



CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI



SPITALUL CLINIC DE OBSTETRICĂ - GINECOLOGIE "CUZA VODĂ" IAȘI

Str. Cuza Vodă, nr. 34, tel. 0232 213000, fax 0232 215468, CUI: 4701320
Cod postal: 700038, e-mail: contact@spitalcuzavodaiasi.ro

Model contract de închiriere JUDEȚUL IAȘI Consiliul Județean Iași Spitalul Clinic de Obstetrică Ginecologie Cuza Vodă Iași

CONTRACT DE INCHIRIERE

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 _____

Părți contractante:

- JUDEȚUL IAȘI-CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI Spitalul Clinic de Obstetrică Ginecologie Cuza Vodă Iași, reprezentat prin Manager _____ și Director financiar-Contabil, în calitate de locatar, 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 _____, e-mail: _____, cu contul IBAN _____, reprezentată prin _____, în calitate de locatar,

la data de _____, la sediul locatorului, în temeiul Ordonanței de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codului Administrativ, a Hotărârii Consiliului Județean Iași nr. ____ / ____ 20 precum și a procesului verbal de adjudecare a licitației nr. ____ / ____ 20 s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

1. DEFINITII

1.1. 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 exprimate în scris fac parte integrantă din contract.

b) locator și locatar - părțile contractante, astfel cum sunt acestea denumite în prezentul contract;

b1) Locatar - 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 pret;

b2) Locatar - parte in contractul de inchiriere care beneficiaza de folosinta unui lucru sau de prestarea unor servicii sau de executarea unei lucrari in schimbul unui pret.

c) pretul inchirierii - chiria platita pentru folosirea amplasamentului apartinand domeniului public al Judetului Iasi pe care va fi amenajat spatiul cu alta destinatie.

d) forta majora - un eveniment mai presus de controlul partilor, care nu se datoreaza greselii sau vinii acestora, care nu putea fi prevazut la momentul incheierii contractului si care face imposibila executarea si respectiv, indeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: razboaie, revolutii, incendii, inundatii sau orice alte catastrofe naturale, restrictii aparute ca urmare a unei carantine, embargo, enumerarea nefiind exhaustiva ci enuntiativa. Nu este considerat forta majora un eveniment asemenea celor de mai sus, care, fara a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligatiilor uneia din parti,

e) zi - zi calendaristica; an - 365 de zile.

2.OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2.1 Obiectul contractului este închirierea spatiului cu altă destinație decât locuință (denumit in continuare „.....”) în suprafață utilă de _____mp, situat în incinta Spitalului Clinic de Obsterica-Ginecologie Cuza Voda Iași, str. Cuza Voda nr.34, identificat conform Anexei nr. 1 la prezentul contract.

Art. 2.2. Spatiul cu alta destinatie inchiriat va fi folosit exclusiv pentru desfasurarea activitatilor declarate, privind activitatea

Art. 2.3. In conditiile si din momentul in care Locatarul desfasoara alte activitati decat cele declarate in alineatul precedent, acesta este de drept in intarziere, iar prezentul contract se realizeaza de drept in virtutea pactului comisoriu.

Art. 2.4. Predarea - primirea spatiului ce formeaza obiectul prezentului contract este consemnata in procesul verbal de predare - primire, regasit la Anexa nr. 4 la prezentul contract.

Art.2.5. Locatarul a luat cunoștință de starea tehnica a cladirii si isi asuma riscul utilizării acesteia.

3. PRETUL INCHIRIERII

Art.3.1. Valoarea chiriei este de _____lei/luna, fiind calculată conform ofertei depuse cu ocazia licitatiei din data de _____, pentru suprafata inchiriata de 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 spațiului și predarea către locator.

Art. 4.3. Avand in vedere prevederile art. 292 alin. (2) lit. c) din Codul Fiscal, din punct de vedere fiscal, inchirierea unui bun imobil este o operatiune scutita de taxa pe valoarea adaugata (fara TVA). Astfel, Locatorul va emite facturi fara TV.A., in conditiile in care aceasta nu este platitoare de TV.A.

4. DURATA CONTRACTULUI

Art.4.1. Presentul contract de inchiriere se derulează începând cu data de _____ până la data de _____ inclusiv.

Art.4.2. Contractul de inchiriere poate fi prelungit la expirarea termenului de valabilitate, numai prin acordul scris și expres al partilor si daca obligatiile de plata au fost achitate la zi, in caz contrar acesta încetând de drept, fără nici o altă formalitate de punere în întârziere.

