

HOTĂRÂREA nr. 56 / 2018

cu privire la aprobarea închirierii prin licitație publică deschisă cu strigare a unui spațiu situat în incinta clădirii Policlinica din orașul Călan în vederea deschiderii unui laborator de analize medicale

Consiliul Local al orașului Călan, întrunit legal în ședință ordinară din data de 27.07.2018, Analizând proiectul de hotărâre nr.54/2018 cu privire la aprobarea închirierii prin licitație publică cu strigare a unui spațiu situat în incinta clădirii Policlinica Călan în vederea deschiderii unui laborator de analize medicale, expunerea de motive nr.115/28/21.06.2018 a Primarului orașului Călan din care rezultă necesitatea și oportunitatea închirierii unui spațiu din incinta clădirii Policlinica din orașul în vederea deschiderii unui laborator de analize medicale, precum și raportul de specialitate nr.116/28/2018 al Serviciului Urbanism - Achiziții Publice din care rezultă că spațiul propus spre închiriere are destinația de spațiu pentru activități medicale, are o suprafață de 60,44 mp, este situat în incinta clădirii Policlinicii din orașul Călan, înscrisă în CF nr.60977 Călan nr.topo.60977, și face parte din domeniul public al orașului Călan;

Având în vedere avizul favorabil acordat proiectului de hotărâre de Comisia de specialitate a Consiliului local al orașului Călan pentru buget, finanțe, programe de dezvoltare economico-socială, administrarea domeniului public și privat al orașului Călan prin raportul nr. 37/58/27.07.2018;

În conformitate cu prevederile:

- art.15 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 866 și art.871 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- O.G. nr. 124 /1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- O.M.S.P. nr.1301/2007 pentru aprobarea Normelor privind funcționarea laboratoarelor de analize medicale, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.36 alin.(5) lit. a), art.45 alin.(2) lit. e) și art. 123 alin.(2) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă închirierea prin licitație publică deschisă cu strigare a unui spațiu în suprafață de 60,44 mp, situat în incinta clădirii Policlinica din orașul Călan, care face parte din domeniul public al orașului Călan, în vederea deschiderii unui laborator de analize medicale.

Art.2. Se aprobă prețul de pornire a licitației în cuantum de 9 lei/mp/an.

Art.3. Se aprobă durata închirierii, care este de 5 ani începând de la data semnării contractului de închiriere și care poate fi prelungită prin acordul de voințe al părților, în condițiile legii.

Art.4. Se aprobă Instrucțiunile cu privire la organizarea și desfășurarea licitației publice pentru închirierea spațiului prevăzut în art.1, în forma prezentată în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă modelul-cadru al contractului de închiriere, prevăzut în anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.6. Se constituie comisia de licitație în următoarea componență:

Președinte Medrea Petru, viceprimarul orașului Călan,

Membri: Florin Jurj, Șef-Serviciu Dezvoltare Locală,

Stanciu Petru, Șef-Serviciu Urbanism – Achiziții Publice,

Bruzan Aureliu, Șef-Serviciu Gospodărie Comunală, Salubritate,

Pandelea Loredana, inspector, Compartiment Impozite și Taxe Locale.

Membri de rezervă:

Ilona Ionel Lamon, inspector, Compartiment Implementare Proiecte, Investiții,

Nanciu Ioan, referent de specialitate Compartiment Gospodărie Comunală, Salubritate.

Lucrările de secretariat ale Comisiei de licitație, precum și actele de publicitate referitoare la organizarea, desfășurarea și rezultatul licitației publice se vor realiza de către Serviciul Urbanism – Achiziții Publice.

Art.7. Împuternicește pe Primarul orașului Călan, ca în numele și pentru UAT Orașul Călan, să încheie contractul de închiriere cu câștigătorul licitației.

Art.8. Prezenta hotărâre poate fi contestată în termenele și condițiile prevăzute de Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, la Tribunalul Hunedoara, Secția Contencios Administrativ.

Art.9. Prezenta hotărâre se afișează pentru aducere la cunoștință publică prin afisare la Sediul Orașului Călan și se comunică Instituției Prefectului județului Hunedoara, Primarului orașului Călan, Serviciului Urbanism-Achiziții Publice și Serviciului Financiar al Primăriei orașului Călan.

