

Nr.înreg: 432933 din 17.11.2025

CENTRALIZATOR RECOMANDĂRI

REGULAMENT - CADRU ÎN VEDEREA ÎNCHIRIERII CINEMATOGRAFULUI GLORIA

Nr. crt	Nr inreg	Solicitare	Observații															
Solicitări primite pe parcursul perioadei de consultare publică																		
1	402171/27.10.2025 Wonder Entertainment SRL	Având în vedere OG nr. 51/1998, Legea nr. 273/2006, OUG nr. 57/2019 – Codul Administrativ, principiul destinației publice a bunurilor și principiul bunei guvernări, considerăm că procesul de selecție al ofertanților trebuie să reflecte prioritar criteriile culturale și interesul comunitar. Selecția aproape exclusivă pe baza ofertei financiare contravine misiunii publice a autorității locale și principiilor legale privind gestionarea bunurilor cu destinație culturală. Vă propunem, astfel, includerea în regulament a unor criterii precum: • relevanța și calitatea artistică a programului propus; • experiența culturală a ofertantului; • impactul asupra comunității locale și accesibilitatea activităților; • contribuția la diversitate culturală și educație artistică; • parteneriatele culturale și colaborările interinstituționale. În acest context vă propunem și o formulă de calcul pentru evaluare care să reflecte criteriile artistice și culturale ale ofertantului, astfel: Scor final = (0,7 × Scultural) + (0,3 × Sfinanciar) Criterii culturale – 70%: relevanță artistică, experiență culturală, impact, diversitate, parteneriate. Criterii financiare – 30%: ofertă financiară, viabilitate bugetară. Criterii culturale – 70% din scor: <table><tr><th>Criterii culturale – 70% din scor: Criteriu</th><th>Descriere</th><th>Pondere (%)</th></tr><tr><td>Relevanța și calitatea artistică</td><td>Coerența, originalitatea și valoarea artistică a proiectului</td><td>25%</td></tr><tr><td>Experiența și competența culturală</td><td>Activitatea anterioară în domeniul cultural, portofoliu, recunoaștere profesională</td><td>15%</td></tr><tr><td>Impactul asupra comunității locale</td><td>Accesibilitate, adresabilitate publicului din Sectorul 3, componentă educațională</td><td>15%</td></tr><tr><td>Diversitatea și incluziunea culturală</td><td>Promovarea genurilor artistice variate, implicarea grupurilor vulnerabile</td><td>10%</td></tr></table>	Criterii culturale – 70% din scor: Criteriu	Descriere	Pondere (%)	Relevanța și calitatea artistică	Coerența, originalitatea și valoarea artistică a proiectului	25%	Experiența și competența culturală	Activitatea anterioară în domeniul cultural, portofoliu, recunoaștere profesională	15%	Impactul asupra comunității locale	Accesibilitate, adresabilitate publicului din Sectorul 3, componentă educațională	15%	Diversitatea și incluziunea culturală	Promovarea genurilor artistice variate, implicarea grupurilor vulnerabile	10%	Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere sunt prevazute la art. 340 din Codul Administrativ: (1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt: a) cel mai mare nivel al chiriei; b) capacitatea economico-financiară a ofertanților; c) protecția mediului înconjurător; d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat. (2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatați raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%. (3) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2). Nu se poate accepta
Criterii culturale – 70% din scor: Criteriu	Descriere	Pondere (%)																
Relevanța și calitatea artistică	Coerența, originalitatea și valoarea artistică a proiectului	25%																
Experiența și competența culturală	Activitatea anterioară în domeniul cultural, portofoliu, recunoaștere profesională	15%																
Impactul asupra comunității locale	Accesibilitate, adresabilitate publicului din Sectorul 3, componentă educațională	15%																
Diversitatea și incluziunea culturală	Promovarea genurilor artistice variate, implicarea grupurilor vulnerabile	10%																

