



Proiect

HOTĂRÂRE

privind aprobarea încheierii unui contract de comodat pentru spațiul situat în incinta Mall Veranda, București, Str. Ziduri Moși nr. 23, Sector 2, în suprafață de 105.88 mp, pentru desfășurarea activității Direcției Publice de Evidență Persoane și Stare Civilă Sector 2

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

Analizând:

- Nota de fundamentare nr. 31042/11.05.2017 înaintată de Direcția Publică de Evidență Persoane și Stare Civilă Sector 2 din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 32036/15.05.2017 întocmit de Direcția Achiziții și Contracte Publice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 31935/15.05.2017 întocmit de Direcția Economică din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;
- Raportul de specialitate nr. 32261/16.05.2017 întocmit de Direcția Juridică, Legislație, Contencios-Administrativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;
- Referatul de necesitate nr. 29390/08.05.2017 înaintat de Direcția Publică de Evidență Persoane și Stare Civilă Sector 2 din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București;
- Procesul verbal nr. 30727/11.05.2017 încheiat la ședința de negociere din data de 11.05.2017;

– Dispoziția nr. 805/28.03.2016 emisă de către Primarul Sectorului 2 privind exercitarea cu caracter temporar de către doamna Niță Elena a funcției publice de conducere de Secretar al Sectorului 2 București.

Având vedere reglementările cuprinse în:

- Hotărârea Guvernului nr. 1723/2004 *privind aprobarea Programului de măsuri pentru combaterea birocrăției în activitatea de relații cu publicul*, cu modificările și completările ulterioare;

- H.C.L Sector 2 nr. 70/2016 *privind aprobarea Organigramei, Statului de funcții și a Regulamentului de Organizare și Funcționare al aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 și al Direcției Publice de Evidență Persoane și Stare Civilă Sector 2*, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 45 alin. (6) coroborat cu art. 81 alin. (4) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Propune prezentul proiect de

HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă încheierea unui contract de comodat pentru spațiul situat în incinta Mall Veranda, București, Str. Ziduri Moși nr. 23, Sector 2, în suprafață de 105.88 mp, pentru desfășurarea activității Direcției Publice de Evidență Persoane și Stare Civilă Sector 2, conform anexei ce cuprinde 12 pagini și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Autoritatea executivă a Sectorului 2 al Municipiului București va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 3 Prezenta hotărâre se publică integral în Monitorul Oficial al Municipiului București.



AVIZAT PENTRU LEGALITATE
ÎN TEMEIUL ART. 117, LIT. „a”
DIN LEGEA NR. 215/2001, REPUBLICATĂ
SECRETAR,





Cabinet Primar Sector 2

EXPUNERE DE MOTIVE

Analizând Nota de fundamentare nr. 31042/11.05.2017 și Referatul de necesitate nr. 29390/08.05.2017 înaintate de Direcția Publică de Evidență Persoane și Stare Civilă Sector 2 din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 2 al Municipiului București, precum și Raportul de specialitate nr. 32036/15.05.2017 întocmit de Direcția Achiziții și Contracte Publice, Raportul de specialitate nr. 31935/15.05.2017 întocmit de Direcția Economică și Raportul de specialitate nr. 32261/16.05.2017 întocmit de Direcția Juridică, Legislație, Contencios – Administrativ aferente proiectului de hotărâre *privind aprobarea încheierii unui contract de comodat pentru spațiul situat în incinta Mall Veranda, București, Str. Ziduri Moși nr. 23, Sector 2, în suprafață de 105.88 mp, pentru desfășurarea activității Direcției Publice de Evidență Persoane și Stare Civilă Sector 2* consider oportun promovarea proiectului de hotărâre mai sus menționat.

Față de cele mai sus menționate

PROPUN

Consiliului Local al Sectorului 2 proiectul de hotărâre privind aprobarea încheierii unui contract de comodat pentru spațiul situat în incinta Mall Veranda, București, Str. Ziduri Moși nr. 23, Sector 2, în suprafață de 105.88 mp, pentru desfășurarea activității Direcției Publice de Evidență Persoane și Stare Civilă Sector 2.

PRIMAR,

TOADER MUGUR MIHAI





ROMÂNIA
Municipiul Bucuresti
Primăria Sector 2



www.ps2.ro - Strada Chiristigiilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 209.60.00 Fax: +(4021) 252.8

Direcția Juridică Legislație, Contencios – Administrativ

Serviciul Juridic

Nr. 32261/116-05-2017

RAPORT DE SPECIALITATE

În vederea promovării unui proiect de hotărâre privind aprobarea încheierii unui contract de comodat pentru spațiul situat în incinta Veranda Mall, în suprafață de 105,88 mp pentru desfășurarea activității Direcției Publice de Evidență Persoane și Stare Civilă Sector 2

Prin adresa nr. 31931/15.05.2017 Direcția Administrație Publică și Evidență Electorală din cadrul Primăriei Sectorului 2 București ne-a transmis documentația aferentă pentru promovarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea încheierii unui contract de comodat pentru spațiul situat în incinta Veranda Mall în suprafață de 105,88 mp pentru desfășurarea activității Direcției Publice de Evidență Persoane și Stare Civilă Sector 2.

Prin nota de fundamentare nr. 31042/11.05.2017 emisă de Direcția Publică de Evidență Persoane și Stare Civilă Sector 2 se menționează că există numeroase solicitări ale cetățenilor Sectorului 2 privind amenajarea în mod corespunzător a spațiilor destinate lucrului cu publicul precum și nota de constatare urmare controlului efectuat de DGEPMB conform căreia spațiile de lucru nu asigură desfășurarea corespunzătoare a activității specifice;

Prin oferta SC Veranda Obor SA se pune la dispoziția Sectorului 2 al Municipiului București un spațiu 105,88 mp pentru desfășurarea activității Direcției Publice de Evidență Persoane și Stare Civilă Sector 2, București, în baza unui contract de comodat;

Prin Dispoziția de primar nr. 902/10.05.2017 s-a aprobat constituirea comisiei de negociere în vederea negocierii clauzelor contractului de utilizare a spațiului pus la dispoziție de SC Veranda Obor SA în scopul desfășurării activităților Biroului Evidență Persoane Sector 2.

Ținând cont că în cadrul birourilor de evidență persoane se desfășoară cu precădere activități de emitere a cărților de identitate și actualizarea Registrului Național de Evidență Persoane, activități ce necesită o încăpere de preluare a imaginii cetățenilor, o sală de

așteptare pentru petenți, birouri pentru personal, precum și o încăpere pentru amplasarea bazelor de date;

Luând în considerare procesul – verbal din data de 11.05.2017 încheiat de comisia constituită în baza Dispoziției de primar nr. 902/10.05.2017 privind negocierea clauzelor contractuale în care sunt prevăzute plata contravalorii unei Taxe de Servicii precum și plata contravalorii utilităților consumate în respectivul spațiu. De asemenea, în draftul de contract se menționează și cheltuieli ce urmează a se efectua de către Primăria Sectorului 2 în vederea amenajării și dotării spațiului. Pentru asigurarea spațiului arhivării documentelor, Veranda Obor SA, își exprima disponibilitatea de a pune la dispoziția Sectorului 2 al Municipiului București (Primăria Sectorului 2) un spațiu în suprafață de aprox. 25 mp pentru care costurile datorate de contractant vor fi limitate doar la valoarea taxei de servicii și utilități consumate în spațiu;

Având în vedere motivele expuse mai sus, Direcția Juridică Legislație Contencios – Administrativ – Serviciul Juridic din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sector 2 București opinează că se impune promovarea și supunerea spre aprobare Consiliului Local Sector 2 a proiectului de hotărâre privind aprobarea încheierii unui contract de comodat pentru spațiul situat în incinta Veranda Mall în suprafață de 105,88 mp pentru desfășurarea activității Direcției Publice de Evidență Persoane și Stare Civila Sector 2.

DIRECTOR EXECUTIV
Ana-Maria Scacioc



ȘEF SERVICIU
Claudiu Fogoraș





DIRECȚIA ECONOMICĂ
NR. 31.935./15.05.2014

RAPORT DE SPECIALITATE

*la proiectul de hotărâre privind aprobarea încheierii
contractului de comodat pentru spațiul în suprafața de 105,88 mp
situat în incinta Mall Veranda, str. Ziduri Mosi nr.23 sector 23 București*

În conformitate cu prevederile legale în vigoare, Consiliul Local Sector 2 are competența de a hotărî cu privire la probleme de interes local și cu privire la gestionarea serviciilor furnizate către cetățeni așa cum prevede în mod expres art. 36 alin.(2) din Legea nr.215/2001 *privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

La nivelul Consiliului Local Sector 2 s-au înregistrat numeroase sesizări privind, fie imposibilitatea desfășurării activității de interes public, la nivelul serviciilor publice comunitare locale de evidența persoane, a instituțiilor de învățământ preuniversitar, a protecției sociale sau a spitalelor, fie afectarea în mod negativ a activității, datorită retrocedării unor terenuri situate în incinta acestora, a unor spații în care își desfășoară activitatea și chiar restituirea integrală a imobilelor (construcții și teren), în baza unor hotărâri judecătorești sau a unor acte administrative emise în aplicarea Legilor proprietăților. Întrucât unii deținători actuali ai terenurilor/clădirilor solicită eliberarea imobilelor de natura celor menționate anterior, se impune luarea cu maximă urgență, de către autoritățile locale a unor măsuri de natură a menține și a asigura continuitatea activităților de interes public.