Călan,
27.07.2018

**Președinte de ședință,
VÎLCELEAN IOAN**



**Contrasemnează,
Secretarul orașului Călan,
VULPE STELIAN IOAN**



Consilieri locali prezenți la ședință: 14.
Număr de voturi exprimate: 9 „pentru”, 1 „împotriva”, abțineri: 4.
Sistem de vot: deschis

INSTRUCȚIUNI

cu privire la închirierea prin licitație publică deschisă cu strigare a unui spațiu situat în incinta clădirii Policlinica din orașul Călan în vederea deschiderii unui laborator de analize medicale

SECȚIUNEA I INFORMAȚII GENERALE

1. OBIECTUL LICITAȚIEI:

Închirierea unui spațiu în suprafața de 60,44 mp situat în incinta clădirii Policlinica din orașul Călan, aflat în domeniul public al public al Orașului Călan, înscris în Cartea funciară nr.60977 Călan nr. topo. 60977 și cuprins la poziția 198 din Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Călan, atestat prin HGR nr.1352/2001, în vederea amenajării unui laborator de analize medicale.

2. FORMA DE LICITAȚIE: Licitație deschisă cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

3. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI: UAT Orașul Călan, județul Hunedoara, CUI 5742434.

4. DATA ȘI LOCUL UNDE VA AVEA LOC LICITAȚIA: sala de ședință a Consiliului Local al orașului Călan, str. Gării nr.1, județul Hunedoara.

5. BAZA LEGALĂ:

- art.15 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 866 și art.871 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- O.G.R. nr. 124 /1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- O.M.S.P. nr.1301/2007 pentru aprobarea Normelor privind funcționarea laboratoarelor de analize medicale, cu modificările și completările ulterioare;

- art.36 alin.(5) lit. a), art.45 alin.(2) lit. e) și art. 123 alin.(2) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare

SECȚIUNEA II ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

ART.1 Primăria orașului Călan, prin grija Serviciului Urbanism-Achiziții Publice asigură publicitatea organizării licitației prin publicarea unui anunț într-un cotidian de circulație județeană și afișarea anunțului la sediul Consiliului local al orașului Călan, cu cel puțin 15 zile înainte de data limită de depunere a cererilor de participare la licitație.

În anunț se va specifica:

- autoritatea contractantă: Consiliul Local al orașului Călan;

- felul licitației: licitație deschisă cu strigare;

- criteriul de selecție: cel mai mare preț oferit la a 3-a strigare;

- data și locul unde va avea loc licitația: sala de ședință a Consiliului Local Călan, str. Gării, nr.1;

- obiectul licitației: închirierea unui spațiu de 60,44 mp, situat în incinta clădirii Policlinica din orașul Călan, aflat în domeniul public al public al Orașului Călan, înscris în Cartea funciară nr.60977 Călan nr. topo. 60977 și cuprins la poziția 198 din Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Călan, atestat prin HGR nr.1352/2001, în vederea amenajării unui laborator de analize medicale;

- data limită de depunere a solicitărilor : cu o zi înainte de data licitației;

- adresa la care se depun solicitările: Primăria orașului Călan, str. Gării, nr.1 ;

- prețul minim de pornire a licitației;

- durata închirierii;
- condițiile de participare;
- cuantumul și forma garanției de participare;
- modul de obținere a documentației de închiriere

ART.2 La licitație pot participa persoanele juridice care desfășoară activitate medicală autorizată în domeniul analizelor medicale de laborator și au depus garanția de participare la licitație precum și documentele prevăzute în prezenta.

Persoanele interesate vor depune într-un dosar pe care se va menționa "LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIEREA UNUI SPAȚIU în vederea amenajării unui laborator de analize medicale" și care va cuprinde cererea de participare la licitație însoțită de următoarele documente, în copie:

- fișa ofertantului,
- act de identitate al reprezentantului legal;
- chitanța prin care se face dovada achitării garanției de participare;
- chitanța prin care se face dovada achitării garanției de bună execuție contractuală;
- certificat fiscal din care să rezulte că și-au achitat obligațiile fiscale la bugetul local al orașului

Călan.

- documente care să rezulte că participanții la licitație sunt autorizați legali pentru a desfășura activități de analize medicale.

ART.3 (1) Licitația publică se va desfășura după metoda licitației deschise cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

(2) Pasul de licitație în urcare este de 10% din prețul de pornire al licitației.