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

Art.4.4. In caz de neprelungire a contractului, din culpa locatarului acesta este obligat ca în termen de 30 de zile să elibereze spațiul, predându-l în stare corespunzătoare de folosință și cu inventarul complet, fără nici o altă formalitate și cu obligația achitării sumelor până la predarea spațiului 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 inchiriere 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 Obstetrica Ginecologie Cuza Voda Iași sau prin decontare bancară în contul R054TREZ40621F300530XXXX , cod fiscal 4701320, beneficiar Spitalul Clinic de Obstetrica Ginecologie Cuza Voda 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 începînd cu ziua următoare scadenței, pînă la data stingerii sumei datorate. Penalitatile de intarziere 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 Obstetrica Ginecologie Cuza Voda Iași.

Art.5.6. Plata utilitatilor consumate (energie electrica, energie termica, deseuri menajere, apa si canalizare) este in sarcina locatarului, plata care se va achita separat de chirie, pe baza de factura emisa de catre unitatea sanitara in care se afla spatiul inchiriat.

Art.5.7. Neutilizarea spatiului, pe parcursul derularii contractului, din motive care nu pot fi imputate locatarului, nu il exonereaza pe locatar de la plata chiriei.

Art.5.8. In cazul in care intarzierea la plata chiriei si/sau a majorarilor si/sau a cheltuielilor de intretinere si utilitatilor, depaseste 5 (cinci) de zile de la data scadenta, independent de sanctiunile mai sus prevazute, Locatarul se afla de drept in intarziere din simplul fapt al neplatii, iar contractul se reziliaza de drept in virtutea pactului comisoriu, locatarul avand obligatia sa elibereze neconditionat spatiul si sa-l predea Locatorului, cu proces-verbal de predare-primire, liber de orice sarcini, cu achitarea tuturor surnelor restante pana la data predarii spatiului, precum si orice alte sume ce-i sunt imputabile Locatarului (penalitati, utilitati, deteriorari ale spatiului sau numai unor elemente ale spatiului etc.) Eliberarea spatiului, de catre locatar se va face in termen de 3 (trei) zile de la primirea unei notificari scrise in acest sens, din partea locatorului, fara a mai fi necesara indeplinirea altei formalitati prealabile si fara interventia instantelor judecatoresti.

VI. OBLIGATIILE LOCATORULUI

Art.6.1 Locatorul are următoarele obligatii:

- a) să execute lucrările de reparații strict necesare care, conform prevederilor legale, nu sînt în sarcina chiriașului;
- b) să întocmească conform celor legale documentația contractuală, inclusiv releveul spațiului, anexa nr. 2 la contractul de închiriere;
- c) să notifice locatarul cu orice modificare adusă contractului din inițiativa locatorului cu cel puțin 30 zile înainte.
- d) să controleze modul cum este folosit si intretinut de catre locatar, amplasamentul inchiriat (potrivit destinatiei prevazute in contract), locatorul putand rezilia unilateral contractul, in conditiile in care locatarul nu ii utilizeaza conform destinatiei sale si nu il intretine corespunzator.

VII. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

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

- a) să folosească spațiul conform destinației prevăzute în prezentul contract, schimbarea parțială sau totală fiind posibilă numai cu avizul locatorului;
- b) se obliga sa nu comercializeze, in spatiul inchiriat, produse pe baza de alcool si tigari , sau sa desfasoare orice alte activitati comerciale, care sunt interzise, conform legislatiei in vigoare, a se desfasura in unitatile spitalicesti, nerespectarea acestei clauze atragand dupa sine, rezilierea de drept a contractului, prin denuntare unilaterală, de catre Locator.
- c) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații interioare și exterioare ce revin în sarcina sa, reparația tencuielii pe întreaga suprafață a încăperii închiriate, igienizare, reparația ușilor și ferestrelor, parchetului sau dușumelei precum și a tavanului. Locatarul nu poate ridica nici o 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 nici o 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 Obstetrica Ginecologie Cuza Voda Iași pentru a verifica dacă sunt respectate clauzele contractuale cu privire la deținerea și folosirea spațiului;

g) să restituie la expirarea contractului spațiul închiriat în stare de folosință corespunzătoare și cu inventarul complet;

h) asigurarea împotriva incendiilor (respectarea normelor P.S.I., dotarea cu mijloace inițiale se stingere, obținerea de avize și autorizații P.S.I., etc.) revin în totalitate locatarului;

Art.7.2. Costul utilităților consumate (apă, energie termică, energie electrică, 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, Strada Cuza Voda nr.34, Iasi

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. Sa constituie, in termen de cel mult 5 zile lucratoare de la data semnarii prezentului contract, cu titlu de garantie de buna executie a contractului, suma de lei, reprezentand contravaloarea pretului inchirierii, calculata pentru o perioada de 2 (doua) luni, sub forma de scrisoare de garantie bancara sau depozit bancar. Garantia de buna executie se va depune la o banca din Romania intr- un cont special, la dispozitia Spitalului Clinic de Obstetrica Ginecologie Iasi. Locatarul este de drept in intarziere, in cazul neconstituirii garantiei de buna executie, in termenul anterior mentionat iar contractul se reziliaza de drept in virtutea pactului comisoriu .