În acest context au fost întreprinse demersuri în vederea identificării unor spații corespunzătoare pentru relocarea birourilor de evidența persoane, primindu-se o ofertă din partea Mall Veranda ce pune la dispoziție

un spatiu pentru desfasurarea activitatilor de servicii publice fara perceperea unei sume pentru inchirierea spatiului, doar taxele necesare pentru achitarea utilitatilor aferente spatiului.

Pentru motivele arătate, se impune promovarea unui nou proiect de hotărâre prin care să fie aprobată incheierea contractului de comodat pentru spatiul in suprafata de 105,88 mp situat in incinta Mall Veranda din str.Ziduri Mosi nr.23, sector 2 Bucuresti.

DIRECTOR EXECUTIV,
Directia Economica
Amaritei Florentina Teodora



ŞEF SERVICIU
Contabilitate-Financiar
Ec. Iuliana Mihalache





DIRECȚIA ACHIZIȚII ȘI CONTRACTE PUBLICE

Nr 32036/15.05.2017

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea incheierii unui contract comodat pentru spatiul situat în incinta Veranda Mall in suprafata de 105,88 mp pentru desfasurarea activitatii Directiei Publice de Evidenta Persoane si Stare Civila Sector 2

Prin Referatul de specialitate si Nota de Fundamentare întocmit de Directia Publica de Evidenta Persoane si Stare Civila Sector 2 se arată motivele care stau la baza necesității și oportunității incheierii unui contract de comodat in scopul desfasurarii activitatii Biroului Evidenta Persoane 2.

Astfel, Societatea Veranda Obor SA are un spatiu in suprafata de 105,88 mp liber pe care il poate pune la dispozitia institutiei cu titlu gratuit in vederea desfasurarii activitatilor unor departamente, directii sau servicii in functie de necesitatile fiecareia.

Legislația actuală, Legea nr.98/2017 privind achizițiile publice nu reglementează in mod expres o procedură privind achiziția/cumpărarea/primirea in comodat sau închirierea de bunuri imobile (construcții și/sau terenuri).

În acest context in data de 11.05.2017 a fost incheiat un proces verbal privind negocierea clauzelor contractuale in care sunt prevazute plata contravalorii unei Taxe de Servicii precum si plata contravalorii utilitatilor consumate in respectivul spatiu. De asemenea, in draftul de contract se mentioneaza si cheltuieli ce urmeaza a se efectua de catre Primaria Sectorului 2 in vederea amenajarii si dotarii spatiului. Pentru asigurarea spatiului arhivarii documentelor, Veranda Obor SA, isi exprima disponibilitatea de a pune la dispozitia Sectorului 2 al Municipiului Bucuresti (Primaria Sectorului 2) un spatiu in suprafata de aprox. 25 mp pentru care costurile datorate de contractant vor fi limitate doar la valoarea taxei de servicii si utilitati consumate in spatiu.

Astfel, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, Consiliul Local Sector 2 poate analiza necesitatea și oportunitatea incheierii unui contract de comodat pentru spatiul pus la dispozitie cu titlu gratuit de catre Veranda Obor SA situat în Centru Comercial Veranda Mall din Bucuresti, Str. Ziduri Mosi nr. 23, sector 2, spatiu cu o suprafata de 105,88 mp in vederea desfasurarii activitatii Directiei Publice de Evidenta Persoane si Stare Civila Sector 2, Biroul Evidenta Persoane 2 si pentru un spatiu de aprox. 25 mp pentru arhivarea documentelor emise de aceasta și are competența de a hotărâi cu privire la cumpărarea/închirierea/ primirea in comodat a unor bunuri, așa cum prevede în mod expres art. 123 alin.(1) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV,
ING. VICTORIȚA BOCEA

SAP- RAP



ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 2
DIRECȚIA PUBLICĂ DE EVIDENȚĂ PERSOANE ȘI STARE CIVILĂ SECTOR 2
SERVICIUL DE EVIDENȚĂ A PERSOANELOR



www.ps2.ro - Strada Olari nr. 19. Tel: +(4021) 252.02.86 Fax: +(4021) 252.02.49

Nr. 31042/11.05.2017

082/15.05.2017

NOTA DE FUNDAMENTARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea încheierii contractului de comodat pentru spațiul în suprafață de 105,88 m.p. situat în incinta Mall Veranda, Str. Ziduri Moși nr. 23, sector 2, București

Direcția Publică de Evidență Persoane și Stare Civilă Sector 2 are în subordine patru Birouri de Evidență Persoane, trei dintre acestea având sediul în Secțiile de Poliție 6,7 și 9.

S-a constatat că, raportat la fluxul mare de cetățeni ce apelează la serviciile birourilor ce evidență, spațiile actuale sunt improprii, neîndeplinind condițiile minime de funcționare impuse de Ghidul privind amenajarea/dotarea minimală a spațiilor în care își desfășoară activitatea Serviciile publice Comunitare Locale de Evidență Persoanei, aprobat prin Dispoziția Directorului DEPABD .

Aceste aspecte ne-au fost sesizate atât de cetățeni, cât și de organele cu atribuții de control, astfel:

- în data de 13.12. 2016, prin adresa nr. 3641001 DEPABD ne transmite petiția domnului Marin Radu și ne făcea cunoscut necesitatea obligativității instituției noastre de a amenaja în mod corespunzător spațiile destinate lucrului cu publicul.
- în data de 08.02.2017 DGEPMB a efectuat la sediile celor patru birouri de evidență un control pe linia respectării dispozițiilor HG nr. 1723/2004 privind aprobarea Programului de măsuri pentru combaterea birocrăției în activitatea de lucru cu publicul, și s-a constatat că spațiile de lucru nu asigură desfășurarea corespunzătoare a activităților specifice.

- acest lucru se regăsește și în Nota de constatare a controlului metodologic efectuat de către DGEPMB în luna aprilie 2017 la sediile DPEPSC Sector 2, documente atașate în copie.

Pentru aceste motive , au fost întreprinse demersuri în vederea identificării unor spații corespunzătoare pentru relocarea birourilor de evidență persoane, primindu-se o ofertă din partea Mall Veranda ce pune la dispoziție un spațiu pentru desfășurarea activităților de servicii publice.

În cadrul birourilor de evidență persoane se desfășoară cu precădere activități de emiteră a cărților de identitate și actualizarea Registrului Național de Evidență a Persoanelor. Pentru desfășurarea acestor activități este necesară o încăpăre de preluare a imaginii cetățenilor, o sală de așteptare pentru petenți, birouri pentru personal, precum și o încăpăre pentru amplasarea bazelor de date.

În urma analizării documentelor transmise și a schiței spațiului disponibil , apreciem astfel că spațiul identificat corespunde ca funcționalitate și acces pentru desfășurarea serviciilor publice de evidență persoane, iar prin locație poate fi folosit, cu precădere. de către Biroul Evidență Persoane 2, în a cărui zonă de competență este situat.

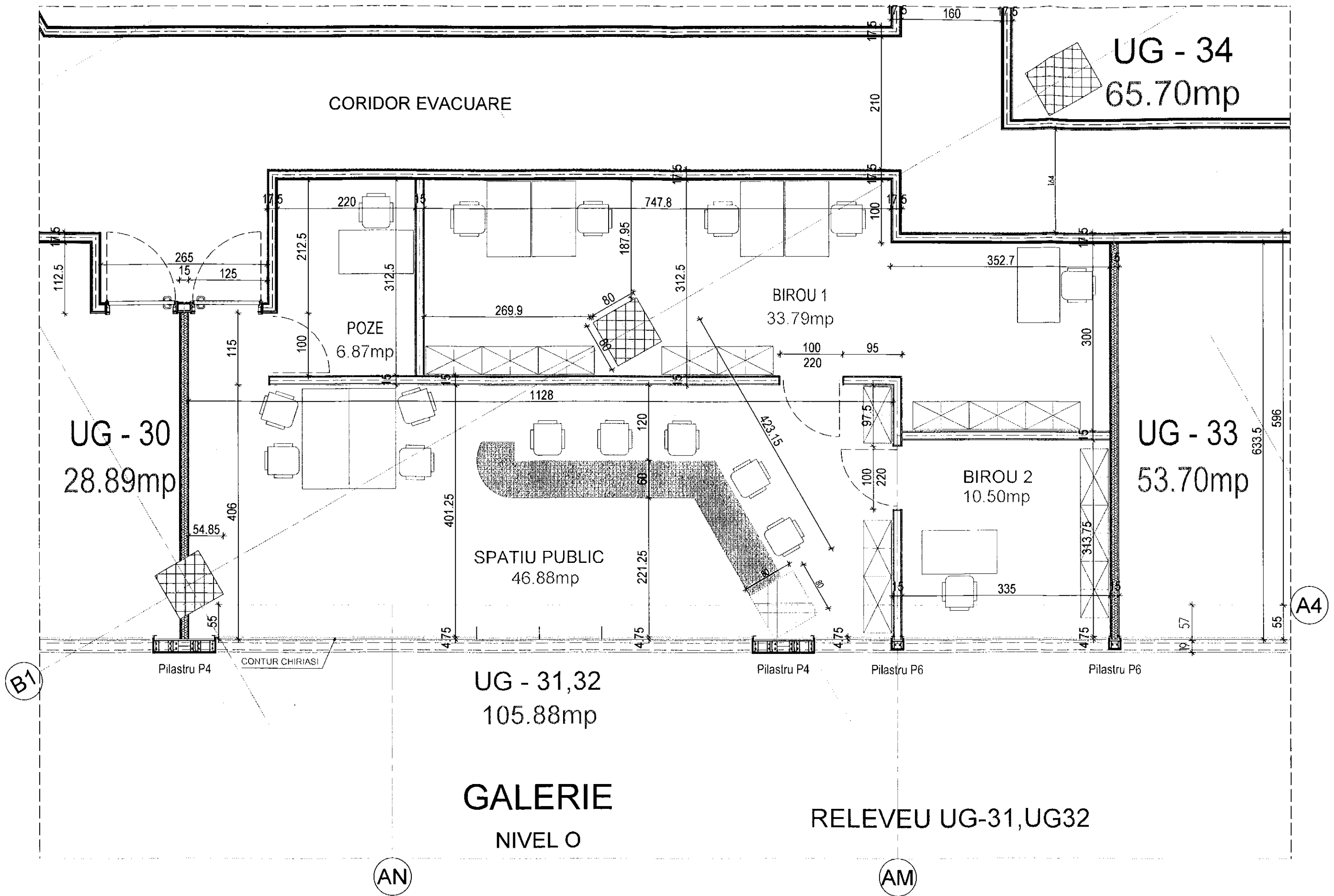
Față de cele precizate mai sus, am întocmit prezenta notă de fundamentare în vederea întocmirii proiectului de Hotărâre a Consiliului Local Sector 2.