ART. 4 (1) Comisia de licitație:

- în data licitației comisia întrunită va verifica documentele depuse și va desemna ofertantul câștigător;

- președintele comisiei de licitație va începe ședința de licitație după constatarea îndeplinirii tuturor condițiilor de participare;

- licitația se va face prin strigare, începând cu prețul minim de 9 lei/mp/lună;

- se declară câștigător cel care oferă prețul cel mai mare la a 3-a strigare.

- comisia de licitație întocmește un proces-verbal de licitație, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, în cel mult 48 de ore de la data licitației.

(2) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

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

b) stabilirea documentațiilor inacceptabile sau neconforme și a motivelor care stau la baza respingerii acestora;

c) întocmirea procesului-verbal prin care se stabilește oferta câștigătoare;

d) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

e) declară partea câștigătoare a licitației;

f) transmite primarului procesul-verbal de licitație în vederea încheierii contractului de închiriere în cel mult 48 de ore de la data licitației.

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

(4) Decizia comisiei de licitație cu privire la oferta câștigătoare se consemnează în procesul verbal al licitației. Procesul verbal va conține următoarele informații :

(a) denumirea și sediul titularul dreptului de proprietate;

(b) obiectul contractului de închiriere ;

(c) denumirea (numele) ofertanților ;

(d) prețul de pornire al licitației;

(e)denumirea (numele) ofertanților respinși și motivele care au stat la baza acestei decizii ;

(f) modificările și retragerile de oferte ;

(g) denumirea ofertanților a căror ofertă a fost declarata caștigătoare ;

(h) clasamentul în funcție de prețul ofertat ;

(i) daca este cazul, justificarea hotărârii de anulare a procedurii ;

(j) orice alte precizări pe care comisia de evaluare le consideră necesare.

(5) Procesul-verbal se semnează de către membrii comisiei și de către ofertanți/ reprezentanții ofertanților și care se legitimează cu buletin/carte de identitate sau împuternicire/delegație, după caz.

(6) După anunțarea verbală a câștigătorului de către președintele comisiei de licitație, licitația se declară închisă.

ART. 5. (1) Garanția de participare la licitație se depune de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia, până la termenul limită de depunere a declarației de participare a licitației.

(2) Garanția de participare este obligatorie și se achită în numerar la casieria Primăriei orașului Călan la data depunerii cererii de participare la licitație.

(3) Valoarea garanției de participare este de 578 lei. (la nivelul prețului de pornire al licitației).

(4) Valoarea garanției de bună execuție contractuală este de 1740 lei (în cuantum de 3 ori valoarea chiriei lunare stabilită în urma licitației).

(5) Garanția de participare și garanția de bună execuție contractuală se restituie, în cazul participanților care declarați necâștigători, în termen de maximum 30 zile lucrătoare de la data licitației.

(6) Garanția de participare nu se restituie în următoarele situații în care câștigătorul licitației refuză să contracte de închiriere în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la împlinirea termenului de contestare sau după soluționarea irevocabilă a contestației, după caz.

ART.6. (1) Licitația se poate desfășura în situația în care până la data stabilită au fost depuse cel puțin 2 cereri de participare. În caz contrar licitația se repetă după 7 zile lucrătoare, în aceleași condiții.

(2) Dacă la a doua licitație se depune o singură cerere de participare, participantul va fi declarat câștigător, iar contractul de închiriere se atribuie prin negociere directă, iar chiria se stabilește de comun acord, fără a putea fi mai mică decât prețul de pornire al licitației.

ART.7. Rezultatul licitației se publică pe site-ul Primăriei orașului Călan și se afișează la sediul Primăriei orașului Călan

ART.8. (1) Orice participant la licitație poate formula, în scris, o contestație motivată, în termen de 5 zile lucrătoare de la data publicării rezultatului licitației și care se depune la registratura Primăriei orașului Călan.

(2) Soluționarea contestațiilor se face în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înregistrării de către o comisie care va fi constituită în acest scop prin dispoziția primarului, iar rezultatul se comunică în scris celor în cauză.

(3) Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte persoanele care fost membri în comisia de licitație.

(4) În situația în care comisia de soluționare a contestațiilor constată justetea contestației/ contestațiilor, Primarul, la propunerea președintelui Comisiei de soluționare a contestațiilor, poate dispune fie repetarea procedurii, fie adjudecarea licitației de către participantul care a oferit prețul imediat inferior.

