BNR din ziua constituirii garanției.

Valabilitatea garanției de participare este de 30 de zile de la data limită de depunere a documentelor de licitației la registratura Sectorului 1 al Municipiului București. În cazuri motivate, la solicitarea Sectorului 1 al Municipiului București, ofertantul va asigura prelungirea valabilității garanției de participare în termenul solicitat, în caz contrar oferta pierzându-și valabilitatea și fiind respinsă.

Garanția de participare se reține în următoarele cazuri:

a) oferta fiind stabilită câștigătoare, ofertantul nu a constituit garanția de bună plată în termen de 3 zile de la semnarea contractului de închiriere;

b) refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 10 zile de la data comunicării rezultatului, în cazul în care nu se depun contestații sau de la soluționarea contestațiilor, după caz.

Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost declarată ca fiind câștigătoare se restituie acestuia în cel mult 15 zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună plată.

Garanția de participare constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se returnează acestora, în cel mult 10 zile lucrătoare de la semnarea contractului de închiriere cu ofertantul declarat câștigător, pe baza unei cereri scrise.

**2. Garanția de bună plată contractuală** se constituie prin scrisoare de garanție bancară, virament bancar, în termen de 3 zile de la semnarea contractului de închiriere.

**Valoarea garanției de bună plată** reprezintă contravaloarea chiriei la care se va încheia contractul pentru 3 (trei) luni.

Garanția de bună plată se reține:

a) în cazul în care locatarul nu achită contravaloarea chiriei timp de 90 de zile;

b) în cazul în care locatarul nu achită contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 90 de zile;

c) în cazul în care se constată deteriorarea stării fizice actuale a spațiului.



Garanția de bună plată se restituie în termen de 30 de zile de la încetarea contractului de închiriere, în baza unei cereri scrise.

**Date pentru constituirea garanțiilor** (de participare și de bună plată) prin ordin de plată:

- CUI R 4505359;
- cont: RO 34 TREZ7015006XXX000216, deschis la Trezoreria Sector 1 București.

## **CAPITOLUL VIII**

### **Destinația bunului imobil care face obiectul închirierii**

Destinația spațiului de închiriat este: cinematograf (activitate proiecție de filme cinematografice), activități de interpretare artistică (spectacole), activități suport pentru interpretare artistică (spectacole), activități de gestionare a sălilor de spectacol.

## **CAPITOLUL IX**

### **Subînchirierea bunului sau cesionarea dreptului de locațiune**

Se interzice subînchirierea spațiului, total sau parțial, precum și cesionarea dreptului de locațiune. De asemenea, spațiul închiriat nu poate fi grevat de vreo sarcină și nu poate face obiectul vreunui contract de asociere, colaborare ori a altui tip de contract încheiat de locatar cu terți.

Încălcarea acestor cerințe atrage rezilierea de îndată a contractului de închiriere, fără îndeplinirea vreunei proceduri prealabile (cu excepția notificării încetării contractului prin executor judecătoresc) ori a altei formalități.

## **CAPITOLUL X**

### **Durata închirierii, posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere prin act adițional și a încetării contractului înainte de termen**

Durata închirierii este de 3 (trei) ani cu posibilitate de prelungire prin act adițional pentru o perioadă de maxim 2 (doi) ani 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 fondurilor speciale;
- 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 procedura de dizolvare ori lichidare, după caz;
- f) locatarul nu se află în procedura insolvenței;
- g) locatarul prezintă dovada solvabilității prin depunerea bilanțului valabil la finele anului anterior încheierii actului adițional;
- h) locatarul nu și-a modificat, pe parcursul derulării contractului de închiriere, statutul, profilul, obiectul de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație.

Contractul de închiriere poate înceta înainte de termen, fără punere în întârziere, fără notificare, fără cerere de chemare în judecată și fără nicio altă formalitate, în condițiile stipulate de acesta și acceptate fără rezerve de către locatar prin semnare cu ocazia depunerii documentelor de calificare în procedură.

## **CAPITOLUL XI**

### **Facilitățile suplimentare**

Nu se acordă facilități suplimentare.

## **CAPITOLUL XII.**

### **Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare**

Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 30 de zile de la data deschiderii ofertelor.

## **CAPITOLUL XIII**

### **Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor**

#### **Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor.**

#### **Secțiunea 1. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor**

Ofertele se depun cu cel puțin 24 de ore înainte de data organizării licitației. Ofertele se depun în plic sigilat la sediul Sectorului 1 al Municipiului București (București, sector 1, bd. Banu Manta nr.9), până la data-limită de depunere menționată în anunț.

Plicul trebuie să fie marcat cu denumirea și adresa locatorului (titularul dreptului de administrare) și cu inscripția "A nu se deschide înainte de data de ....., ora ....., locul....." și va indica cinematograful pentru care este depusă oferta; în interior plicul trebuie să cuprindă înscrisurile reprezentând documentația de calificare, fiind marcat în mod vizibil în acest sens.