Art.7.9. In caz de neachitare a pretului inchirierii, a utilitatilor si a majorarilor de intarziere de catre locatar, precum si in cazul in care se constata deteriorarea starii fizice actuale a spatiului inchiriat, locatorul este in drept sa retina din garantia de buna executie, sumele datorate pentru acoperirea prejudiciilor.

Art.7.10. Garantia de buna executie va putea fi eliberata locatarului, in termen de 30 de zile de la incetarea contractului, numai pe baza unei notificari din partea Spitalului Clinic de Obstetrica Ginecologie Iasi catre banca care a emis scrisoarea de garantie sau a constituit depozitul bancar, la solicitarea scrisa a locatarului si numai dupa predarea amplasamentului catre locator, pe baza de proces- verbal si achitarea tuturor obligatiilor de plata.

Art.7.11. Pe parcursul desfasurarii activitatilor specifice, locatarii vor respecta toate reglementarile in vigoare cu privire la securitatea si sanatatea in munca, apararea impotriva incendiilor si protectia mediului, incluzand fara a se limita:

- a) Legea nr. 319/2006 a securitatii si sanatatii in munca, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 646 din 26 iulie 2006;
- b) Legea nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 633 din 21 iulie 2006;
- c) Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului, publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, nr. 1.196 din 30 decembrie 2005, aprobata, cu modificari si completari, prin Legea nr. 265/2006, cu modificarile si completarile ulterioare;
- d) Reglementarile europene referitoare la securitatea si sanatatea in munca, apararea impotriva incendiilor si protectia mediului.

Locatarul va asigura personalului propriu echipament adecvat.

Art.7.12. Incalcarea dispozitiilor legale referitoare la securitatea si sanatatea in munca si apararea impotriva incendiilor pentru activitatile desfasurate de personalul propriu al locatarului, atrage in sarcina acestuia intreaga raspundere administrativa, materiala, civila sau penala, dupa caz.

Art. 7.13. Locatarul este singur raspunzator de eventualele daune provocate tertilor si locatorului ca urmare a desfasurarii activitatii sale, urmand a suporta in integritate riscul si contravaloarea despagubirilor aferente.

VIII. CLAUZE SPECIALE

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 creanță a bugetului local al Județului Iași și 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 înainte disponibilizării spațiului. 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 spațiului 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 plin drept fără nicio notificare prealabilă și chiriașul este obligat la predarea spațiului necondiționat, în următoarele cazuri:

- prin acordul scris al partilor;
- în situațiile prevăzute la articolul 2.3; 4.3.; 5.8; 7.8.
- în cazul în care locatarul aduce daune spațiului închiriat;
- spațiul 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 Locator, 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 cauză de forță majoră sau în cazul imposibilității obiective a Locatorului 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) de zile calendaristice de la notificarea în scris ("Notificare de informare") trimisă Locatorului de către Locator;
- la deschiderea procedurii insolvenței judiciare sau falimentului împotriva Locatorului;
- 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 imobilului în care își desfășoară activitatea unitatea sanitară și care ar putea afecta spațiul ce face obiectul prezentului contract, locatorul având obligația de a notifica în scris în acest sens locatorul cu cel puțin 5 (cinci) zile înainte de data incidentei unei asemenea situații.

Art.8.12. La încetarea sau rezilierea contractului ca urmare a nerespectării clauzelor contractuale de către locatar, predarea spațiului se face necondiționat în termen de 30 zile de la notificarea făcută de către locator, Spitalul Clinic de Obstetrică Ginecologie Cuza Voda 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 invocă 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.

