



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI – CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI
SPITALUL CLINIC DE URGENȚĂ “PROF. DR. N. OBLU” IAȘI



Str. Ateneului nr. 2 ; Tel.: +40232- 264 271 ;
 Fax: +40232-473 676 ; e-mail:
 neuroiasi@neuroiasi.ro; www.neuroiasi.ro

Acreditare 106/2015



Model contract de închiriere JUDEȚUL IAȘI – Consiliul Județean Iași
Spitalul Clinic de Urgență ”Prof. Dr. N. Obles” Iași

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____

Încheiat în baza procesului verbal de adjudecare a licitației publice din data de organizată în baza Hotărârii Consiliului Județean Iași nr.din data de ..

1. Părți contractante:

- JUDEȚUL IAȘI - CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI - Spitalul Clinic de Urgență ”Prof. Dr. N. Obles” Iași, reprezentat prin Manager –, în calitate de locator, și
 - S.C."....."S.R.L. cu sediul în
 str.....,nr....., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub număr de ordine....., având codul de înregistrare fiscală nr., telefon / fax, e-mail:, cu contul IBAN, deschis la banca, reprezentată prin..... în calitate de de locator,
 la data dela sediul locatorului, în temeiul Ordonanței de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codului Administrativ, a Hotărârii Consiliului Județean Iași nr. 297 / 26.07.2023, precum și a procesului verbal de adjudecare a licitației nr. s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

1. DEFINIȚII

în prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a) contract – prezentul contract de închiriere, cu toate anexele și orice acte care, prin efectul legii sau prin voința părților exprimată în scris, fac parte integrantă din contract.
- b) Locator și locatar – părțile contractante, astfel cum sunt acestea denumite în prezentul contract;
 - b1) Locator – parte în contractul de închiriere care se obligă să transmită folosința unui lucru, sau să presteze unele servicii, sau să execute o lucrare în schimbul unui preț;
 - b2) Locatar - parte în contractul de închiriere care beneficiază de folosința unui lucru, sau de prestarea unor servicii sau de executarea unei lucrări în schimbul unui preț.
- c) Prețul închirierii - chiria plătită pentru folosirea amplasamentului aparținând domeniului public al Județului Iași, pe care va fi amenajat spațiul cu altă destinație.
- d) Forța majoră - un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinii acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care, face imposibilă executarea și respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații, sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargo, enumerarea

nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră, un eveniment asemenea celor de mai sus, care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți,

e) Zi = zi calendaristică; an = 365 de zile.

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1 Obiectul contractului este închirierea unui teren cu altă destinație decât locuință (denumit în continuare "teren") în suprafață de 50 mp, situat în incinta / curtea Spitalului Clinic de Urgență "Prof. Dr. N. Oblu" Iași, str. Ateneului nr. 2, Iași, identificat conform Anexei nr. 1 la prezentul contract.

Art. 2.2. Terenul va fi folosit pentru amplasarea unei construcții provizorii (fără fundație) în vederea desfășurării de activități comerciale din domeniul alimentar, în vederea furnizării de produse către pacienți și personalul propriu al Locatorului.

Art. 2.3. În condițiile și din momentul în care Locatarul desfășoară alte activități decât cele declarate în alineatul precedent, acesta este de drept în întârziere, iar prezentul contract se reziliază de drept în virtutea pactului comisoriu.

Art. 2.4. Predarea - primirea terenului ce formează obiectul prezentului contract este consemnată în procesul verbal de predare - primire, regăsit la Anexa nr. 2 la prezentul contract.

Art. 2.5. Locatarul a luat cunoștință de starea tehnică a terenului și își asumă riscul utilizării acestuia.

3. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art.3.1. Valoarea chiriei este de lei / lună, fiind calculată conform ofertei depuse cu ocazia licitației din data de, pentru suprafața închiriată de 50 m.p.

Art.3.2. Valoarea chiriei lunare se poate modifica pe toată perioada derulării contractului, ca urmare a modificării legislației în vigoare, suma ce reprezintă contravaloarea chiriei se va consemna într-un act adițional, acceptat necondiționat de locatar.

Art.3.3. Locatarul este răspunzător de plata sumei până la eliberarea efectivă a terenului și predarea către locator.

Art. 4.3. Având în vedere prevederile art. 292 alin. (2) lit. c) din Codul Fiscal, din punct de vedere fiscal, închirierea unui bun imobil este o operațiune scutită de taxa pe valoarea adăugată (fără TVA). Astfel, Locatorul va emite facturi fără TVA, în condițiile în care aceasta nu este plătitoare de TVA.

4. DURATA CONTRACTULUI

Art.4.1. Prezentul contract de închiriere se derulează începând cu data de _____, până la data de _____ inclusiv.