		<table><tr><td>Parteneriate și colaborări culturale</td><td>Asocierca cu instituții și operatori culturali locali</td><td>5%</td></tr><tr><td>Oferta financiară</td><td>Cuantumul chiriei propuse, raportat la sustenabilitatea proiectului</td><td>20%</td></tr><tr><td>Viabilitatea bugetului</td><td>Realismul financiar, surse complementare, autofinanțare</td><td>10%</td></tr></table>	Parteneriate și colaborări culturale	Asocierca cu instituții și operatori culturali locali	5%	Oferta financiară	Cuantumul chiriei propuse, raportat la sustenabilitatea proiectului	20%	Viabilitatea bugetului	Realismul financiar, surse complementare, autofinanțare	10%	
Parteneriate și colaborări culturale	Asocierca cu instituții și operatori culturali locali	5%										
Oferta financiară	Cuantumul chiriei propuse, raportat la sustenabilitatea proiectului	20%										
Viabilitatea bugetului	Realismul financiar, surse complementare, autofinanțare	10%										
		Consideră necesară și introducerea unui plan anual de activități culturale care să prevadă: numărul minim de spectacole sau evenimente culturale anuale; publicul-țintă; acțiuni educative și de incluziune culturală. Acest plan devine anexă la contract și instrument de monitorizare a performanței culturale. Așa cum se menționează și în Raportul de specialitate privind aprobarea Regulamentului - Cadru în vederea închirierii cinematografului Gloria din Sectorul 3 al Municipiului București ”Printr-o gestionare echilibrată și o viziune orientată spre comunitate, Gloria ar putea redeveni ceea ce a fost odinioară - un loc de întâlnire, de bucurie și de descoperire, unde cultura devine accesibilă tuturor.” În condițiile în care viitorul operator este obligat să creioneze planul de activități al spațiului exclusiv prin mijloace economice și financiare ne temem că dezideratul mai sus menționat nu va putea fi atins iar spațiul ar putea deveni prohibitiv pentru locuitorii sectorului 3 și cei ai Municipiului București. În concluzie, prin completarea Regulamentului cu aceste clarificări, Primăria Sectorului 3 va asigura respectarea destinației culturale a spațiului, transparență în procesul de selecție și consolidarea parteneriatului cu operatorii culturali locali	Propunere acceptată. În cadrul caietului de sarcini a fost introdusa la secțiunea 2.2 Elaborarea si depunerea ofertelor de participare, litera f - Plan anual de activități culturale care să prevadă minim numărul estimate de spectacole sau evenimente culturale anuale, publicul-țintă, acțiuni educative și de incluziune culturală prevăzute, etc.									
2	413504/04.11.2025 Asociația Bob De Muștar	1. Completarea scopului activităților permise în cadrul cinematografului. În Capitolul II, art. 9 din Regulament, precum și în toate celelalte secțiuni unde se regăsește enumerarea activităților culturale permise, propunem extinderea listei de activități pentru a include și evenimente cultural-religioase și activități cu caracter moral și spiritual, organizate în scop educativ, social sau comunitar. Formularea ar putea fi modificată astfel: „...evenimente de promovare a artei, culturii, tradițiilor și obiceiurilor locale, a meșteșugurilor și a artei populare autentice, precum și activități cultural-religioase sau cu caracter moral și spiritual, desfășurate în scop educativ, social sau comunitar. Această completare ar asigura un cadru mai inclusiv pentru inițiative culturale, chiar și cu caracter religios, fără a contraveni scopului de funcționare al unei săli multiculturale. 2. Revizuirea criteriilor de atribuire a contractului de închiriere Criteriile de atribuire prevăzute la Capitolul II, secțiunea 4, art. 24 din Regulament, precum și în celelalte documente anexe ale proiectului de act normativ, pun accent predominant pe aspectele economice – în special prin ponderea ridicată acordată nivelului chiriei (40%) și capacității economico-financiare a ofertanților (40%). Această structură, deși justificabilă din perspectiva administrativă, favorizează exclusiv operatorii economici cu resurse financiare mari și descurajează participarea organizațiilor non-profit și culturale, care pot aduce o contribuție semnificativă la viața culturală a comunității, dar nu dispun de o potență financiară comparabilă. Având în vedere scopul declarat al proiectului – promovarea activităților culturale, educative și comunitare în sala multiculturală – considerăm necesară o reechilibrare a criteriilor pentru ca atribuirea să reflecte mai corect beneficiile culturale și sociale aduse comunității. Propunem următoarea formulare orientativă a criteriilor de atribuire: a) numărul și diversitatea activităților culturale asumate lunar – pondere 60%	Se păstrează formularea din varianta draft a Regulamentului. 									