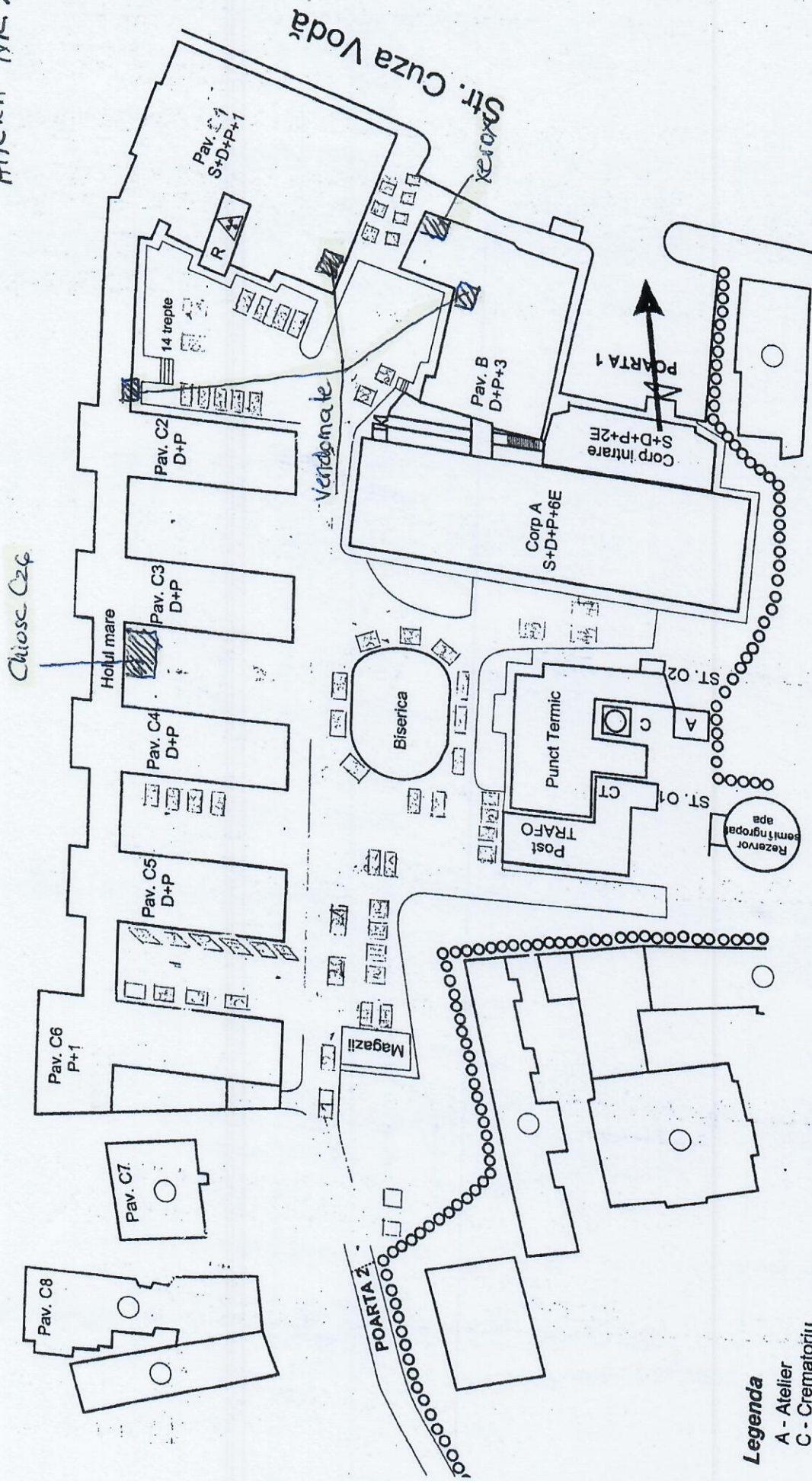
Art. 8.19. Prezentul contract de închiriere, împreună cu Anexa nr. 1 reprezentând fișa de amplasament a spațiului închiriat, Anexa nr. 2 reprezentând procesul verbal de predare-primire a spațiului închiriat, fac parte integrantă din cuprinsul său și reprezintă voința părților.