Toate documentele care alcătuiesc oferta trebuie să fie ștampilate și semnate cu numele în clar de reprezentantul legal sau de împuternicitul special autorizat să angajeze ofertantul în contractul de închiriere și să aibă trecută data la care s-a redactat respectivul document. Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide numai dacă sunt vizate de către persoana autorizată să semneze oferta. Nu sunt admise completări ale documentației de calificare, ulterior depunerii acesteia.

În interiorul plicului vor fi depuse actele solicitate la CAPITOLUL VI "Cerințe privind calificarea ofertanților", cu excepția Scrisorii de înaintare și a dovezii constituirii garanției de participare.

Ofertantul trebuie să aibă cuprinse în obiectul de activitate și să desfășoare efectiv următoarele activități: Proiectare de filme cinematografice; Activități de interpretare artistică (spectacole); Activități suport pentru interpretarea artistică (spectacole); Activități de gestionare a sălilor de spectacole.

În exteriorul plicului vor fi atașate Scrisoarea de înaintare – Formularul nr. 1 și dovada constituirii garanției de participare.

Limba de redactare a ofertei este limba română.

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise numai în scris către locator (titularul dreptului de administrare).

Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii (la ofertant), respectiv în momentul primirii (la sediul locatorului) - Registratura Generală a Sectorului 1 al Municipiului București.

Documentele scrise pot fi transmise și prin poștă (cu confirmare de primire) sau prin fax (cu confirmarea recepției).

## **Secțiunea 2. Data, ora și locul depunerii respectiv deschiderii ofertelor**

**- Data și ora limită de depunere a ofertelor:** \_\_\_\_\_.

Ofertele se vor depune la Registratura Generală a Sectorului 1 București, situată în municipiul București, Sectorul 1, Bd. Banu Manta nr.9, cod postal 011222.

**- Data și ora deschiderii ofertelor:** \_\_\_\_\_.

Deschiderea ofertelor va avea loc la sediul Sectorului 1 al Municipiului București, situat în Bd. Banu Manta nr. 9, Sector 1.

## **CAPITOLUL XIV**

### **Condiții pentru participării la ședința de deschidere**

Pot participa la ședința de deschidere a ofertelor numai ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta, la începutul ședinței, împuternicirea scrisă (Formularul nr. 5), originalul și o copie certificată de pe actul de identitate.

## **CAPITOLUL XV**

### **Alte prevederi**

Prezentul Caiet de sarcini constituie anexă la contractul de închiriere care va fi încheiat cu ofertantul declarat câștigător cu ocazia derulării procedurii de licitație publică și pe care îl completează în mod corespunzător.

Numai persoanele care au achiziționat prezentul Caietul de sarcini pot solicita, în scris, lămuriri cu privire la modul în care trebuie elaborate documentele de calificare, până cu cel mult 72 de ore înainte de data și ora limită de depunere a acestora.

Prezentul Caiet de sarcini se poate achiziționa, contra sumei de ..... lei, de la sediul Sectorului 1 al Municipiului București (bd. Banu Manta nr.9, sector 1, București).

Locatorul va răspunde solicitărilor de lămuriri, în termen de 24 de ore de la înregistrarea acestora, împreună cu copia certificată a dovezii privind achiziționarea Caietului de sarcini, la Registratura Generală a Sectorului 1 București, situată în municipiul București, Sectorul 1, Bd. Banu Manta nr. 9 (sediul Consiliului Local al Sectorului 1 București și al Sectorului 1 al Municipiului București).

Nu se va răspunde solicitărilor de lămuriri care:

a) prin modul în care sunt formulate, presupun modificarea prezentului Caiet de sarcini și/sau a contractului de închiriere;

b) sunt înregistrate cu mai puțin de 72 de ore înainte de data și ora limită de depunere a ofertelor;

c) nu au anexată copia certificată a dovezii privind achiziționarea Caietului de sarcini.

## **CAPITOLUL XVI**

### **Contestații**

Eventuale contestații, pot fi formulate în termen de 3 zile lucrătoare, calculate de la data declarării câștigătorului, și se depun în același loc unde s-au depus ofertele.

Soluționarea contestațiilor se realizează în termen de 7 zile lucrătoare de la data înregistrării, de către o comisie constituită în acest scop prin dispoziție a Primarului Sectorului 1 al Municipiului București, iar rezultatul se comunică celor în cauză în cel mult două zile lucrătoare de la soluționare.

Prezentul Caiet de sarcini se completează, în mod corespunzător, cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. .... din ....., prin care a fost aprobată Procedura de închiriere a cinematografului Excelsior, iar, raportat la datele concrete, titularul dreptului de administrare, își rezervă dreptul de a modifica/completa prevederile acestuia.

Formularele nr. 1 – 5 fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini.

## CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE

NR...../.....