Art.4.2. Contractul de închiriere poate fi prelungit la expirarea termenului de valabilitate, numai prin acordul scris și expres al părților și dacă obligațiile de plată au fost achitate la zi, în caz contrar, acesta încetând de drept, fără nici o altă formalitate de punere în întârziere.

Art.4.3. În cazul apariției, pe perioada de derulare a contractului, a unei situații care reclamă interesul legitim public, locatorul va elibera terenul necondiționat în maxim 30 de zile de la notificarea comunicată de locator.

Art.4.4. În caz de neprelungire a contractului din culpa locatorului, acesta este obligat ca, în termen de 30 de zile să elibereze terenul, predându-l în stare corespunzătoare de folosință și cu inventarul complet, fără nicio altă formalitate și cu obligația achitării sumelor până la predarea terenului prin proces verbal de predare primire semnat de ambele părți, în condițiile legii.

5. MODALITĂȚI ȘI CONDIȚII DE PLATĂ A CHIRIEI

Art.5.1 Suma stabilită prin prezentul contract de închiriere este scadentă lunar, până cel târziu în ultima zi lucrătoare a lunii curente, pentru luna curentă.

Art.5.2 Plătitor al sumei ca obligație bugetară este locatarul sau persoana care, în numele locatarului, conform legii, are obligația de a plăti atât debitul cât și accesoriile acestuia.

Art.5.3. Plata sumei se face la scadență, în numerar la casieria Spitalului Clinic de Urgență "Prof. Dr. N. Oblu" Iași, sau prin decontare bancară în contul RO....., cod fiscal 4540810, beneficiar Spitalul Clinic de Urgență "Prof. Dr. N. Oblu" Iași, deschis la Trezoreria Municipiului Iași.

Art.5.4 Pentru neachitarea la termenul scadent a sumei lunare, locatarul datorează penalități în cuantum de 0,1% pe fiecare zi de întârziere, începând cu ziua următoare scadenței, până la data stingerii sumei datorate. Penalitățile de întârziere vor fi facturate distinct.

Art.5.5. Evidența, încasarea și executarea creanței bugetare individualizată ca fiind suma cu accesoriile ei, se face conform dispozițiilor legale în această materie, prin Spitalul Clinic de Urgență "Prof. Dr. N. Oblu" Iași.

Art.5.6. Plata utilităților consumate (energie electrică, apă și canalizare) este în sarcina locatarului, plată care se va achita separat de chirie, pe baza de factură emisă de către unitatea sanitară în care se află terenul inchiriat.

Art.5.7. Neutilizarea terenului pe parcursul derulării contractului, din motive care nu pot fi imputate locatorului, nu-l exonerează pe locatar de la plata chiriei.

Art.5.8. În cazul în care, întârzierea la plata chiriei și/sau a majorărilor și/sau a cheltuielilor de întreținere și utilităților, depășește 5 (cinci) de zile de la data scadentă, independent de sancțiunile mai sus prevăzute, Locatarul se află de drept în întârziere din simplul fapt al neplătii, iar contractul se reziliază de drept, în virtutea pactului comisoriu, locatarul având obligația să elibereze necondiționat terenul și să-l predea Locatorului, cu proces-verbal de predare-primire, liber de orice sarcini, cu achitarea tuturor surnelor restante până la data predării terenului, precum și orice alte sume ce-i sunt imputabile Locatorului (penalități, utilități, deteriorări ale spațiului sau numai a unor elemente ale spațiului etc.). Eliberarea terenului de către locatar se va face în termen de 3 (trei) zile de la primirea unei notificări scrise în acest sens din partea locatorului, fără a mai fi necesară îndeplinirea altei formalități prealabile și fără intervenția instanțelor judecătorești.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art.6.1 Locatorul are următoarele obligații:

- a) să execute lucrările de reparații strict necesare care, conform prevederilor legale, nu sunt în sarcina chiriașului;
- b) să întocmească conform celor legale, documentația contractuală, incluzând planul de amplasament al terenului (anexa nr.1), la contractul de închiriere;
- c) să notifice locatarul cu orice modificare adusă contractului din inițiativă locatorului cu cel puțin 30 zile înainte.
- d) să controleze modul cum este folosit și întreținut de către locatar, amplasamentul închiriat (potrivit destinației prevăzute în contract), locatorul putând rezilia unilateral contractul, în condițiile în care, locatarul nu îl utilizează conform destinației sale și nu îl întreține corespunzător.

VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.7.1. Locatarul are următoarele obligații (referitoare la exploatarea terenului):

- a) să folosească terenul conform destinației prevăzute în prezentul contract, schimbarea parțială sau totală fiind posibilă numai cu avizul locatorului;
- b) se obligă să nu comercializeze, pe terenul închiriat, produse pe baza de alcool și țigări, sau să desfășoare orice alte activități comerciale care sunt interzise, conform legislației în vigoare a se desfășura în unitățile spitalicești, nerespectarea acestei clauze atrăgând după sine, rezilierea de drept a contractului, prin denunțare unilaterală, de către Locator.
- c) să execute la timp, în bune condiții, lucrările de întreținere și reparații, ce revin în sarcina sa. Locatarul nu poate ridica nicio pretenție cu privire la contravaloarea acestor lucrări;

- d) să solicite avizul locatorului pentru executarea de modificări în construcție, sau de funcțional și să obțină toate aprobările legale. Locatarul nu poate ridica nicio pretenție cu privire la contravaloarea acestor lucrări;
- e) să nu încalce prin activitatea desfășurată, normele de conviețuire în comun și să nu depoziteze produse toxice sau inflamabile în spațiul închiriat;
- f) să permită accesul periodic al reprezentanților Spitalului Clinic de Urgență ”Prof. Dr. N. Oblu” Iași, pentru a verifica dacă sunt respectate clauzele contractuale cu privire la deținerea și folosirea spațiului;
- g) să restituie la expirarea contractului, terenul închiriat în stare de folosință corespunzătoare și cu inventarul complet;
- h) obținerea avizelor de funcționare specifice, asigurarea împotriva incendiilor (respectarea normelor P.S.I., dotarea cu mijloace de stingere, obținerea de avize și autorizații P.S.I., etc.) revin în totalitate locatarului;

Art.7.2. Costul utilităților consumate (apă, canalizare, energie electrică, salubritate, telefon, taxe comunale) se suportă și se achită de către locatar.

Art.7.3. Subînchirierea în tot sau în parte a spațiului închiriat este interzisă fără acordul prealabil al locatorului.

Art.7.5. Locatarul se obligă să achite chiria lunară și accesoriile acesteia conform prevederilor prezentului contract de închiriere.

Art.7.6. Locatarul se obligă să ridice facturile emise în condițiile prezentului contract de închiriere de la sediul locatorului, str. Ateneului nr. 2, Iași.

Art.7.7. Locatarul se obligă să notifice locatorului în maxim 10 zile de la înregistrarea sau autentificarea oricărei modificări intervenite în statutul societății, adresa societății, referitoare la persoanele ce au calitatea de reprezentanți legali și alte modificări strict necesare bunei derulări a relațiilor contractuale.

Art.7.8. Să constituie în termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data semnării prezentului contract, cu titlu de garanție de bună execuție a contractului, suma delei, reprezentând contravaloarea prețului închirierii, calculată pentru o perioadă de 2 (două) luni, sub formă de scrisoare de garanție bancară, sau virament bancar (cu condiția confirmării de bancă) în contul, deschis la Trezoreria Municipiului Iași. Predarea-primirea spațiului/terenului, se va efectua, în 5 (cinci) zile de la data semnării contractului de închiriere, sub condiția constituirii garanției de bună-execuție și prezentarea către locator, a documentului justificativ, în acest sens.

Locatarul este de drept în întârziere, în cazul neconstituirii garanției de bună execuție, în termenul anterior menționat, iar contractul se reziliază de drept, în virtutea pactului comisoriu .

Art.7.9. În caz de neachitare a prețului închirierii, a utilităților și a majorărilor de întârziere de către locatar, precum și în cazul în care, se constată deteriorarea stării fizice actuale a terenului închiriat, locatorul este în drept să rețină din garanția de bună execuție, sumele datorate pentru acoperirea prejudiciilor.

Art.7.10. Garanția de bună execuție va putea fi eliberată locatarului, în termen de 30 de zile de la încetarea contractului, numai pe baza unei notificări din partea Spitalului Clinic de Urgență ”Prof. Dr. N. Oblu” Iași către banca care a emis scrisoarea de garanție, la solicitarea scrisă a locatarului și numai după predarea amplasamentului către locator, pe baza de proces-verbal și achitarea tuturor obligațiilor de plată.

Art.7.11. Pe parcursul desfășurării activităților specifice, locatarii vor 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.

Art.7.12. Încălcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor pentru activitățile desfășurate de personalul propriu al locatarului, atrage în sarcina acestuia, întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz.

Art. 7.13. 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.

VIII. CLAUZESPECIALE

Art.8.1. Prin acest contract de închiriere se realizează înștiințarea de plată a sumei lunare consemnată la art. 3.1.

Art.8.2. Prezentul contract de închiriere constituie titlu de creanță, prin care se individualizează suma datorată, care reprezintă creanța bugetului local al Județului Iași care, la scadență devine titlu executoriu.