ART.9. (1) După împlinirea termenului de contestare sau după soluționarea irevocabilă a contestației, titularul dreptului de proprietate are obligația de a încheia contractul de închiriere, în formă scrisă, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, sub condiția constituirii garanției de bună execuție de către ofertantul câștigător.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 5 zile lucrătoare de la împlinirea termenului de contestare sau după soluționarea irevocabilă a contestației (după caz), atrage reținerea garanției de participare la licitație.

ART.10. În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere în forma propusă prin documentația de închiriere și/sau acceptată de proprietar sau dacă nu se prezintă în termenul prevăzut la art.15 pentru încheierea contractului de închiriere, titularul dreptului de proprietate poate încheia contractul cu ofertantul clasat pe locul următor sau repetă licitația, după caz.

SECȚIUNEA III CONDIȚIILE ȘI REGIMUL DE EXPLOATARE ALE SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT

Art.11. (1) Spațiul închiriat are destinația de laborator de analize medicale, iar locatarul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toată durata închirierii.

(2) Desfășurarea de către locatar a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/proprietarului, duce la rezilierea de drept și fără alte formalități a contractului de închiriere și îndreptățește pe proprietarul la evacuarea locatarului.

(3) Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii Autorizației Sanitare de Funcționare, vor fi suportate în totalitate de chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locatar sau scăderea din cuantumul chiriei.

(4) De asemenea, locatarul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale astfel încât acesta să poată fi folosit în scopul pentru care a fost închiriat, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

(5) În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în spațiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

Art.12. Subînchirierea în tot sau în parte a spațiului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț, fără acordul locatorului, este interzisă sub sancțiunea rezilierii de drept și fără somație a contractului de închiriere.

Art.13. Modelul declarației de participare la licitație este următorul:

Model

Antet

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE
pentru participarea la licitația publică deschisă cu strigare pentru închirierea spațiului în suprafață de
60,44 mp mp. situat în incinta clădirii Policlinica din orașul Călan, în vederea deschiderii unui
laborator de analize medicale

Către, _____

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____

Prin prezenta,

Subsemnatul(a)/ Noi, _____

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă cu strigare pentru închirierea spațiului în suprafață de 60,44 mp mp. situat în incinta imobilului aflat în domeniul public al public al Orașului Călan, situat în localitatea Calan strada Policlinicii nr.1, organizată în ședință publică la data _____ ora ___ de către Primăria orasului Călan.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea sau încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Art.14. Modelul fișei ofertantului la licitație este următorul:

OFERTANT

FIȘA OFERTANTULUI

pentru participarea la licitația publică deschisă cu strigare pentru închirierea spațiului în suprafață de 60,44 mp mp. situat în incinta clădirii Policlinica din orașul Călan, în vederea deschiderii unui laborator de analize medicale

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Nr. Cont _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (mil. lei) _____
- 11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul

- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

Data _____

Ofertant _____

Președinte de ședință,
VÎLCELEAN IOAN



Contrasemnează,
Secretarul orașului Călan,
VULPE STELIAN IOAN

CONTRACT de ÎNCHIRIERE
-model-cadru-

CAP. I - Părțile contractante

1.1 Primaria orasului Calan, cu sediul în orasului Calan, nr.131, cod fiscal 5742434, având contul deschis la Trezoreria Municipiului HUNEDOARA , reprezentat[prin Primar Adrian Filip Iovanesc , în calitate de locator/propietar,

și

1.2. D-nul/D-na..... domiciliat în, CNP, medicul titular al cabinetului /reprezentantul legal al unității medico-sanitare cu personalitate juridică/ medicii titulari ai asocierii, cu sediul în, înregistrat la Registrul unic al cabinetelor medicale sub nr. din, cod fiscal din, având contul deschis la, în calitate de locatar/chiriaș,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

CAP. II - Obiectul contractului

ART.1

1.1. Obiectul contractului de închiriere îl constituie folosința spațiului în suprafață de 60,44 mp, situat în incinta clădirii Policlinica din orașul Călan, strada Policlinicii nr.1, conform schiței anexate la prezentul contract.

1.2. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-primire, care va fi semnat de părțile contractante.

1.3. Este interzisă subînchirierea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de închiriere.

CAP. III - Scopul contractului

ART. 2

2.1. Spațiul închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfășurarea de activități medicale în domeniul analizelor medicale de laborator .

2.2 Locatarul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toată durata închirierii.

2.3. Desfășurarea de către chiriaș și a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat de plin drept, fără vreo altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată, clauza înțeleasă de părți ca și pact comisoriu de gradul IV.