### **1. PARTILE CONTRACTANTE**

Prezentul contract se încheie între:

1 SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI cu sediul în București, Bdul. Banu Manta Nr. 9, Sector 1, telefon/fax: 021/319.10.13, 021/319.10.06, cod fiscal 4505359, cont trezorerie nr. RO34TREZ7015006XXX000216 deschis Trezoreria Sectorului 1 București, reprezentată prin Primarul Sectorului 1 al Municipiului București, domnul DANIEL TUDORACHE, în calitate de LOCATOR

și

2 ....., cu domiciliul/sediul în ....., Str. .... Nr. .... , Bl. ...., Et. ...., Ap. ...., Sector ....., având nr. ...., înregistrată la Oficiul Registrul Comerțului sub Nr. ...., și cod de identificare fiscală RO ....., având contul nr. ...., deschis la ....., reprezentată legal prin dl/dna....., în calitate de LOCATAR, au convenit încheiere prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

### **2. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art.1.** Obiectul contractului îl constituie închirierea de către LOCATAR a cinematografului EXCELSIOR, situat în București, Bd. Ion Mihalache nr. 174, sector 1.

a) Bunul imobil închiriat va fi folosit exclusiv pentru activitatea declarată, respectiv .....

b) Suprafața totală a bunului imobil ce se valorifică este de ..... m.p.

c) Bunul imobil din București face parte din patrimoniul național, se află în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 București.

d) Locatarul va folosi bunul imobil închiriat pentru: difuzare de film cinematografic - cu prioritate acelor producții cinematografice realizate în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 39/2005 aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 328/2006, precum și alte activități culturale;

**Art.2.** Predarea - primirea bunului imobil închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare primire, care va fi încheiat, datat, semnat de ambele părți, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării primirii, ce va constitui anexa nr. 1, parte integrantă din prezentul contract.

### **3. DURATA CONTRACTULUI**

**Art.3.** Termenul de închiriere este de 3 ani, cu începerea de la data de ....., data semnării prezentului contract, și produce efecte de la data semnării lui de către ambele părți.

**Art.4.** Contractul poate fi prelungit de părțile contractante prin act adițional încheiat cu 30 de zile înainte de expirarea termenului prevăzut în contract, în condițiile în care toate obligațiile contractuale au fost respectate de părți, pentru o perioadă care nu poate depăși 2 ani.

#### **4. PRETUL**

**Art.5.** LOCATARUL va plăti LOCATORULUI o chirie egală cu echivalentul în lei a sumei de .....pe lună, stabilit la cursul oficial BNR din ziua emiterii facturii.

**Art.6.** Plata chiriei se va face lunar de către LOCATAR până la data de 20 a lunii pentru luna în curs, în baza facturii emise de către LOCATOR, prin ordin de plată, în contul nr. RO34TREZ7015006XXX000216 deschis la Trezoreria Sectorului 1 cu următoarele date de identificare: beneficiar Sectorul 1 al Municipiului București, cod fiscal 4505359. Factura se consideră achitată de către LOCATAR la data înregistrării plății în extrasul său bancar.

**Art.7.** LOCATARUL, va plăti utilitățile aferente (energie electrică, energie termică, apă, salubritate, telefon etc.) direct către furnizorii de utilități, în baza contractelor încheiate cu aceștia.

**Art. 8.** Neîndeplinirea în termen de 5 zile de la data scadenței a obligațiilor prevăzute la art. 5, art. 6 și art. 7 atrage după sine penalități pentru fiecare zi de întârziere, după cum urmează:

- a) Penalitățile sunt egale cu 0,1% din nivelul chiriei lunare datorate;
- b) În cazul în care LOCATARUL achită factura până în cea de a 5-a zi de la data scadenței, acesta nu datorează penalitățile cf. pct.a);
- c) În cazul în care LOCATARUL nu achită factura în termen de 5 zile de la data scadenței, penalitățile se datorează începând cu prima zi după data scadenței. Acestea se vor calcula la suma în lei, echivalentul la cursul BNR a valorii în euro din ziua scadenței obligatorii de plată.

**Art. 9.** Neplata chiriei mai mult de 60 de zile consecutive, dă dreptul LOCATORULUI la rezilierea de drept a contractului și la evacuarea necondiționată din spațiu a LOCATARULUI, fără întocmirea altor formalități, cu excepția notificării LOCATARULUI prin care i se acordă un termen de remediere de 10 zile. Dacă LOCATARUL nu își îndeplinește obligațiile în termenul de remediere, acesta va fi evacuat din spațiu, prezentul contract constituind titlu executoriu.

**Art.10.** (1) În maximum 3 zile de la semnarea prezentului contract, LOCATARUL se obligă să constituie în favoarea LOCATORULUI o garanție în valoarea de ..... euro, echivalentul în lei, la cursul BNR din ziua efectuării plății, reprezentând chiria cuvenită LOCATORULUI pe o perioadă de 3 luni.

(2) Garanția se va constitui sub forma unui depozit în contul RO34TREZ7015006XXX000216 deschis la Trezoreria Sectorului 1.