	b) nivelul chiriei oferite – pondere 20% c) protecția mediului înconjurător - pondere 10%; d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - pondere 10% Această abordare ar permite o evaluare mai echilibrată, încurajând implicarea entităților culturale și ONG-urilor care contribuie direct la obiectivul principal al proiectului – dezvoltarea vieții culturale și sociale locale.	bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.
	3. Clarificarea situațiilor care duc la încetarea sau suspendarea contractului Formulările prezente la art. 46 din Regulament, precum și în alte articole ale documentației aferente (unde sunt prevăzute situații similare privind încetarea unilaterală a contractului), acordă Locatorului dreptul de a denunța contractul prin simplă notificare, inclusiv în cazul unor lucrări de modernizare, consolidare sau alte intervenții administrative. Deși intenția este de a evita litigii în situații neprevăzute, actuala formulare poate fi interpretată extensiv, permițând încetarea contractului chiar și pentru lucrări temporare sau minore, ceea ce ar putea afecta grav activitățile desfășurate în spațiu. Propunem ca aceste articole să distingă clar între: • situațiile temporare, precum modernizarea sau consolidarea imobilului, caz în care contractul se suspendă pe durata lucrărilor, fără încetarea drepturilor chiriașului; și • situațiile definitive, precum demolarea, mutarea sau schimbarea destinației spațiului, caz în care contractul poate înceta prin notificare, Locatorul fiind absolvit de răspundere față de Locatar. Această clarificare ar elimina ambiguitățile actuale și ar asigura o abordare echitabilă între drepturile administrației și cele ale chiriașului.	Sectorul 3 a început o amplă acțiune de consolidare, modernizare, eficiență energetică și, în unele cazuri, extindere a clădirilor publice din sectorul 3, fiind depuse spre finanțare un număr de peste 30 clădiri publice. În situația în care proiectele vor primi finanțare, sala va necesita a fi eliberată pentru a demara lucrările de execuție. Acesta este motivul principal pentru care a fost prevăzută această prevedere în Regulament, întrucât nu se poate suspenda un contract pentru o perioadă lungă, așa cum sunt lucrările de execuție a unui obiectiv.
	4. Clarificarea formulei și a condițiilor de actualizare a chiriei (Caietul de sarcini) Formularea actuală privind revizuirea chiriei după primul an de contract este oarecum ambiguă și incompletă. Totodată, lipsa unor limite sau a unei proceduri clare de reziliere în caz de creșteri semnificative creează un dezechilibru contractual, în special pentru organizațiile non-profit care funcționează cu bugete fixe. Pentru a evita neclaritățile și a asigura un cadru echitabil, propunem reformularea articolului astfel: „Chiria se va actualiza anual, începând cu luna a 13-a de la data semnării contractului, în funcție de evoluția indicelui prețurilor de consum pentru servicii, publicat de Institutul Național de Statistică, conform formulei: unde: – V reprezintă valoarea actualizată a chiriei; – Vo reprezintă valoarea chiriei oferite; – IPC reprezintă indicele prețurilor de consum aferent perioadei de referință. Actualizarea se aplică proporțional cu variația pozitivă sau negativă a indicelui prețurilor de consum, fără a putea depăși un procent de 5% anual. În cazul în care, în urma aplicării formulei, chiria rezultă depășește cu peste 10% valoarea chiriei anterioare, Locatarul are dreptul de a denunța unilateral contractul, fără penalități, cu un preaviz de minimum 30 de zile calendaristice.” Această completare asigură un mecanism clar, predictibil și echilibrat, care protejează atât interesele administrației, cât și pe cele ale chiriașilor, în special în contextul economic actual. Menționăm că formulări similare privind ajustarea chiriei se regăsesc și în art. 4.7 din Contractul de închiriere. Propunem ca principiile de clarificare și corectare enunțate mai sus (formulă de calcul, plafon maxim anual și drept de denunțare fără	Se păstrează formularea din varianta draft a Regulamentului.