Cu considerație ,

DIRECTOR EXECUTIV ,
Dalia STEGĂRUȘ



ȘEF SERVICIU ,
Dumitrița BUTNARIU





ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 2
DIRECȚIA PUBLICĂ DE EVIDENȚĂ PERSOANE ȘI STARE CIVILĂ
SECTOR 2
SERVICIUL EVIDENȚĂ PERSOANE



www.ps2.ro - Strada Olari nr. 19, Tel: +(4021) 252.02.86 Fax: +(4021) 252.02.49
Operator de date cu caracter personal notificat cu nr. 1956

Nr. 29390 / 08.02.2017

APROBAT,
PRIMAR
TOADER, MUGUR-MIHAI

CĂTRE,
DIRECȚIA ACHIZIȚII ȘI CONTRACTE PUBLICE



REFERAT DE NECESITATE

Direcția Publică de Evidență Persoane și Stare Civilă Sector 2 are în subordine patru Birouri de Evidență Persoane, trei dintre acestea având sediul în Secțiile de Poliție 6,7 și 9.

S-a constatat că, raportat la fluxul mare de cetățeni ce apelează la serviciile birourilor de evidență, spațiile actuale sunt improprii, neîndeplinind condițiile minime de funcționare impuse de Ghidul privind amenajarea/dotarea minimală a spațiilor în care își desfășoară activitatea Serviciile publice Comunitare Locale de Evidența Persoanei, aprobat prin Dispoziția Directorului DEPABD .

Aceste aspecte ne-au fost sesizate atât de cetățeni, cât și de organele cu atribuții de control, astfel:

- în data de 13.12. 2016, prin adresa nr. 3641001 DEPABD ne transmite petiția domnului Marin Radu și ne făcea cunoscut necesitatea obligativității instituției noastre de a amenaja în mod corespunzător spațiile destinate lucrului cu publicul.
- în data de 08.02.2017 DGEPMB a efectuat la sediile celor patru birouri de evidență un control pe linia respectării dispozițiilor HG nr. 1723/2004 privind aprobarea

Programului de măsuri pentru combaterea birocrăției în activitatea de lucru cu publicul, și s-a constatat că spațiile de lucru nu asigură desfășurarea corespunzătoare a activităților specifice.

- acest lucru se regăsește și în Nota de constatare a controlului metodologic efectuat de către DGEPMB în luna aprilie 2017 la sediile DPEPSC Sector 2, documente atașate în copie.

Pentru aceste motive , vă rugăm să identificați spații corespunzătoare pentru relocarea birourilor de evidență persoane, cu prioritate pentru Biroul Evidență Persoane 2, luând în considerare faptul că, raportat la populația arondată, suprafața necesară desfășurării activității este de minim 100 m.p., iar zona în care trebuie să se găsească acest spațiu trebuie să se afle pe raza de competență a fiecărui birou în parte.

Cu considerație ,

DIRECTOR EXECUTIV ,
Dalia STEGĂRUȘ



/
ȘEF SERVICIU ,
Dumitrița BUTNARIU





ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
SECTORUL 2



www.ps2.ro - Strada Chiristigiilor nr. 11-13, Tel: +(4021) 252.44.46 Fax: +(4021) 252.44.46

DIRECȚIA ACHIZITII SI CONTRACTE PUBLICE

SERVICIUL ACHIZITII PUBLICE

Nr. 30424 / 11.05.2017

PROCES-VERBAL

al ședinței de negociere

Încheiat astăzi, 11.05.2017 cu ocazia negocierii ofertei depuse la sediul Autorității Contractante și înregistrată cu nr. 28694 din data de 05.05.2017.

Oportunitatea negocierii :

Din analiza acestora s-a constatat că Societatea Veranda Obor SA are un spațiu în suprafața de 105,88 mp liber pe care îl poate pune la dispoziția instituției în vederea desfășurării activităților unor departamente, direcții sau servicii în funcție de necesitățile fiecăreia.

În acest sens, Direcția Achiziții și Contracte Publice a transmis adresa nr. 29.464/08.05.2017 către Direcția Publică de Evidență Persoane și Stare Civilă Sector 2, direcție care a solicitat prin referatul de necesitate nr. 29390 din aceeași dată, identificarea unui spațiu corespunzător pentru relocarea birourilor de evidență persoane.

În data de 09.05.2017 prin adresa nr. 30060 a fost transmisă invitația la negocierea clauzelor contractuale în vederea utilizării spațiului în suprafața de 105,88 mp propus de Veranda Obor SA pentru relocarea Biroului de Evidență Persoane 2.

Scopul negocierii îl constituie negocierea clauzelor contractuale în care sunt prevăzute plata contravalorii unei Taxe de Servicii precum și plata contravalorii utilitatilor consumate în respectivul spațiu. De asemenea, în draftul de contract se menționează și cheltuieli ce urmează a se efectua de către Primăria Sectorului 2 în vederea amenajării și dotării spațiului.

Comisia de negociere numită prin Dispoziția Primarului Sectorului 2 al Municipiului București, nr.902/10.05.2017 compusă din:

1. Președinte: Dalia Stegăruș, Director Executiv Direcția Publică de Evidență Persoane și Stare Civilă Sector 2
2. Membru: Victorița Bocea, Director Executiv Direcția Achiziții și Contracte Publice

3. Membru: Ana-Maria Scacioc, Director Executiv Direcția Juridică, Legislație și Contencios-Administrativ

4. Membru: Florentina Teodora Amariței, Director Executiv, Direcția Economică

5. Membru: Dumitrița Butnariu, Șef Serviciu, Serviciul Evidență Persoane

a procedat astăzi, **11.05.2017**, ora **9.30** la sediul administrativ al Primăriei Sectorului 2 din str. Christigiilor, nr. 11-13, la negocierea clauzelor contractuale.

Președintele comisiei de negociere declară deschisă ședința, dă citire componenței comisiei și invită membrii acesteia să reconfirme declarațiile de confidențialitate, imparțialitate și disponibilitate, care se anexează prezentului proces-verbal de negociere.

Operatorul economic a depus oferta astfel:

1. Veranda Obor SA , nr.de înregistrare oferta 28694/05.05.2017 ,

La ședința de negociere participă ofertanți și / sau reprezentanții împuterniciți ai acestora, după cum urmează:

1. Lucian Caruceriu : împuternicit al Veranda Obor SA cu procura nr. 1933/10.05.2017 autentificata de BNP Ratiu Janina Gabriela, anexata la prezentul proces verbal.

Se trece la negocierea clauzelor contractuale prevazute in Anexa 1 la prezentul proces verbal. Se agreeaza de comun acord ca forma contractului sa fie contract de comodat.

Pentru asigurarea spatiului arhivarii documentelor, Veranda Obor SA , va pune la dispozitia Sectorului 2 al Municipiului Bucuresti (Primaria Sectorului 2) un spatiu in suprafata de 25 mp pentru care costurile datorate de contractant vor fi limitate doar la valoarea taxei de servicii si utilitati consumate in spatiu.

Forma finala a clauzelor contractuale negociate este prezentata in Anexa 2 la prezentul proces verbal.

Președintele comisiei de negociere declară încheiate lucrările ședinței de negociere a clauzelor contractuale, urmând ca sa se inainteze propunerea de contract de comodat catre Consiliul Local al Sectorului 2 in vederea aprobarii.

Drept care s-a încheiat prezentul proces-verbal într-un singur exemplar original, care va fi transmis ofertantului.