(3) În cazul nedepunerii în termen a garanției, prezentul contract nu va produce aspecte juridice, fiind considerat nul.

#### **5. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

**Art.11. (1) LOCATARUL se obligă:**

- a) să folosească spațiul închiriat conform destinației specificate în prezentul contract la art.1, asigurând exploatarea bunului potrivit specificului acestuia, prin difuzarea de film cinematografic – cu prioritate a acelor producții cinematografice realizate în condițiile Ordonanței Guvernului. nr. 39/2005 aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 328/2006, precum și alte activități culturale, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- b) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat, taxa pe teren și impozitul pe clădire asupra bunului închiriat la organele fiscale ale Sectorului 1 al Municipiului București;
- c) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului de închiriere;
- d) să plătească chiria lunară la termenul și în condițiile stipulate în contract;
- e) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- f) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul închiriat și starea acestuia;
- g) să nu aducă modificări bunului închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare;

- h) să restituie bunul închiriat la expirarea/încetarea contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire;
- i) să răspundă integral pentru deteriorările aduse bunului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc;
- j) orice amenajări sau îmbunătățiri vor fi efectuate de locatarul bunului închiriat cu aprobarea locatorului vor rămâne la încetarea contractului de închiriere în proprietatea locatorului. Condițiile în care se vor putea face amenajări vor fi stabilite de comun acord, de către ambele părți, în cadrul acordului expres obținut de la administrator, înaintea începerii lucrărilor.

**(2) LOCATORUL se obligă:**

- a) să predea bunul, liber de orice sarcină, pe bază de Proces verbal de predare - primire, în termen de cel mult ..... zile de la data semnării contractului de închiriere;
  - b) să garanteze pentru liniștită și utila folosință a bunului închiriat;
  - c) locatorul poate să controleze periodic bunul imobil închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractual de închiriere.
- Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către locatar.

## **6 . ALTE OBLIGAȚII**

**Art. 12. (1)** Se interzice subînchirierea spațiului, total sau parțial, precum și cesionarea dreptului de locațiune. De asemenea, spațiul închiriat nu poate fi grevat de vreo sarcină și nu poate face obiectul vreunui contract de asociere, colaborare ori a altui tip de contract încheiat de locatar cu terți.

**(2)** Încălcarea prevederilor alin. (1) atrage rezilierea de îndată a prezentului contract, fără îndeplinirea vreunei proceduri prealabile, ori a altei formalități.

## **7. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art. 13.** Pentru nerespectarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri.

**Art. 14. (1)** Forța majoră comunicată și dovedită de una dintre părțile contractante, în termen de ..... zile de la producerea evenimentului , scutește de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii.

**(2)** Forța majoră constituie împrejurare de fapt, obiectivă, datorată unor evenimente imprevizibile, neimputate nici uneia dintre părți, ca: inundații, incendii, cutremure, războaie și care, notificată celeilalte părți, în termenul prevăzut la alin. (1), dovedită cu acte constatatoare, scutește de răspundere partea contractuală care o invocă.

## **8. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**Art. 15.** Prezentul contract va înceta:

- a) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia, potrivit prevederilor art. 4.
- b) Prin acordul de voință al părților.
- c) prin denunțare unilaterală.
- d) în cazul încetării dreptului de proprietate publică sau de administrare asupra bunului imobil, de schimbare a regimului juridic sau în alte cazuri prevăzute de lege.

**Art. 16. (1)** Neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți, dă dreptul părții lezate să notifice rezilierea de drept a contractului și să pretindă daune-interese, fără punere în întârziere, fără intervenția unei instanțe de judecată, prezenta clauză având valoarea unui pact comisoriu. Rezilierea nu va avea efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

(2) Creditorul obligației neexecutate poate solicita rezilierea unilaterală, pentru alte motive decât cele prevăzute la alin. (1), potrivit dreptului comun în materie.

**Art. 17.** În cazurile de reziliere sus-menționate locatarul va elibera spațiul în termen de ..... zile, în caz contrar procedându-se la executare silită.

## **9. CLAUZE FINALE**

**Art. 18.** Litigiile care decurg din derularea prezentului contract, vor fi soluționate pe cale amiabilă între parti, în termen de 15 zile lucrătoare, în caz contrar, dacă părțile nu își pot rezolva diferendele în acest mod, competența de soluționare revine instanțelor judecătorești române.

**Art. 19.** Părțile convin ca în eventualitatea în care LOCATARUL are o perioadă de neplată a chiriei mai mare de 2 (două) luni consecutive și are datorii mai mari decât suma prevăzută la art.10 alin. (1), drept garanție, datorită neachitării obligațiilor financiare, contractul de închiriere se consideră reziliat din vina LOCATARULUI și fără a mai fi necesar acordul lui.