	penalități în caz de majorare excesivă) să se aplice în mod corespunzător și acestor dispoziții, pentru a asigura coerența între toate documentele aferente procedurii.	
	5. Clarificarea condițiilor de participare la licitație (Caietul de sarcini, cap. II, art. 2.1) Formularea actuală a articolului 2.1 limitează dreptul de participare la licitație doar la operatorii economici înscrși în Registrul Artelor Spectacolului și care au personal angajat cu calitatea de organizator de spectacole. Această restricție contrazice caracterul deschis al procedurii, menționat în documentația de atribuire, care prevede participarea atât a persoanelor fizice, cât și a persoanelor juridice din diverse domenii. Prin actuala formulare, sunt excluse în mod nejustificat organizațiile non-profit, asociațiile culturale sau alți operatori independenți care desfășoară activități culturale, educative sau comunitare, dar nu sunt înscrși formal în Registrul Artelor Spectacolului. Pentru a asigura un acces echitabil și o competiție reală, propunem reformularea articolului astfel: „Are dreptul de a participa la licitație pentru închirierea Cinematografului Gloria orice persoană fizică autorizată sau persoană juridică sau organizație non-profit care desfășoară activități culturale, educative, sociale sau comunitare, individual sau în asociere, cu condiția îndeplinirii de către fiecare a următoarelor condiții în mod cumulativ:” Această modificare păstrează orientarea culturală a proiectului, dar elimină restricțiile nejustificate, încurajând participarea unui spectru mai larg de actori culturali și comunitari.	A se vedea varianta îmbunătățită a Regulamentului.
	6. Eliminarea alineatelor 4 și 5 din art. 2.2 (Caietul de sarcini – Capitolul II: Elaborarea și depunerea ofertelor) Alineatele (4) și (5) din articolul 2.2 solicită depunerea unor declarații emise de reprezentantul legal al unei unități de învățământ, referitoare la situația unor contracte de închiriere anterioare și la eventuale debite către respectiva instituție. Aceste cerințe nu au legătură cu obiectul prezentei licitații, întrucât procedura vizează închirierea unei săli de cinematograful aflate în administrarea Primăriei Sectorului 3, nu a unei unități de învățământ. Propunem, așadar, eliminarea integrală a alineatelor (4) și (5) din articolul 2.2, pentru a asigura coerența documentației și pentru a evita interpretările eronate în etapa de evaluare a ofertelor.	A se vedea varianta îmbunătățită a Regulamentului. Propunere acceptată.
	7. Clarificarea aplicării clauzei privind denunțarea unilaterală din interes public (Caietul de sarcini - Capitolul IV, pag. 9) Formularea actuală acordă Autorității Contractante posibilitatea de a denunța contractul în baza „interesului național sau local”, fără detalizarea condițiilor concrete în care se aplică această prevedere. Considerăm utilă o completare de clarificare, care să asigure predictibilitatea raportului contractual și să prevină eventuale interpretări diferite între părți. Propunem, așadar, introducerea următoarei precizări: „În aplicarea prezentei clauze, denunțarea unilaterală se va face numai în baza unor acte administrative sau hotărâri ale autorităților competente, care justifică obiectiv necesitatea reînnoțirii bunului în folosința publică. În acest caz, notificarea va fi transmisă Locatarului cu un preaviz de minimum 60 de zile calendaristice.” Această precizare nu limitează dreptul autorității de a proteja interesul public, ci doar consolidează transparența și claritatea procedurală a actului normativ.	A se vedea varianta îmbunătățită a Regulamentului. Propunere acceptată
	8. Introducerea dreptului de utilizare a spațiului de către terți în cadrul activităților culturale (Contractul de închiriere, art. 6) Articolul 6, în forma actuală, nu prevede posibilitatea ca Locatarul să permită utilizarea spațiului de către terți pentru activități culturale, educative sau comunitare, deși astfel de evenimente contribuie direct la scopul declarat al contractului.	Are dreptul de a participa la licitația pentru închirierea Cinematografului Gloria orice operator economic, individual sau în asociere.