Comisia de negociere:

- | | | |
|----------------|------------------------------|-------|
| 1. Președinte: | Dalia Stegăruș, | |
| 2. Membru: | Victorița Bocea, | |
| 3. Membru: | Ana-Maria Scacioc, | |
| 4. Membru: | Florentina Teodora Amariței, | |
| 5. Membru: | Dumitrița Butnariu, | |



Reprezentantii Veranda Obor SA :

Lucian Caruceriu- împuternicit





VIZAT
spre neschimbare,
SECRETAR,

CONTRACT DE COMODAT

*PENTRU SPAȚIUL SITUAT ÎN INCINTA MALL VERANDA , STR. ZIDURI
MOȘI NR. 23, SECTOR 2, BUCUREȘTI, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 105.88 MP,
PENTRU DESFĂȘURAREA ACTIVITĂȚII DIRECȚIEI PUBLICE DE
EVIDENȚĂ PERSOANE ȘI STARE CIVILĂ SECTOR 2*

PRIMAR,

TOADER MUGUR MIHAI



CONTRACT DE COMODAT

Prezentul contract de comodat ("Contractul") a fost încheiat la data de _____ 2017 de către și între:

- (1) **VERANDA OBOR S.A.**, o societate pe acțiuni din România, având sediul social în București, strada Ziduri Mosi nr. 23, Veranda Mall, biroul 1, Sector 2, România, înregistrată la Registrul Comerțului din București sub nr. J40/10838/2014, având codul unic de înregistrare (CUI) nr. 33599063, fax nr. 0040 2521077, reprezentată legal de Dna. Ana Barbara Bobirca, în calitate de Presedinte al Consiliului de Administratie ("**Proprietarul**" sau "**Comodantul**") și
- (2) **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA SECTOR 2**, având sediul social în _____, având codul unic de înregistrare (CUI) nr. _____, fax nr. _____, reprezentată legal de _____, în calitate de "**Comodatarul**")
numiți în continuare împreună "**Părțile**" și individual "**Partea**".

VIZAT
spre neschimbare,
SECRETAR,

AVAND IN VEDERE CA:

- (A) Proprietarul este proprietarul centrului comercial Veranda Mall situat în Bucuresti, Str. Ziduri Mosi nr. 23, sector 2 („**Centrul Comercial**”).
- (B) Comodatarul dorește să preia cu titlu gratuit un spațiu în cadrul Centrului Comercial. Părțile au agreeat incheierea prezentului contract de comodat ("**Contractul**"), conform urmatorilor termeni si conditii:

1. OBIECTUL CONTRACTULUI

- 1.1. Proprietarul și Comodatarul au încheiat prezentul Contract **cu scopul desfășurării de către Comodatar a activității Biroului Evidenta Persoane 2** în Spațiul [] situat în Centrul Comercial Veranda Mall din Bucuresti, Str. Ziduri Mosi nr. 23, sector 2.
- 1.2. Conform prezentului Contract, Proprietarul transmite Comodatarului și Comodatarul preia de la Proprietar **dreptul de folosință cu titlu gratuit** asupra Spațiului [] situat în Centrul Comercial Veranda Mall, din Bucuresti, Str. Ziduri Mosi nr. 23, sector 2 („**Spatiu**”).
- 1.3. Partile agreeaza ca Comodatarul va fi obligat la plata contravalorii Taxei de Servicii (astfel cum este aceasta definita si detaliata la art. []) si a contravalorii Utilitatilor consumate de Comodatar in Spatiu.

2. SUPRAFATA SPATIULUI

- 2.1. Partile au agreeat **punerea de catre Proprietar la dispozitie cu titlu gratuit** a unei suprafete de [] mp, masurata conform standardelor de masurare BOMA. Planul de amplasare a Spatiului in cadrul Centrului Comercial si schita Spatiului sunt anexate la prezentul Contract ca anexele 1 si 2 si fac parte integranta din prezentul Contract. Pe langa aceasta suprafata, Proprietarul pune la dispozitia Comodatarului si a unui spatiu cu destinatie de depozitare/arhivare, in suprafata de [] mp, localizata in cadrul Centrului Comercial conform schitei atasata ca Anexa 3 la prezentul Contract.

3. DURATA CONTRACTULUI

- 3.1. Prezentul Contract este valabil pentru o perioada de **5 (cinci) ani**, incepand cu Data Deschiderii Spatiului. Data Deschiderii Spatiului nu poate fi mai tarziu de cel mult 60 de zile de la Data Predarii Spatiului.
- 3.2. Durata Contractului se poate prelungi cu acordul scris al Partilor. Procedura prelungirii începe cu o notificare scrisă transmisă de Comodatar și primită de Proprietar cu cel puțin 6 (șase) luni înainte de expirarea Contractului.
- 3.3. Dacă nu se ajunge la un consens între Părți cu privire la clauzele noului Contract, până cel târziu cu 4 (patru) luni înainte de data expirării Duratei Contractului conform prezentului Contract, atunci prezentul va înceta automat la data expirării Duratei Contractului.

4. PREDAREA SPATIULUI SI EFECTUAREA LUCRARILOR DE AMENAJARE ALE SPATIULUI

- 4.1. Proprietarul va preda posesia asupra Spatiului iar Comodatarul va accepta Spatiul predat de Proprietar in starea „la rosu” descrisa in Manualul de Amenajare, atasat ca Anexa 4 la Contract.
- 4.2. Proprietarul va informa Comodatarul cu privire la Data Predarii prin transmiterea unei notificari catre Comodatar, cu cel puțin 15 zile inainte de Data Predarii, insa nu mai devreme de 40 de zile de la data semnarii Contractului, cu exceptia cazului in care Comodatarul transmite o notificare catre Proprietar, anterior acestei perioade de 40 de zile, in care informeaza Proprietarul cu privire la finalizarea procedurii de contractare a lucrarilor in Spatiu si ca se pot incepe lucrarile de amenajare a Spatiului.
- 4.3. Pana la Data Predarii notificata, Comodatarul trebuie sa respecte urmatoarele obligatii:

- 4.3.1. Transmiterea catre Proprietar pentru aprobare a Proiectului de Amenajare a Spatiului;
- 4.3.2. Trasmiterea catre Proprietar a dovezii constituirii asigurarii pentru Spatiu, conform prevederilor prezentului Contract;
- 4.3.3. Transmiterea catre Proprietar a dovezii constituirii garantiei, conform prevederilor prezentului Contract;

Pentru evitarea oricarui dubiu, Partile agreeaza si Proprietarul confirma si este de acord cu faptul ca, in situatia in care, in urma unui control al Curtii de Conturi, se constata de catre aceasta institutie faptul ca intocmirea asigurarii si constituirea garantiei nu sunt cheltuieli justificate, Comodatarul va fi exonerat de la obligatia constituirii asigurarii sau a garantiei, fara aplicarea de penalitati in sarcina Comodatarului.

- 4.4. Comodatarul are obligatia de a fi prezent la receptia Spatiului la Data Predării și de a semna Procesul Verbal de Predare-primire.
- 4.5. Comodatarul poate accesa Spatiul începând cu Data Predării în scopul realizării Lucrării Comodatarului. Pentru o perioadă de maxim treizeci (30) de zile de la Data Predării, Lucrarea Proprietarului și Lucrarea Comodatarului se pot realiza simultan, cu obligatia corelativa a Proprietarului de a nu afecta Lucrarea Comodatarului deja executata sau care este in curs de executie. Comodatarul va efectua Lucrarea Comodatarului doar cu respectarea cerintelor din Manualul de Amenajare.
- 4.6. Proprietarul va avea dreptul de a modifica/solicita Comodatarului să modifice Proiectul de Amenajare și să ofere alte soluții tehnice la acesta pentru a se conforma specificațiilor tehnice și restricțiilor Centrului Comercial descrise în Manualul de Amenajare. Comodatarul se obligă să respecte modificările tehnice aduse de Proprietar. Comodatarul nu va putea începe Lucrările Comodatarului fără a avea acordul scris al Proprietarului pentru Proiectul de Amenajare. Aprobarea Proiectului de Amenajare de către Proprietar nu va atrage răspunderea Proprietarului pentru corectitudinea și conformitatea acestuia cu reglementările legale.
- 4.7. Comodatarul are obligatia de a permite imediat inspectarea de către Proprietar a Spatiului după finalizarea Lucrărilor Comodatarului. În termen de 5 (cinci) zile de la transmiterea solicitarii de catre Proprietar in acest sens, Comodatarul va transmite Proprietarului întreaga documentație cu privire la modul de aranjare a Spatiului, documentație care va fi solicitată de Proprietar pentru obținerea, pastrarea sau reînnoirea autorizațiilor Centrului Comercial, dupa caz.
- 4.8. Comodatarul se obligă sa finalizeze lucrarile de amenajare ale Spatiului să își demareze activitatea în Spatiu și să deschidă Spatiul pentru public la Data Deschiderii Spatiului.
- 4.9. Comodatarul va respecta și se va conforma tuturor legilor și reglementărilor aplicabile și Manualului de Amenajare cu privire la Lucrările Comodatarului.