În cazul în care, LOCATARUL nu și-a achitat obligațiile de plată restante nici în termenul de remediere de 10 zile acordat prin notificare scrisă de către LOCATOR, LOCATARUL are obligația ca în termen de 30 de zile de la primirea somației de eliberare a spațiului emisă de către proprietar să predea spațiul în stare bună, pe bază de proces-verbal de predare-primire.

Obligațiile de plată ale LOCATARULUI curg până la data încheierii și semnării acestui proces verbal prin care proprietarul reintră în folosința deplină a spațiului pe care l-a închiriat. În această împrejurare, LOCATORUL are dreptul să ceară instanței de judecată să dispună, după caz, înființarea popririi asiguratorii asupra veniturilor LOCATARULUI, a sechestrului asiguratoriu asupra bunurilor mobile, a ipotecii asupra bunurilor imobile ce aparțin debitorului, precum și a veniturilor și bunurilor urmăribile prevăzute de lege pentru asigurarea realizării creanțelor respective.

**Art. 20.** În situația încetării contractului precum și a rezilierii acestuia pentru cauzele prevăzute, evacuarea LOCATARULUI se face fără a mai fi necesară promovarea unei acțiuni la instanțele de judecată competente.

**Art. 21. (1)** Orice modificare a prezentului contract se face numai în scris, prin acte adiționale, cu acordul celor două părți.

**(2)** LOCATORUL își rezervă dreptul de a modifica/completa prevederile contractuale, numai pentru a armoniza clauzele cu situații economice și juridice pe care părțile nu au putut să le prevadă la data încheierii contractului.

**Art. 22.** Prezentul contract de închiriere constituie titlu executoriu și este supus reglementărilor din Codul Civil.

Prezentul contract s-a încheiat în data ..... în ..... exemplare cu aceeași valoare juridică, câte ..... pentru fiecare parte.

**LOCATOR,**

**LOCATAR,**



**Anexa nr.4**  
**la Hotărârea Consiliului Local**

.....  
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
.....

**Formularul nr. 1**

**OPERATORUL ECONOMIC**  
..... (denumire  
/ sediu ofertant )

Înregistrat la sediul locatorului  
nr. .... data ..... ora .....

**SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

Către: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Ca urmare a anunțului de participare nr. .... din ....., privind aplicarea procedurii de închiriere a cinematografului privind închirierea prin licitație publică, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit, a cinematografului Excelsior, aflat în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 București situat în Bd. Ion Mihalache nr. 174, Sectorul 1, București.

Noi ....., înregistrată la Registrul Comerțului  
(denumirea operatorului economic)  
cu nr. J...../...../....., având CUI....., vă transmitem alăturat următoarele:

1. Documentul ..... (tipul, seria/numărul, emitentul) privind garanția pentru participare, în cuantumul și în forma stabilită de dumneavoastră prin Caietul de sarcini.

2. Plicul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând documentele de calificare prevăzute în caietul de sarcini.

Datele noastre de contact sunt următoarele:

**Persoana de contact:** .....

**Adresa:** localitatea ....., str. .... nr. ...., bl. ...., sc. ....  
et. ...., ap. ...., cod postal ....., jud./sector .....

**Telefon:** .....

**Fax:** .....

**Email:** .....

Cu stimă,

Data completării : .....

Operator economic,

.....  
(semnătura autorizată si stampila )

Formularul nr. 2

OPERATOR ECONOMIC

.....  
(denumirea ofertantului)

## FORMULAR DE OFERTĂ

Către: SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Stimați domni,

Examinând documentația aferentă procedurii de închiriere, subsemnatul, reprezentant al ofertantului ....., ne oferim ca, în conformitate

(denumirea ofertantului)

cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să achităm, pentru spațiul cinematograf Excelsior situat în Bd. Ion Mihalache nr. 174, Sector 1, București, suma rezultată în urma licitației, dar nu mai puțin de, ..... (moneda ofertei, pe metru pătrat)

(suma în litere și în cifre)

la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată în valoare de .....

(suma în litere și în cifre)

Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră va fi stabilită câștigătoare, să respectăm prevederile caietului de sarcini și să încheiem contractul de închiriere în condițiile stabilite de acesta și asumate de noi. De asemenea, ne angajăm să respectăm, în integralitatea lor, prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. \_\_\_\_ din ..... care se vor constitui, împreună cu prezentul formular de ofertă și cu Caietul de sarcini, în anexă la Contractul de închiriere.

Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de ..... zile, respectiv până la data de ....., și ea va rămâne obligatorie  
(durata în litere și cifre) (ziua/luna/anul)

pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Până la încheierea/semnarea contractului de închiriere prezenta ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Am înțeles și consimțim că, în cazul în care oferta noastră va fi stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția de bună plată în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire a contractului de închiriere.

Întelegem ca nu sunteți obligați să acceptați oferta cu cel mai mare preț sau orice altă ofertă pe care o puteți primi.

Data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

....., în calitate de ....., legal autorizat să semnez  
(nume în clar, semnatura și stampila)

oferta pentru și în numele .....