Art.8.3. Locatorul emite lunar factura fiscală pentru suma scadentă și pentru accesoriile calculate și datorate (majorări de întârziere).

Art.8.4. Contractul poate fi modificat în perioada derulării lui, numai prin încheierea de acte adiționale.

Art.8.5. În cazul când, în perioada de valabilitate a prezentului contract de închiriere se modifică legislația în domeniu, părțile se obligă să respecte prevederile acesteia necondiționat.

Art.8.6. Încheierea de acte adiționale la contractul inițial, se face la începutul fiecărui an calendaristic, dacă obligațiile financiare sunt achitate la zi.

Art.8.7. Renunțarea la contract, sau modificarea acestuia de către locatar se va face cu notificarea în scris a locatorului, cu 30 zile înaintea disponibilizării amplasamentului. Predarea primirea se va face în baza unui proces verbal de predare primire.

Art.8.8. Locatarul se obligă să întrețină starea de curățenie a amplasamentului închiriat (spațiul verde, alei, trotuare, teren în indiviziune).

Art.8.9. Beneficiarul contractului, are obligația expunerii la loc vizibil a denumirii firmei și a orarului de funcționare.

Art.8.10. Contractul de închiriere încetează de drept, fără nicio notificare prealabilă și chiriașul este obligat la predarea amplasamentului necondiționat, în următoarele cazuri:

- Prin acordul scris al părților;
- În situațiile prevăzute la articolul 2.3;4.3.;5.8;7.8.
- În cazul în care, locatarul aduce daune amplasamentului închiriat;
- Amplasamentul prezintă nesiguranță în exploatare, constatată de un expert, prin denunțare unilaterală de către Locator, fără plata vreunei despăgubiri.
 - în cazul nerespectării obligațiilor legale și contractuale, de către Locatar, prin rezilierea contractului în virtutea pactului comisoriu;
 - în cazul în care, interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către Locator, fără plata vreunei despăgubiri;
 - la dispariția bunului închiriat, dintr-o cauza de forță majoră sau în cazul imposibilității obiective a Locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plată;

- locatarul nu și-a îndeplinit oricare dintre obligațiile prevăzute în contractul de închiriere, iar această neîndeplinire continuă, pentru o perioadă mai mare de 5 (cinci) zile calendaristice de la notificarea în scris ("Notificare de informare") trimisă Locatarului de către Locator;
- la deschiderea procedurii insolvenței judiciare sau falimentului împotriva Locatarului;
- alte cauze, conform prevederilor contractuale și legale aplicabile.

Art. 8.11. Prezentul contract încetează de plin drept, fără a mai fi necesară intervenția unei instanțe judecătorești în cazul în care se hotărăște executarea unor lucrări de modernizare sau modificare a amplasamentului în care își desfășoară activitatea unitatea sanitară și care, ar putea afecta amplasamentul ce face obiectul prezentului contract, locatorul având obligația de a notifica în scris în acest sens locatarul, cu cel puțin 5 (cinci) zile înainte de data incidenței unei asemenea situații.

Art.8.12. La încetarea sau rezilierea contractului, ca urmare a nerespectării clauzelor contractuale de către locatar, predarea amplasamentului se face necondiționat în termen de 30 zile de la notificarea făcută de către locator Spitalul Clinic de Urgență "Prof. Dr. N. Oblu" Iași, cu suportarea consecințelor rezultate din contract, până la acea dată.

Art.8.13. Litigiile de orice fel, ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se vor rezolva pe cale amiabilă, iar în caz de nerezolvare, sunt de competența instanțelor judecătorești române, de la sediul Locatorului. În toate problemele care nu sunt prevăzute în prezentul contract de închiriere, părțile se supun prevederilor legislației specifice în domeniu. Dreptul aplicabil părților contractuale, este dreptul român.

Art.8.14. Forța majoră apară de răspundere pe cel ce o invoca în condițiile legii, dacă a fost comunicată în termen de 5 zile de la declanșarea acesteia și dacă este dovedită cu acte ce provin de la organele autorizate.

Art. 8.15. Limba care guvernează contractul, este limba română.

Art.8.16. Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

Art.8.17. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional, semnat de ambele părți contractante.

Art.8.18. Prezentul contract se completează cu dispozițiile în materie ale Noului Cod Civil.

Art.8.19. Prezentul contract de închiriere, împreună cu Anexa nr. 1 reprezentând fișa de amplasament a terenului închiriat, Anexa nr. 2 reprezentând procesul verbal de predare- primire a amplasamentului închiriat, fac parte integrantă din cuprinsul său și reprezintă voința părților.

Art.8.20. Prezentul contract de închiriere se încheie în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

LOCATAR,