5. TAXA DE SERVICII. PLATA TAXELOR DE SERVICII

- 5.1. Partile agreeaza ca Comodatarul va achita Taxa de Servicii, in cuantum de 8 EURO/mp/luna +TVA („Taxa de Servicii”), care include contributia proprie la costurile serviciilor furnizate de Proprietar constand in, printre altele, iluminarea spatiilor comune, ventilatie, climatizare, intretinerea, salubritatea, dezinsectia si deratizarea, paza, supravegherea, , receptia, si contributia la costurile legate de administrare, asigurare, proprietate si alte taxe si impozite aplicabile Centrului Comercial („Serviciile”).
- 5.2. Taxa de Servicii este datorata de Comodatar incepand cu Data Predarii Spatiului.
- 5.3. Proprietarul va emite factura in primele 10 zile ale lunii, Comodatarul urmand a face plata in termen de 30 de zile de la data primirii facturii emisa de Proprietar. Plata contravalorii Taxei de Servicii se va face in contul de trezorerie al Proprietarului, indicat de Proprietar pe factura ce va fi transmisa Comodatarului.
- 5.4. In mod exceptional, la Data Predarii, Proprietarul va emite factura aferenta primei luni de ocupare a Spatiului, plata urmand a fi facuta de Comodatar in termen de 30 de zile de la data primirii facturii emisa de Proprietar. Plata contravalorii Taxei de Servicii se va face in contul de trezorerie al Proprietarului, indicat de Proprietar pe factura ce va fi transmisa Comodatarului.
- 5.5. In cazul neachitarii contravalorii Taxei de Servicii pana la termenul scadent, Comodatarul va fi obligat la plata de penalitati, conform prevederilor art. [9].
- 5.6. Proprietarul nu va fi responsabil pentru intreruperi temporare ale furnizarii Serviciilor, in sa va lua toate masurile necesare in vederea remedierii sau repararii respectivelor defectiuni in cel mai scurt timp posibil. In cazul in care, din cauza defectiunilor sau intreruperii Serviciilor, chiar si temporare, Comodatarul este pus in imposibilitatea desfasurarii activitatii in Spatiu, Comodatarul va fi scutit de la obligatia de a achita Taxa de Servicii pentru perioada respectiva.
- 5.7. Contravaloarea Taxei de Servicii este fixa pe intreaga durata a Contractului, in sa poate fi modificata automat in cazul majorarii contravalorii serviciilor indicate la art. 5.1.
- 5.8. Ca regula generala, Partile sunt de acord cu indexarea anuala a Taxei de Servicii, care sa reflecte rata inflatiei aplicabila in Romania, incepand cu prima zi a lunii urmatoare primei aniversari a Datei Deschiderii Spatiului, in baza IEPC (Indicele European al Preturilor de Consum) aplicabil in ultimele 12 luni. In scopul calcularii indexarii, suma determinanta este reprezentata de valoarea Taxei de Servicii de la data aplicarii indexarii.

6. UTILITATILE. PLATA UTILITATILOR

- 6.1. Comodatarii va achita contravaloarea utilitatilor consumate in Spatiu (electricitate si climatizare), care vor fi măsurate sau repartizate "pro-rata", in functie de existenta sau nu a contoarelor de masurare a consumului de utilitati in Spatiu iar calculul va fi realizat de Proprietar conform:
- (i) Contoarelor instalate în acest scop, sau
 - (ii) Calculelor estimate „pro-rata” de Proprietar în funcție de caracteristicile tehnice ale echipamentului, mașinăriiilor și/sau instalațiilor Comodatarii deservite de utilitățile respective (dacă nu se poate instala un contor individual).
- 6.2. Utilitatile vor deveni datorate si platibile incepand cu Data Predarii Spatiului.
- 6.3. Comodatarii va achita contravaloarea utilitatilor in termen de 30 de zile zile de la data primirii facturii emisa de Proprietar in acest sens. Factura va fi emisa de Proprietar in primele 10 zile ale lunii, Comodatarii avand un termen de plata, conform prevederilor legale aplicabile institutiilor publice, de 30 de zile de la data primirii facturii. Eventuale regularizări in functie de consumul real din Spatiu se vor face prin facturi emise de Proprietar care sa reflecte aceasta diferenta (fie in favoare Proprietarii, fie in favoarea Comodatarii), facturi care vor fi emise de Proprietar in luna urmatoare. Partile agreeaza si clarifica faptul ca prevederile referitoare la termenul de plata al facturilor de catre Comodatarii se aplica si in ceea ce priveste facturile de regularizare.
- 6.4. In cazul in care Comodatarii nu va achita contravaloarea utilitatilor pana la termenul scadent, Comodatarii va fi obligat la plata de penalitati conform prevederilor art. [9]. In cazul in care comportamentul rau platnic al Comodatarii persista, Proprietarii va avea dreptul la incetarea furnizarii utilitatilor in Spatiu pana la data achitarii acestora.

7. PREVEDERI GENERALE CU PRIVIRE LA OBLIGATIILE DE PLATA ALE COMODATARULUI

- 7.1. Comodatarii va face platile in RON, in baza cursului valutar RON/EURO al BNR de la data emiterii facturii.
- 7.2. Toate sumele ce trebuie achitate conform prezentului Contract vor fi exprimate fara TVA iar Comodatarii va achita Proprietarii respectiva taxa, suplimentar la sumele respective.
- 7.3. Partile agreeaza si confirma faptul ca transmiterea de catre Proprietar a facturilor catre Comodatarii se considera valabil facuta si daca sunt transmise prin email, catre adresa de email [...], factura urmand sa circule fara semnatura, conform prevederilor Codului Fiscal din Romania, termenul de plata al facturii urmand a curge de la data transmiterii de catre Proprietar a emailului continand atasata factura.
- 7.4. Părțile sunt de acord și Comodatarii înțelege că orice plată efectuată Proprietarii în legătură cu obligațiile sale contractuale de plată va acoperi întâi penalitățile datorate de Comodatarii și apoi debitul principal înregistrat de Comodatarii.
- 7.5. Partile sunt de acord ca Proprietarii va fi autorizat să aloce plățile obținute de la Comodatarii în următoarea ordine a priorităților:
- (i) costurile legate de colectarea creanțelor (inclusiv costurile cu procedurile de recuperare, notificările, asistența contabilă și juridică aferentă),
 - (ii) remedierea daunelor,
 - (iii) dobânda pentru plățile întârziate și penalitățile contractuale,
 - (iv) plata Utilităților.
 - (v) Taxele de Servicii.

VIZAT
spre neschimbare,
SECRETAR,

8. GARANTIA CONTRACTUALA

- 8.1. In vederea garantarii indeplinirii de catre Comodatarii a obligatiei de plata a Taxei de Servicii si a celorlalte obligatii contractuale asumate conform prezentului Contract, Partile au agreeat constituirea de catre Comodatarii a unei garantii in cuantum de 3 (trei) ori valoarea unei Taxe de Servicii lunare + TVA („Garantia”).
- 8.2. Garantia va fi virata de catre Comodatarii pana cel mai tarziu la Data Predarii, in contul de trezorerie al Proprietarii ce va fi comunicat Comodatarii prin notificarea privind Data Predarii.
- 8.3. In cazul incalcarii de catre Comodatarii a oricarei obligatii contractuale, Proprietarii va avea dreptul sa execute Garantia, Comodatarii avand obligatia reintregirii acesteia in termen de maxim 20 de zile de la data executarii Garantiei de catre Proprietar.
Pentru evitarea oricarui dubiu, Partile agreeaza si Proprietarii confirma si este de acord cu faptul ca, in situatia in care, in urma unui control al Curtii de Conturi, se constata de catre aceasta institutie faptul ca constituirea garantiei nu este o cheltuiala justificata, Comodatarii va fi exonerat de la obligatia constituirii garantiei pe durata Contractului, fara aplicarea de penalitati in sarcina Comodatarii.

9. PENALITATI CONTRACTUALE

- 9.1. In cazul in care Comodatarii nu isi respecta oricare din obligatiile de plata asumate prin prezentul Contract pentru o perioada mai mare de 5 (cinci) zile lucratoare, Proprietarii va avea dreptul de a aplica o penalitate contractuala de pana la 0,15% din suma datorata, pentru fiecare zi de intarziere, calculate incepand cu data transmiterii unei notificari in acest sens de catre Proprietar.

- 9.2. In cazul nedeschiderii Spatiului catre public la Data Deschiderii Spatiului asumata prin prezentul contract, penalitatile contractuale aplicabile in contractul de lucrari incheiat intre Comodatari si antreprenorul care va efectua lucrarile de amenajare ale spatiului vor fi transferate de drept catre Proprietar, ce se subroga de drept in drepturile Comodatarului impotriva contractorului respectiv. O clauza expresa de subrogare a Proprietarului in drepturile Comodatarului cu privire la aplicarea si incasarea de penalitati contractorului respectiv va fi inserata de Comodatar in contractul pe care il va incheia cu contractorul respectiv.

10. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR

VIZAT
spre neschimbare,
SECRETAR,

10.1. Drepturile si obligatiile Proprietarului

- 10.1.1. Dreptul la funcționarea și trecerea liberă și neîntreruptă a tuturor Serviciilor și/sau infrastructurii pt. Servicii de la și către toate celelalte zone ale Centrului Comercial prin și de-a lungul tuturor elemente de infrastructura în funcție de necesitățile periodice, prin Spațiu, chiar dacă nu deservesc Spațiul în mod exclusiv;
- 10.1.2. Dreptul de a pătrunde în Spațiu cu transmiterea unei notificări prealabile, pentru a inspecta, întreține, curăța, repara, modifica, testa, reînnoi sau înlocui infrastructura pt. Servicii și pentru a realiza racordări la orice Servicii din cadrul Spațiului, dar care nu deservesc exclusiv Spațiul, cu condiția ca Proprietarul sau persoanele care exercită acest drept în numele său să cauzeze cât mai puține daune și inconveniențe și să remedieze orice daune aduse Spațiului;
- 10.1.3. Dreptul de a primi de la Comodatar contravaloarea Taxei de Servicii și a utilitatilor consumate in Spațiu;
- 10.1.4. La expirarea Contractului sau in cazul nerespectării de catre Comodatar a obligatiilor contractuale pentru o durata mai mare de 30 de zile, dreptul de a sista furnizarea utilitatilor si de a patrunde in Spatiu pentru evacuarea Comodatarului, fara interventia instantelor de judecata.
- 10.1.5. Dreptul de a vizita Spatiul, in intervalul de functionare al Comodatarului, in vederea inchirierii sau vanzarii Centrului Comercial, cu acordul Comodatarului pe durata de valabilitate a Contractului.
- 10.1.6. Obligatia de a realiza, pe propria cheltuială, toate reparațiile și serviciile de întreținere necesare pentru a păstra în stare bună de funcționare Zonele Comune ale Centrului Comercial, inclusiv toate instalațiile și echipamentele ce deservesc Centrul Comercial;
- 10.1.7. Dreptul de a pătrunde în Spațiu, cu notificarea prealabila a Comodatarului, pentru a realiza orice reparații necesare la Zonele Comune ale Centrului Comercial sau pentru a inspecta, întreține, curăța, repara, modifica, testa, reînnoi sau înlocui și pentru a realiza racordări la Infrastructura pt. Servicii din cadrul Spațiului, dar care nu deservesc în mod exclusiv Spațiul, cu condiția ca Proprietarul sau persoanele care exercită acest drept în numele său să provoace cât mai puține daune și inconveniente și să remedieze orice daune aduse Spațiului. În acest scop, Proprietarul sau orice persoană autorizată de acesta, are dreptul de a pătrunde în Spațiu împreună cu o persoană din partea Comodatarului sau o persoană autorizată de acesta, în timpul Zilelor Lucrătoare și a programului normal de lucru al Comodatarului.
- 10.1.8. Obligatia de a asigura deplina si linistita folosinta a Spatiului de catre Comodatar, fara tulburari sau intreruperi, cu conditia respectarii de catre Comodatar a obligatiilor asumate prin prezentul Contract;
- 10.1.9. In cazul situatiilor de urgenta, care necesita o interventie in Spatiu in vederea limitarii sau indepartarii consecintelor negative ale unei stari de pericol aparuta in Spatiu, Proprietarul va elabora, mentine si implementa un plan de intervenite in situatii de urgeneta care sa respecte prevederile in materia protectiei datelor cu caracter personal. In restul situatiilor care necesita accesul in Spatiu pentru interventii de reparatie si intretinere, Proprietarul va solicita acordul Comodatarului, care nu va fi refuzat in mod nejustificat, si va intra in Spatiu insotit de un reprezentant al Comodatarului.
- 10.1.10. În cazul în care Proprietarul trebuie să realizeze lucrări de reparații în Spațiu, fie în beneficiul Spațiului (cu excepția reparațiilor datorate daunelor cauzate ca urmare a Lucrărilor Comodatarului și/sau utilizării neadecvate a Spațiului), fie în cel al Zonelor Comune ale Centrului Comercial (cu excepția reparațiilor rezultate ca urmare a încălcării obligațiilor Comodatarului) care necesită eliberarea de către Comodatar a Spațiului pe durata reparațiilor (care se va menține la un nivel minim), Comodatarul ia la cunoștință și acceptă acest drept al Proprietarului de a realiza lucrările respective și faptul că Proprietarul nu va avea obligația de a oferi un spațiu alternativ în Centrul Comercial pe durata executării acestor reparații. Dacă lucrarile impiedica functionarea Spatiului, acestea vor putea fi executate de catre Proprietar doar dupa obtinerea acordului Comodatarului, care nu va fi retinut in mod nejustificat, Comodatarul avand dreptul la o reducere a Taxei de Servicii proportional cu perioada și durata de timp in care a fost lipsit de folosinta Spatiului.
- 10.1.11. Obligatia de a furniza Serviciile.

- 10.1.12. Dreptul ca, in cazuri justificate, sub rezerva acordului Comodatarului, care nu va fi retinut in mod nejustificat sa procedeze la mutarea Comodatarului intr-un alt Spatiu din cadrul Centrului Comercial, cu conditia ca spatiul propus sa respecte standarde similare cu cele ale Spatiului initial. In acest caz, Partile vor incheia un act aditional la Contract, pentru a reflecta noul spatiu transmis in folosinta gratuita Comodatarului., care nu va avea dreptul la nicio despagubire sau compensare in considerarea schimbarilor respective.
- 10.1.13. Dreptul ca, in cazul in care Spatiul sau Zonele Comune devin neutilizabile ca urmare a producerii unui risc asigurat, sa procedeze la repararea Spatiului sau Zonelor Comune dupa primirea indemnizatiei din partea societatii de asigurare si dupa obtinerea avizelor si autorizatiilor necesare in acest sens.
- 10.1.14. Proprietarul nu va fi responsabil față de Comodatar pentru:
- (i) Daunele cauzate sau apărute la accesoriile, mobila sau orice alte obiecte aduse de Comodatar in Spatiu, neacoperite prin asigurare proprie a acestuia;
 - (ii) Întreruperea serviciilor, cu excepția întreruperilor care durează mai mult de 48 (patruzeci și opt) de ore și care au fost cauzate de neglijența gravă a Proprietarului. In cazul unor intreruperi care dureaza mai mult de 48 de ore, Comodatarul va fi exonerat de la plata Taxei de Servicii pe intreaga perioada cat dureaza intreruperile respective;
 - (iii) Erori sau defectiuni ale sistemului de, cu excepția erorilor, defectiunilor sau omisiunilor care durează mai mult de 48 (patruzeci și opt) de ore și care au fost cauzate de neglijența gravă a Proprietarului. In cazul unor erori sau defectiuni care dureaza mai mult de 48 de ore, Comodatarul va fi exonerat de la plata Taxei de Servicii pe intreaga perioada cat dureaza evenimentele respective;
 - (iv) Comportamentul neglijent sau rău intenționat al unei terțe părți care afectează Spațiul sau spațiile de parcare;
 - (v) Atac terorist.
- Comodatarul renunță la dreptul de a formula pretenții împotriva Proprietarului în legătură cu evenimentele prevăzute la articolul 10.1.14 de mai sus.

10.2. Drepturile si obligatiile Comodatarului

- 10.2.1. Dreptul la o folosinta linistita a Spatiului de durata Contractului, fara tulburari sau intreruperi din partea Proprietarului, cu conditia indeplinirii obligatiilor asumate prin prezentul Contract;
- 10.2.2. Dreptul de a utiliza zonele comune ale Centrului Comercial;
- 10.2.3. Dreptul la furnizarea Serviciilor de catre Proprietar;
- 10.2.4. Achitarea în mod corespunzător și la timp a Taxelor de Servicii și a Utilităților;
- 10.2.5. Folosirea exclusiv a utilităților furnizate de Proprietar pe întreaga Durată a Contractului.
- 10.2.6. Respectarea reglementărilor general obligatorii privind securitatea la incendiu, securitatea muncii, igiena și protejarea sănătății în muncă.
- 10.2.7. Obligația de a informa Proprietarul în scris în prealabil cu privire la executarea de lucrari care prezinta pericol de incendiu, iar Proprietarul va avea dreptul de a interzice prestarea lucrărilor respective de către Comodatar.
- 10.2.8. Utilizarea Spațiului ca un bun proprietar, pe propria cheltuială, a serviciilor uzuale de întreținere și curățenie. Serviciile uzuale de întreținere înseamnă întreținerea zilnică a Spațiului fără de care Spațiul nu poate fi utilizat în scopul stabilit prin prezentul Contract și, de asemenea, oricare și toate reparațiile, modificările și întreținerea Lucrărilor Comodatarului realizate în Spațiu.
- 10.2.9. Obligatia de a transmite Proprietarului informatii cu privire la orice eveniment de natura a atrage raspundere Proprietarului.
- 10.2.10. Realizarea pe propriul cost a oricaror reparații necesare pentru a păstra Spațiul în stare bună de funcționare conform activităților pentru care a fost transmis în folosinta gratuita Spațiul. Comodatarul se obliga sa foloseasca, sa pazeasca si sa conserve Spatiul cu prudenta si diligenta unui bun proprietar.
- 10.2.11. Întreținerea și curățarea Spațiului pe propriu cost.