(denumire operator economic)

Anexa nr.4  
la Hotărârea Consiliului Local  
.....  
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
.....

**Formular nr. 3**

Operator economic

.....  
(denumirea ofertantului)

**INFORMAȚII GENERALE**

1. Denumirea: .....

2. Codul fiscal: .....

3. Adresa sediului central: .....

4. Telefon: .....

Fax: .....

E-mail: .....

5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare .....  
(numărul înmatriculare/inregistrare, data)

6. Registrul Cinematografiei .....  
(numărul înmatriculare/inregistrare,  
data)

7. Obiectul de activitate, pe domenii: .....  
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

7.1. Activități CAEN pentru care există autorizare ..... (se va  
dovedi, după caz, prin certificatul constatator conform căruia ofertantul îndeplinește condițiile de  
funcționare specifice pentru activitatea CAEN în care se înscrie destinația spațiului închiriat)

8. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul:

a. ....  
(adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)

b. ....

c. ....

d. ....

9. Principala piață a afacerilor: .....

Operator economic,  
.....  
(semnătură autorizată si stampila)

Anexa nr.4  
la Hotărârea Consiliului Local  
.....  
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
.....

Formularul nr. 4

Operator economic

\_\_\_\_\_  
(denumirea ofertantului)

**DECLARAȚIE PRIVIND RESPECTAREA REGLEMENTĂRILOR REFERITOARE LA PROTECȚIA  
MEDIULUI, SECURITATEA ȘI SĂNĂTATEA ÎN MUNCĂ, NORMELE DE APĂRARE ÎMPOTRIVA  
INCENDIILOR**

Subsemnatul \_\_\_\_\_ reprezentant împuternicit al

\_\_\_\_\_  
(denumirea și sediul ofertantului)

declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să prestez activități în spațiul închiriat, pe toata durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe propria răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor.

Data completării \_\_\_\_\_

Operator economic,

\_\_\_\_\_  
(semnătură autorizată)  
și ștampila

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

## OPERATOR ECONOMIC

## ÎMPUTERNICIRE

(denumirea ofertantului și adresa completă a sediului social)

identificat/identificată cu CI seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_ să  
(numele și prenumele reprezentantului)

participe în numele subscrisei \_\_\_\_\_ la procedura de închiriere  
(denumirea ofertantului)

prin licitație publică, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit, a cinematografului Excelsior, situat în, Bd. Ion Mihaleche nr. 174, Sector 1, București, organizată de Sectorului 1 al Municipiului București. Precizăm că mandatul împuternicitului include, fără a se limita, reprezentarea în procedură, licitarea până la adjudecare, formularea de eventuale contestații și semnarea contractului de închiriere, toate actele și faptele acestuia fiindu-ne opozabile în totalitate.

Ofertant,

(semnatura autorizată și ștampila)

## SECTORUL 1 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

### EXPUNERE DE MOTIVE

Văzând Raportul Comun de Specialitate întocmit de către Direcția Utilități Publice – Compartiment Fond Imobiliar, Direcția Juridică, Direcția Management Economic, Serviciul Legislație, Spații cu Altă Destinație decât cea de Locuință și Direcția Cadastru, Fond Funciar, Patrimoniu și Evidență Electorală,

Fata de dispozițiile sentinței civile nr. 1246/15.04.2014, pronunțată de către Curtea de Apel București Secția a VIII – a Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 8128/2/2013, rămasă definitivă și irevocabilă prin Decizia civilă nr. 1901/14.06.2016, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție – Secția de Contencios Administrativ și Fiscal, prin care s-a respins recursul formulat de Regia Autonomă a Distribuției și Exploatarei Filmelor “România Film” București împotriva Deciziei nr. 1901 din 14 iunie 2016.

Raportat la dispozitivul sentinței civile nr. 1246/15.04.2014, prin care Regia Autonomă de Distribuție și Exploatare a Filmelor «România-film» a fost obligată la predarea către Sectorul 1 al Municipiului București a bunurilor imobile nominalizate în anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, cu modificările și completările ulterioare, respectiv cinematografele: 1. “Patria” Bd. Gh. Magheru nr. 12-14; 2. “Scala” Bd. Gh. Magheru nr. 2-4; 3. “Excelsior” Bd. Ion Mihalache nr. 174; 4. “Dacia” Calea Griviței nr. 137; 5. “Grivița” Calea Griviței nr. 166; 6. “Cotroceni” Șos. Cotroceni nr. 9; 7. “Giulești” Calea Giulești nr. 56A; 8. “Feroviar” Calea Griviței nr. 80; 9. “Grădina Parc” Bd. Poligrafiei nr. 1, respectiv la predarea documentelor și a bunurilor mobile aferente imobilelor menționate, precum și la încheierea protocolului de predare - primire.