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

LOCATOR,

LOCATAR,

ANEXA NR. 1

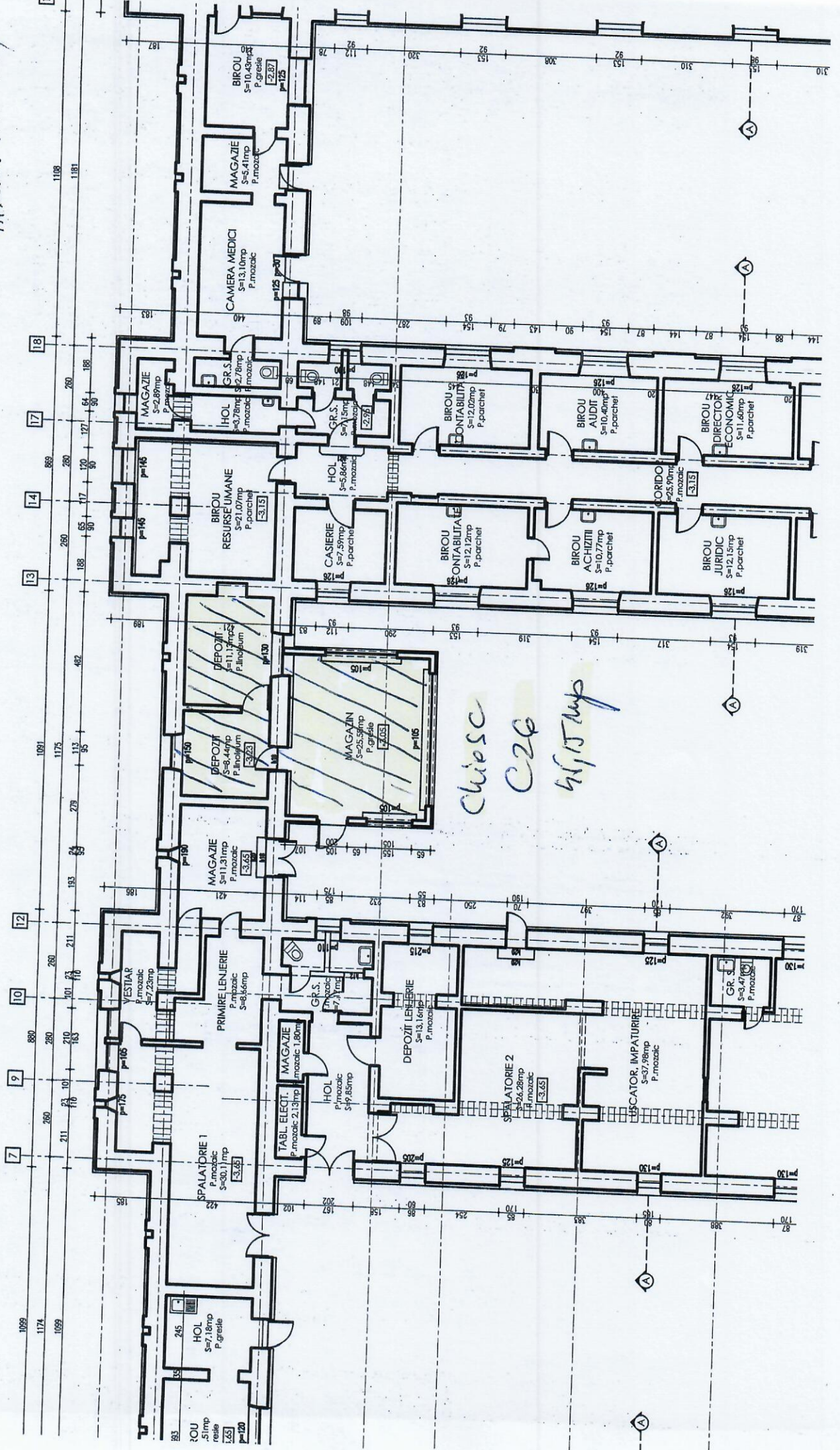


Spitalul Clinic de Obstetrică Ginecologică "CUZA VODĂ" - Iași
PLAN DE EVACUARE PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ

Legenda

- A - Atelier
- C - Crematoriu
- ST. O1 - Stația oxigen 1
- ST. O2 - Stația oxigen 2
- CT - centrala termică
- Post TRAFU - Tablou General -
Grupe Electrogene
- R - laborator radiologie

ANEXA NR 1.02



JUDEȚUL IAȘI

Consiliul Județean Iași

Spitalul Clinic de Obstetrică Ginecologie Cuza Vodă Iași

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE

Incheiat astazi _____

Adresa spațiului: Str. _____ nr. _____ , Iași

Suprafețe:

Suprafață utilă spațiu comercial: _____ mp

Suprafață dependințe: _____ mp .

Suprafață teren amenajat _____ mp

Suprafață teren neamenajat _____ mp

Starea în care se găsește spațiul:

pereții STARE _____

dușumele STARE _____

tavane STARE _____

uși STARE _____

ferestre STARE _____

instalație electrică STARE _____

instalație sanitară STARE _____

instalație de încălzire-termoficare STARE _____

OBSERVAȚII :

LOCATOR,

LOCATAR,