11. POLITA DE ASIGURARE

11.1. Comodatarul va incheia si va mentine in vigoare pe intreaga durata de valabilitate a Contractului, o asigurare cu privire la:

- (i) **Asigurare pentru proprietate** care va acoperi bunurile aflate în proprietatea Comodatarului aduse de către Comodatar în Spațiu, la întreaga valoare de înlocuire a acestora (cu noi bunuri), incluzând orice modificare sau îmbunătățire a Spațiului care au fost și/sau vor fi realizate de Comodatar, în cazul pierderilor sau daunelor rezultate din orice riscuri în sens larg acoperite pe piața locală a asigurărilor, această asigurare pentru proprietate incluzând incendiul (din orice cauză), fumul și pătarea cu fum (chiar dacă nu a fost urmată de incendiu), fulgerele, explozia, cutremurul, furtuni, intemperii, inundație din orice cauză, inclusiv refularea canalizării și a conductelor pluviale, inclusiv avarii ale

VIZAT
spre neschimbare,
SECRETAR,

instalației sprinkler, daune produse cu rea intenție, furt și intrare prin efracție și/sau agresiune/tălhărie, fenomene electrice, spargerea ferestrelor exterioare și oglinzilor, tulburări civile și acțiuni teroriste, prăbușirea avioanelor (inclusiv costurile efectuate pentru colectarea și transportarea resturilor). Această Polița va conține o prevedere expresă prin care asiguratorii Comodatarului renunță la orice drepturi de subrogație împotriva Proprietarului și/sau oricărei persoane care acționează în numele acestuia, renunțarea la drepturile de subrogație neaplicându-se însă în beneficiul persoanei care a cauzat cu intenție distrugerea.

- (ii) **Asigurarea de raspunere civila** în cea mai cuprinzătoare formă disponibilă pe piața locală a asigurărilor, care va acoperi răspunderea legală a Comodatarului rezultată din vătămarea corporală și/sau distrugerea proprietății cauzată unei terțe părți în limita răspunderii de minim 100.000 Euro. Polița Comodatarului va acoperi răspunderea Comodatarului față de terțe părți, inclusiv față de Proprietar, pentru orice daune cauzate din culpa sa sau pentru daune pentru care este ținut să răspundă conform legii.

Pentru evitarea oricarui dubiu, Partile agreeaza si Proprietarul confirma si este de acord cu faptul ca, in situatia in care, in urma unui control al Curtii de Conturi, se constata de catre aceasta institutie faptul ca constituirea asigurarii nu este o cheltuiala justificata, Comodatarul va fi exonerat de la obligatia constituirii asigurarii pe durata Contractului, fara aplicarea de penalitati in sarcina Comodatarului.

12. SUBINCHIRIERE SI CESIONARE

12.1. Comodatarul se obliga prin prezentul:

- (i) Sa nu ceseze total sau partial oricare dintre drepturile sau obligatiile asumate prin prezentul Contract;
- (ii) Sa nu subinchirieze Spatiul, total sau partial, niciunei terțe parti fara acordul anterior scris al Proprietarului;
- (iii) Sa nu permita folosirea Spatiului de catre nicio terța parte, chiar si cu titlu gratuit, sub forma de parteneriat.

In cazul subinchirierii sau cesiunii cu acordul anterior scris al Proprietarului, Comodatarul va ramane responsabil si va fi ținut sa raspunda impreuna cu succesorul/ sublocatarul sau pentru conformarea la si indeplinirea obligatiilor pe intreaga durata a Contractului.

13. INCETAREA CONTRACTULUI

13.1. Prezentul Contract poate inceta prin una din urmatoarele modalitati:

13.1.1. Expirarea duratei Contractului;

13.1.2. Acordul scris al Partilor consemnat printr-un act aditional la Contract;

13.1.3. Prin rezilierea de catre Proprietar, in cazul in care Comodatarul nu isi respecta obligatiile asumate prin prezentul Contract, ulterior transmiterii catre Comodatar a unei notificari privind acordarea unui termen de remediere de 15 zile lucratoare, in una dintre situatiile de mai jos:

- (i) Neachitarea sau lipsa intregirii Garantiei de catre Comodatar, conform termenilor si conditiilor din Contract, cu exceptia cazului in care lipsa unei astfel de garatii este impusa in mod expres printr-o decizie a Curtii de Conturi;
- (ii) Lipsa constituirii asigurarii conform termenilor si conditiilor din Contract, cu exceptia cazului in care lipsa unei astfel de asigurari este impusa in mod expres printr-o decizie a Curtii de Consturi;
- (iii) Comodatarul subinchiriaza, ceseaza, imparte cu o terța parte sau transfera unei terțe parti uzul asupra Spatiului fara acordul anterior scris al Proprietarului;



- (iv) Comodatarul nu deschide Spatiul la Data Deschiderii;
- (v) Comodatarul afecteaza sau distruge structura Spatiului si/sau a Zonelor Comune ale Centrului Comercial;
- (vi) Comodatarul nu respecta obligatiile din domeniul prevenirii si stingerii incendiilor;
- (vii) Comodatarul nu isi respecta obligatiile de plata ale Taxei de Servicii sau Utilitati.

13.1.4. Prin denuntare unilaterala de catre Comodatar, dupa expirarea unui termen de preaviz de 60 de zile, in cazul in care printr-o decizie a Curtii de Conturi sau o decizie definitiva a unei instante de judecata, se impune Comodatarului incetarea Contractului.

13.2. Dupa incetarea Contractului, Comodatarul va elibera Spatiul si il va preda Proprietarului, in baza unui proces verbal de primire intocmit de Parti, care va atesta starea Spatiului si eventualele reparatii necesare a fi facute in Spatiu.

13.3. Dupa incetarea Contractului, Comodatarul nu va avea dreptul la nicio rambursare pentru lucrarile de amenajare, modificare sau intretinere efectuata in Spatiu, cu exceptia cazului in care Contractul inceteaza prin acordul Partilor, caz in care Comodatarul va fi indreptatit la primirea contravalorii elementelor tehnologice instalate in Spatiu, neamortizate la data incetarii Contractului.

14. PREDAREA SPATIULUI INAPOI CATRE PROPRIETAR

14.1. La incetarea Contractului Comodatarul va avea obligatia de a returna Spatiul Proprietarului in stare nedeteriorata cu exceptia uzurii normale, Comodatarul avand dreptul de a indeparta din Spatiu doar mobilierul si bunurile/articolele care nu sunt atasate peretilor, tavanului, vitrinei etc. ce apartin Spatiului. Partile sunt de acord ca modificarile mentionate mai sus sa devina proprietatea Proprietarului fara nicio alta obligatie din partea acestuia, cu exceptia cazului descris la art. 13.3. In cazul in care Comodatarul nu isi va indeplini obligatia de a indeparta respectivele elemente, Proprietarul poate determina indepartarea lor, pe cheltuiala Comodatarului.

14.2. Toate cheile Spatiului vor fi predate Proprietarului la incetarea Contractului.

14.3. Daca Spatiul nu este predat la data expirarii Duratei Contractului sau in cazul in care Comodatarul nu colaboreaza pe durata predarii Spatiului, Proprietarul va avea dreptul de a prelua Spatiul in prezenta unui martor independent si de a intocmi procesul verbal de predare a Spatiului cu daunele, daca exista, aduse acesteia.

14.4. Mai mult, dupa incetarea Contractului, Proprietarul are dreptul de a sista furnizarea oricaror Servicii in Spatiu.

15. FORȚA MAJORĂ

15.1. In sensul prezentului, Forță Majoră înseamnă orice eveniment extern, imprevizibil, absolut insurmontabil și care nu poate fi evitat, independent de controlul Partilor, care apare după semnarea Contractului și care face imposibilă, total sau parțial, îndeplinirea oricăror obligații de către Partea prejudiciată. Partile vor fi exonerate de raspundere dacă îndeplinirea obligațiilor este împiedicată de evenimente de Forță Majoră.

15.2. Forța Majoră include, fără limitare:

15.2.1. Dezastre naturale;

15.2.2. Război, situații conflictuale, mobilizare sau embargo;

15.2.3. Răscoale, revoluții, revolte, regim militar sau război civil;

15.2.4. Contaminare prin radiații produse de combustibili nucleari sau alte elemente nocive ale echipamentelor nucleare explozive sau părți din acestea;

15.2.5. Descoperiri arheologice, fosile, monede, obiecte de valoare și antichități, etc.;

VIZAT
spre neschimbare,
SECRETAR,

15.2.6. Atac terorist.

15.3. Forța Majoră nu va include:

15.3.1. Condițiile meteorologice nefavorabile;

15.3.2. Evenimente cunoscute Comodatarului înainte de semnarea prezentului;

15.3.3. Orice schimbări ale regulilor și reglementărilor obligatorii și standardelor tehnice;

15.3.4. Orice reguli și reglementări generale noi obligatorii sau standarde tehnice, dacă aceste evenimente împiedică utilizarea Spațiului în vederea prestării activităților.

15.4. Cazul fortuit este un eveniment ce nu poate fi anticipat sau prevenit de Partea care este împiedicată să îndeplinească, total sau parțial, obligațiile asumate prin prezentul, datorită unui astfel de eveniment. Comodatarul va fi responsabil pentru îndeplinirea obligațiilor asumate prin Contract în cazul apariției unui caz fortuit.

15.5. În cazul unui eveniment de Forță Majoră care poate avea impact asupra îndeplinirii de către Comodatar a obligațiilor asumate prin prezentul, Comodatarul va informa Proprietarul (atașând certificatul relevant emis de camera de comerț competentă) în decurs de 5 (cinci) zile calendaristice și va depune toate eforturile pentru a-și respecta obligațiile asumate prin prezentul, dacă este posibil.