	Pentru a permite o utilizare eficientă a spațiului, în acord cu interesul cultural și comunitar, propunem introducerea următorului alineat: „Locatarul poate colabora cu terți pentru organizarea de evenimente culturale, educative sau comunitare în spațiul închiriat, fără a fi necesar acordul prealabil pentru fiecare eveniment, cu condiția ca activitățile respective: – să se încadreze în scopul cultural al prezentului contract; – să nu contravină normelor legale, ordinii publice sau regulamentelor interne stabilite de Locator; – să fie desfășurate sub responsabilitatea directă a Locatarului.” Această completare ar oferi flexibilitate operațională Locatarului, menținând totodată controlul și supravegherea generală a autorității asupra modului de utilizare a spațiului.	
	9. Revizuirea termenului de notificare și a condițiilor de suspendare a contractului (Contractul de închiriere, art. 8.1) Termenul actual de notificare de 15 zile pentru suspendarea contractului în vederea efectuării lucrărilor de modernizare sau reparații este prea scurt pentru a permite Locatarului o planificare corespunzătoare a activităților culturale și a evenimentelor programate. Propunem modificarea articolului 8.1 lit. a) după cum urmează: „pe perioada efectuării de către Locator a lucrărilor de modernizare, reparații, renovare sau îmbunătățiri, cu notificarea prealabilă a Locatarului cu minimum 60 de zile calendaristice, notificare care va include durata estimată a lucrărilor.” Această ajustare ar asigura un echilibru între dreptul Locatarului de a efectua lucrări și nevoia Locatarului de predictibilitate și stabilitate operațională.	A se vedea varianta îmbunătățită a Regulamentului. Art.8.1, lit.a se modifică după cum urmează: <i>„pe perioada efectuării de către Locator a lucrărilor de modernizare, reparații, renovare, îmbunătățiri, notificata în prealabil cu cel puțin 30 zile”;</i>
	10. Clarificarea dreptului de a desfășura activități complementare în spațiul închiriat (Contractul de închiriere, art. 8.6 lit. c) Formularea actuală a literei (c) poate fi interpretată restrictiv, în sensul interzicerii oricărei activități economice complementare, chiar dacă aceasta sprijină direct activitățile culturale desfășurate în spațiul închiriat. Pentru a permite dezvoltarea de inițiative sustenabile, propunem completarea articolului 8.6 lit. (c) astfel: „Locatarul folosește Spațiul închiriat exclusiv în scopurile stabilite prin Contract. Prin excepție, sunt permise activități conexe sau complementare celor culturale, educative ori comunitare (precum amenajarea unui punct de servire cafea, librărie, spațiu expozițional etc.), dacă acestea susțin activitatea culturală principală și respectă normele legale aplicabile.” Această completare ar permite utilizarea parțială a spațiului pentru activități de suport (cafenea, zonă de socializare, standuri culturale etc.), menținând totodată scopul cultural ca activitate principală.	A se vedea varianta îmbunătățită a Regulamentului. Art.8.6, lit.c se modifică după cum urmează: <i>„ locatarul folosește fara acordul Locatarului Spațiul inchiriat sau o parte a acestuia in alte scopuri decât cele stabilite in Contract. Prin excepție, sunt permise activități conexe sau complementare celor culturale, educative ori comunitare, dacă acestea susțin activitatea culturală principală și respectă normele legale aplicabile;”</i>
	11. Revizuirea termenului de predare a spațiului (Contractul de închiriere, art. 8.9) Termenul actual de 5 zile pentru eliberarea și predarea spațiului este insuficient pentru un locatar care desfășoară activități culturale și educative. Având în vedere necesitatea demontării echipamentelor, reorganizării logisticii și finalizării evenimentelor planificate, acest termen poate crea dificultăți nejustificate, deși încetarea contractului nu implică nicio culpă din partea Locatarului. Propunem reformularea articolului 8.9 astfel: „În cazul încetării din orice motiv a acestui Contract de închiriere, Locatarul va elibera spațiul și îl va preda Locatorului în stare corespunzătoare folosinței, în termen de 30 de zile calendaristice de la data încetării.”	A se vedea varianta îmbunătățită a Regulamentului. Art.8.9, lit.a se modifică după cum urmează: <i>„În cazul încetării din orice motiv a acestui Contract de închiriere, Locatarul este obligat sa elibereze Spațiul inchiriat si sa-l predea locatarului, in stare corespunzătoare folosinței, cu toate lucrările de conservare si amenajare in funcțiune, in termen de 30 zile de la data încetării.”</i>

	Această modificare asigură un termen rezonabil pentru eliberarea spațiului, în acord cu specificul activităților culturale desfășurate și fără a prejudicia drepturile Locatarului.	
	12. Limitarea denunțării unilaterale și extinderea termenului de preaviz (Contractul de închiriere, art. 8.12) Formulara actuală permite Locatarului să denunțe unilateral contractul cu un simplu preaviz de 30 de zile și fără a justifica temeiul denunțării. Această prevedere creează un dezechilibru semnificativ între părți, afectând stabilitatea activităților culturale desfășurate și planificarea evenimentelor în spațiul închiriat. Pentru a asigura predictibilitate și transparență, propunem reformularea articolului 8.12 după cum urmează: „Contractul de închiriere poate înceta, fără intervenția instanțelor judecătorești, prin denunțare unilaterală de către Locator numai în baza unor acte administrative sau situații temeinic justificate de interes public major, cu preaviz de minimum 60 de zile calendaristice, transmis în scris Locatarului. În acest caz, Locatorul nu va fi ținut să plătească nicio despăgubire Locatarului. Denunțarea nu produce efecte cu privire la obligațiile executate până la data încetării efective, iar sumele scadente până la acea dată vor fi achitate în mod corespunzător.” Această completare menține dreptul Locatarului de a proteja interesul public, dar introduce un termen de preaviz rezonabil și clarifică obligațiile reciproce, evitând interpretări arbitrare.	Se păstrează formularea din varianta draft a Regulamentului.

DIRECȚIA DEZVOLTARE DURABILĂ ȘI SUSTENABILITATE URBANĂ

DIRECTOR EXECUTIV

ANDREEA CIRIPAN

CIRIPAN
ANDREEA

Digitally signed by
CIRIPAN ANDREEA
Date: 2025.11.17
15:22:22 +02'00'

Întocmit,

Diana Manole

MANOLE
DIANA

Digitally signed by MANOLE
DIANA
Date: 2025.11.17 15:21:09
+02'00'