În conformitate cu procesul-verbal din data 13.04.2018, emis în cadrul dosarului de executare nr. 54/2018, aflat pe rolul Biroului Executorului Judecătoresc Sersea Adrian – Eugen, prin care Sectorul 1 al Municipiului București, prin care s-a procedat la punerea în posesie a cinematografului EXCELSIOR, aflat în Municipiul București, Bd. Ion Mihalache nr. 174, Sector 1.

Ținând cont de Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 123/04.05.2018 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de emitere a unei hotărâri privind înscrierea imobilelor “Cinematograful Patria”, “Cinematograful Excelsior”, “Cinematograful Cotroceni” și a “Cinematografului Grădina Parc” în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București și administrarea Consiliului Local al Sectorului 1.

Luând în considerare prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 406/26.07.2018 privind înscrierea imobilelor Cinematograful Patria, Cinematograful Excelsior,

Cinematograful Cotroceni și Cinematograful Grădina Parc, situate în sectorul 1 în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București.

Potrivit legislației în vigoare, închirierea bunurilor aparținând domeniului public și aflate în administrarea subunităților administrativ - teritoriale se realizează prin procedura licitației publice.

Regimul juridic a bunurilor aflate în proprietatea publică a statului, în cazul de față, bunul imobil aflat în administrarea Sectorului 1 este prevăzut în dispozițiile Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, cât și în Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, precum și în Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare.

În consecință, considerăm oportună aprobarea procedurii de închiriere prin licitație publică deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare a Cinematografului Excelsior, având în vedere considerentele mai sus menționate, precum și faptul că, la nivelul Sectorului 1 este necesară reglementarea unei astfel de proceduri, întrucât termenul de valabilitate al contractului de închiriere aflat în derulare la data prezentei se împlinește la data de 14.06.2019.

*Față de cele mai sus prezentate, supunem spre dezbatere și aprobare autorității deliberative a Sectorului 1, prezentul Proiect de Hotărâre privind procedura de închiriere a Cinematografului Excelsior, aflat în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1.*

**Primarul Sectorului 1 al Municipiului București**  
**Delegare de atribuții conform art. 57 alin.(2),**  
**coroborat cu art.65 din Legea nr. 215/2001,**  
**Viceprimarul Sectorului 1 al Municipiului București**

**DANIELA POPA**

**Direcția Juridică**  
**Director Executiv**

**ANA MIHAELA IACOB**

**Serviciul Legislație , Spații Cu Altă Destinație**  
**Decât Cea De Locuință**  
**Șef Serviciu,**

**BEATRICE FLORENTINA MOJA**

Nr. D/77/15.04.2019

Nr. M/341/15.04.2019

Nr. G/1397/15.04.2019

Nr. N/ 215 / 15.04.2019

## **RAPORT COMUN DE SPECIALITATE**

### **Procedura de închiriere a Cinematografului Excelsior , aflat în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București**

Având în vedere sentința civilă nr. 1246/15.04.2014 pronunțată de Curtea de Apel București - Secția a VIII – a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul cu nr. 8128/2/2013, rămasă definitivă prin Decizia nr. 1901/14.06.2016 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție – Secția de contencios administrativ și fiscal și prin Decizia nr. 537/16.02.2017 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție – Secția de Contencios Administrativ și Fiscal în dosarul nr. 3618/1/2016 prin care s-a respins contestația în anulare formulată de Regia Autonomă a Distribuției și Exploatarei Filmelor “România Film” București împotriva Deciziei nr. 1901 din 14 iunie 2016 a Înaltei Curți de Casație și Justiție – Secția de contencios administrativ fiscal, s-a dispus obligarea părții Regia Autonomă de Distribuție și Exploatare a Filmelor «România-Film» la predarea către Sectorul 1 al Municipiului București a bunurilor imobile nominalizate în anexa nr. 1 la Ordonanța Guvernului nr. 39/2005 privind cinematografia, cu modificările și completările ulterioare, respectiv cinematografele: 1. “Patria” Bd. Gh. Magheru nr. 12-14; 2. “Scala” Bd. Gh. Magheru nr. 2-4; 3. “Excelsior” Bd. Ion Mihalache nr. 174; 4. “Dacia” Calea Griviței nr. 137; 5. “Grivița” Calea Griviței nr. 166; 6. “Cotroceni” Șos. Cotroceni nr. 9; 7. “Giulești” Calea Giulești nr. 56A; 8. “Feroviar” Calea Griviței nr. 80; 9. “Grădina Parc” Bd. Poligrafiei nr. 1 și totodată predarea documentelor și a bunurilor mobile aferente imobilelor susmenționate, precum și încheierea protocolului de predare- primire.