15.6. În cazul unui eveniment de Forță Majoră care poate avea impact asupra îndeplinirii de către Proprietar a obligațiilor asumate prin prezentul, Proprietarul va informa Comodatarul (atașând certificatul relevant emis de camera de comerț competentă) în decurs de 5 (cinci) zile calendaristice și va depune eforturi pentru a-și respecta obligațiile asumate prin prezentul, dacă este posibil.

15.7. Comodatarul și Proprietarul au dreptul de a se retrage din prezentul Contract dacă evenimentul de Forță Majoră persistă pentru o perioadă mai mare de o sută optzeci (180) de zile și împiedică utilizarea Spațiului în vederea prestării activităților agreeate de Parti.

16. NOTIFICARI

16.1. Orice notificare sau orice document înmănat sau transmis de oricare dintre Părți celeilalte cu privire la prezentul Contract se va considera transmisă/primită:

- (i) dacă notificarea a fost transmisă prin curier sau printr-un serviciu de livrare iar curierul sau serviciul de livrare deține o confirmare a transmiterii – la data indicată pe aceasta;
- (ii) dacă a fost transmisă prin fax sau email, la transmiterea cu succes indicată pe raportul de transmitere atașat faxului sau pe confirmarea de primire a emailului.

16.2. În vederea dovedirii acestui serviciu va fi suficientă dovedirea (după caz) că livrarea s-a realizat sau că plicul cuprinzând respectiva notificare sau respectivul document a fost adresat corect și transmis sub forma unei scrisori recomandate preplătită sau că expeditorul faxului deține copia sa și poate demonstra că a fost transmisă corect sau că expeditorul faxului deține copia sa pe care se menționează codul de răspuns al destinatarului.

16.3. În acest sens adresele Părților (până la notificarea schimbării acestora conform prezentei clauze) sunt următoarele:

(i) pentru Proprietar, la:

Adresa: București, Strada Ziduri Mosi nr. 23, Veranda Mall, biroul 1, sector 2.

Tel: 021-252.52.64

Fax: 021-252.52.64

Email: office@verandamall.ro

În atenția: Presedinte al Consiliului de Administratie

VIZAT
spre neschimbare,
SECRETAR,

(ii) Pentru Comodatar, la:



17. NERENUNTAREA

17.1. Nicio neexercitare sau întârziere a Proprietarului de a exercita drepturile acordate prin prezentul Contract nu va opera și nici nu va fi interpretată ca o renunțare și nu va împiedica exercitarea ulterioară a acestor drepturi.

18. INDEPENDENTA CLAUZELOR CONTRACTUALE

18.1. Dacă oricare dintre prevederile prezentului Contract devine nulă, inaplicabilă sau ilegală, total sau parțial, restul prevederilor vor rămâne în vigoare neschimbate iar Părțile se vor întâlni cât de curând posibil pentru a agreea cu bună credință o prevedere valabilă din punct de vedere legal, cât mai apropiată de scopul Contractului și care să aibă un efect economic similar.

19. LEGEA APLICABILĂ

19.1. Prezentul Contract va fi interpretat conform legislației din România.

VIZAT
spre neschimbare,
SECRETAR,

20. LITIGII

20.1. Fiecare dintre Părți este de acord că va acționa rezonabil în încercarea de a soluționa orice dispute și, dacă este cazul, Părțile vor desemna experți care să îi sfătuiască cu privire la chestiunile care duc la astfel de dispute și la posibilele soluții.

20.2. In cazul in care disputele nu vor putea fi solutionate pe cale amiabila, Partile agreeaza ca disputele și litigiile rezultate din sau în legătură cu prezentul Contract vor fi soluționate prin recurs la instanțele judecătorești competente.

21. DECLARATII

21.1. Prezentul Contract reflectă în întregime voința Părților, conține întreaga înțelegere dintre Părți cu privire la obiectul prezentului Contract la data prezentului și înlătură orice acorduri, documente scrise, documente anterioare prezentului Contract sau negocieri scrise sau verbale dintre Părți cu privire la obiectul prezentului Contract. Părțile declară în mod expres că elementele esențiale ale prezentului Contract sunt reprezentate de clauzele cu privire la: identitatea Părților, obiectul Contractului, taxele și metoda de plată; penalitățile de întârziere și/sau despăgubirile la care oricare Parte are dreptul în cazul încălcării de către cealaltă Parte a obligațiilor prevăzute în prezentul. Nu există elemente secundare cu privire la Contract și la acordurile dintre Părți nereflectate în Contract.

21.2. Părțile declară în mod expres că: (i) cealaltă Parte a pus la dispoziție toate informațiile necesare care să exprime acordul nevițiat cu privire la încheierea Contractului; (ii) au citit și au înțeles pe deplin cuprinsul și efectele clauzelor contractuale, inclusiv, fără limitare la cele privind elementele esențiale menționate în Contract. În particular, Părțile declară în mod irevocabil că au fost informate și înțeleg pe deplin prevederile Contractului pe care le-au negociat și agreeat și, prin semnarea prezentului, își exprimă liber acordul de a încheia Contractul, în scopul asumării tuturor drepturilor și obligațiilor acordate prin prezentul Contract, în integralitatea lor, astfel încât orice neînțelegeri ulterioare ale uneia dintre Părți cu privire la oricare dintre prevederile Contractului nu va influența în niciun fel relațiile contractuale pe care se bazează prezentul Contract; (iii) li s-a oferit asistență pe durata negocierilor din partea avocaților/consultanților juridici, care le-au explicat corect și integral efectele contractuale și juridice ale tuturor clauzelor Contractului inclusiv, dar fără limitare, la cele privind elementele esențiale menționate în Contract; (iv) nu se află în eroare de fapt sau de drept cu privire la oricare dintre clauzele contractuale; (v) fiecare obligație asumată conform Contractului, inclusiv, fără limitare la plata despăgubirilor și/sau penalităților, reprezintă un echivalent corect și rezonabil a despăgubirii datorate celeilalte Părți sau, după caz, o despăgubire corectă și rezonabilă pentru prejudiciul

cauzat de neexecutare, iar aceste obligații nu sunt în nici un fel prejudiciabile (lezionare); și (vi) nu se află în nicio situație care ar putea fi prezentată drept stare de necesitate .

- 21.3. Fără a aduce atingere oricăror declarații și garanții conform prezentului, Comodatarul își asumă în mod expres riscul de eroare cu privire la obligațiile asumate prin prezentul Contract.
- 21.4. Declarațiile, garanțiile și alte obligații ale Comodatarului sunt prevederi fundamentale ale prezentului Contract. Dacă oricare dintre declarațiile sau garanțiile date conform prezentului Contract sunt false, incomplete, incorecte sau induc în eroare, sau alte obligații nu sunt respectate de Comodatarul, atunci, fără a prejudicia alte opțiuni de remediere disponibile conform legislației aplicabile, Comodatarul va despăgubi integral Proprietarul pentru orice daune aduse acestuia din urmă.

22. DIVERSE

- 22.1. Prezentul Contract cuprinde întregul acord dintre Părți cu privire la aspectele prevăzute în cuprinsul său și înlătură toate acordurile anterioare, contractele sau înțelegerile dintre Părți în acest sens.
- 22.2. Părțile declară că: (i) semnează prezentul Contract acționând ca profesioniști, nu se află sub incidența niciunei constrângeri materiale și au fost asistați de consultanții lor juridici în permanență pe durata negocierilor și semnării (ii) toate clauzele contractuale au fost negociate și agreeate cu bună credință, fiecare dintre acestea fiind acceptate în mod expres de Părți și niciuna dintre aceste clauze nu reprezintă prevedere standard conform art. 1202 din Codul Civil român.
- 22.3. Comodatarul declara ca: (i) renunța la orice drept de preferință pentru încheierea unui nou contract de comodat pentru Spațiu sau o parte a acestuia după încetarea prezentului Contract, dacă un astfel de drept ar fi aplicabil conform legislației în vigoare; (ii) își asumă în mod expres riscul oricăror schimbări excepționale apărute cu privire la circumstanțele existente la data semnării prezentului Contract și renunță la dreptul de a solicita: (a) reevaluarea prevederilor contractuale pentru a le adapta noilor circumstanțe, sau (b) rezilierea Contractului.
- 22.4. Pentru evitarea neînțelegerilor, Părțile declară și confirmă faptul că au încheiat prezentul Contract având în vedere toate prevederile legale, inclusiv, dar fără a se limita la, prevederile Codului Civil, incidente îndeplinirii obligațiilor contractuale, aceste prevederi legale fiind atât previzibile cât și accesibile Părților.
- 22.5. Prezentul Contract poate fi modificat doar printr-un document scris semnat de sau în numele Părților, iar declarațiile juridice ce vor fi date conform prezentului pot fi luate în considerare în mod valabil doar dacă sunt date de Părți în scris, dacă prezentul Contract nu admite comunicările verbale dintre Părți.
- 22.6. Titlurile clauzelor și orice evidențieri din prezentul Contract și din anexele la acesta sunt doar pentru a facilita înțelegerea Contractului și nu fac parte din Contract în scopul interpretării.
- 22.7. Prezentul Contract a fost semnat în, 2 (două) exemplare.

Anexele atasate la prezentul Contract fac parte integranta din acesta.

ANEXE:
[...]

PROPRIETAR
VERANDA OBOR S.A.
Prin: Ana Barbara Bobirca



COMODATAR