Văzând Procesul-verbal din 13.04.2018, ora 10:15, aferent dosarului de executare nr. 54/2018, pentru realizarea obligației de predare asupra cinematografului EXCELSIOR, aflat în municipiul București, Bd. Ion Mihalache nr. 174, Sector 1 și Procesul-verbal din 18.04.2018, ora 11:30, aferent dosarului de executare nr. 58/2018, pentru realizarea obligației de predare asupra cinematografului COTROCENI, aflat în municipiul București Șos. Cotroceni nr. 9, Sector 6;



Ținând cont de Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 123/04.05.2018 privind solicitarea către Consiliul General al Municipiului București de emitere a unei hotărâri privind înscrierea imobilelor "Cinematograful Patria", "Cinematograful Excelsior", "Cinematograful Cotroceni" și a "Cinematografului Grădina Parc" în inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Municipiului București și administrarea Consiliului Local al Sectorului 1.

Luând în considerare Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 406/26.07.2018 privind înscrierea imobilelor Cinematograful Patria, Cinematograful Excelsior, Cinematograful Cotroceni și Cinematograful Grădina Parc situate în sectorul 1 în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al Municipiului București.

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București nr. 150/04.06.2018 privind aprobarea completării prevederilor art. 36 alin (1) din Anexa nr. 3 la Hotărârea Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 287/18.09.2017 privind aprobarea Organigramei, Statului de funcții și Anexei nr. 3 - Regulamentul de organizare și funcționare ale aparatului de specialitate al Primarului sectorului 1 al municipiului București și ale instituțiilor subordonate Consiliului Local Sector 1 - Direcția Publică de Evidență a persoanelor și Stare Civilă Sector 1, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit legislației în vigoare închirierea bunurilor aparținând domeniului public și privat al unității administrative teritoriale se face prin licitație publică. Reglementările privind regimul juridic și modalitatea de închiriere a bunurilor proprietate publică sau privată sunt cuprinse în Legea 287/2009 privind Codul Civil cât și în Legea nr. 213/1998, cu modificările și completările ulterioare privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia și Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare.

În materia închirierii bunurilor proprietate publică Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare conține următoarele prevederi:

Art. 14 alin. (1) "Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aproba, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, iar contractul de închiriere va cuprinde clauze de natura să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia", alin. (2) "Contractul de închiriere se poate încheia după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, de către titularul dreptului de proprietate sau de administrare";

Art. 15 " Concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică se face prin licitație publică, în condițiile legii.

Art. 16 alin. (1) Sumele încasate din închirierea sau din concesionarea bunurilor proprietate publică se fac, după caz, venit la bugetul de stat sau la bugetele locale.

(2) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cota-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local prin care s-a aprobat închirierea."

Luând în considerare dispozițiile art. 123 alin. (1) și (2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare, consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Văzând dispozițiile Legii nr.287/2009 privind Codul civil conform căroră :

- art.861 alin. (3) din legea nr.287/2009 privind Codul civil " În condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate".

- art.1777 "Locațiunea este contractul prin care o parte, numită locatar, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie.

- art. 1823 Îmbunătățirile făcute de locatar:

(1) Locatorul are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al locatorului.

(2) Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar.

(3) În cazul în care nu a avut acordul prealabil al locatorului, locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție.

Astfel că, deși toate textele de lege sus-menționate fac trimitere la obligativitatea urmăririi procedurii licitației publice la închirierea bunurilor proprietate publică și privată ale unității administrativ-teritoriale, cu excepția unor cerințe limitativ prevăzute prin aceste acte normative, nu există niciun fel de prevedere legală care să reglementeze procedurile necesare a fi urmate de către autoritățile administrației publice în ceea ce privește organizarea și desfășurarea licitației publice privind închirierea bunurilor imobile care fac parte din domeniul public al Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 al Municipiului București ;

Drept urmare, aprobarea procedurii este oportună având în vedere cele menționate mai sus precum și faptul că la nivel local este necesară reglementarea procedurii de închiriere prin licitație publică deschisă, competitivă , cu strigare și adjudecare a cinematografului Excelsior întrucât la data de 14.06.2019 ajunge la termen contractul de închiriere ce are ca obiect bunul imobil mai susmenționat.

Față de cele menționate și în considerarea realităților prezentate, în acord cu prevederile legale în vigoare, propunem spre aprobarea Consiliului Local al Sectorului 1 proiectul de hotărâre privind procedura de închiriere a Cinematografului Excelsior, aflat în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 București

  
**Direcția Utilități Publice**  
**Director Executiv**

**LILIANA SENTES**

  
**Direcția Juridică**  
**Director Executiv**  
**ANA MIHAELA IACOB**

  
**Direcția Management Economic**  
**Director Executiv**

**MARIA- MAGDALENA EFTIMIE**

**Direcția Management Economic**  
**Director Executiv Adjunct**

**DANIELA BUCUR**

  
**Direcția Cadastru , Fond Funciar,**  
**Patrimoniu și Evidență Electorală**  
**Director Executiv**  
**MĂDĂLINA KERONICA HAIDEMAK**

**Serviciul Legislație, Spații Cu Altă Destinație**  
**Decât Cea De Locuință**  
**Șef Serviciu,**

**BEATRICE FLORENTINA MOJA**

  
**Consilier Juridic Superior**

**RAMONA MARINECI**