CAP. IV - Durata contractului

ART.3

3.1 Contractul se încheie pe o durată de _____ ani, cu începere de la data semnării contractului.

3.2 La expirarea termenului, locatorul are dreptul fie să reînnoiască contractul, fie să solicite predarea spațiului cu toate amenajările efectuate, fără a pretinde contravaloarea acestora.

3.3 Contractul de închiriere se reînnoiește cu acordul locatorului, pentru o nouă perioadă de maximum 3 ani, prin act adițional, la cererea scrisă a locatarului, făcută cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de expirare, în situația în care locatarul și-a îndeplinit în totalitate obligațiile din contractul inițial.

3.4 În eventualitatea în care decide prelungirea contractului, locatorul are dreptul să modifice cuantumul chiriei care se va stabili de către autoritățile deliberative , fără însă ca aceasta să poată fi diminuată.

3.5 Tacita relocațiune nu operează.

CAP. V - Prețul contractului și modalitățile de plată

ART.4

Cuantumul chiriei lunare este de lei/lună, stabilit prin licitația deschisă cu strigare și adjudecare la prețul cel mai mare oferit, din data de....., care va fi achitată lunar cel mai târziu până în ultima zi a fiecărei luni. Plata chiriei se va face în baza facturii. Factura va fi emisă de orasului Calan, cu cel puțin 15 zile anterior datei scadenței și transmisă locatarului, la adresa de domiciliu menționată în contract.

ART.5

Plata chiriei se va face în numerar, la casieria Primăriei orasului Calan, în baza facturii emise de orasului Calan sau prin ordin de plată, la Trezoreria Municipiului Hunedoara , în contul Locatarului comunicat de acesta.

CAP. VI - Drepturile și obligațiile părților

ART. 6 - Drepturile locatarului:

6.1. Locatorul are dreptul să inspecteze/verifice pe tot parcursul derulării contractului bunul imobil închiriat, de câte ori consideră necesar.

6.2. În situația efectuării lucrărilor de investiții și reparații capitale, verificarea se va face în prezența locatarului sau reprezentantului/reprezentanților acestuia și în baza unei documentații de execuție aprobată în condițiile actelor normative.

ART.7 - Drepturile locatarului

Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de închiriere, pe întreaga durată a acestuia.

ART. 8 - Obligațiile locatarului:

a) să predea chiriașului bunul imobil/spațiul închiriat, în maxim 15 zile calendaristice de la data semnării contractului, în conformitate cu prevederile contractuale;

b) să asigure folosința liniștită și utilă a bunului imobil/spațiului închiriat, pe toata durata contractului;

c) să notifice locatarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale, dacă are cunoștință despre aceasta;

d) să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința liniștită și utilă a spațiului închiriat.

ART. 9 - Obligațiile locatarului:

a) să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații a spațiului din banii săi astfel în cât acesta să poată fi utilizat în scopul pentru care s-a închiriat, respectiv **Laborator de analize medicale**. În cazul în care pentru funcționarea spațiului conform destinației stabilite sunt necesare executarea unor lucrări de amenajare suplimentară , toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina locatarului , locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

c) să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite în contract, precum și impozitul aferent spațiului închiriat în conformitatea cu prevederile legale;

d) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități din cadrul imobilului

e) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a spațiului închiriat, care s-ar datora culpei sale;

f) să permită locatarului să controleze modul în care este utilizat spațiul închiriat și starea acestuia ori de câte ori acesta consideră necesar;

g) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat, decât cu acordul prealabil, în scris, al locatarului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizațiilor necesare;

h) să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, cu amenajările, dotările funcționale aflate fără a putea solicita să fie despăgubit pentru acestea;

i) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;

j) să execute la timp și în condiții optime reparațiile de întreținere a spațiului închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia care permit furnizarea utilităților pe cheltuiela sa.

k) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile aferente utilităților consumate pentru folosința spațiului închiriat;

l) în cazul încetării contractului din orice motiv, să facă dovada faptului că nu are restanțe către furnizorii de utilități;

m) cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii Autorizației Sanitare de Funcționare a **Laboratorului de analize medicale**, vor fi suportate în totalitate de chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locatar sau scăderea din cuantumul chiriei.

n) să mențină destinația spațiului, respectiv desfășurarea de activități medicale.

ART. 10 Garanția de bună execuție:

(1) Locatarul/chiriașul are obligația să prezinte, la data încheierii contractului de închiriere dovada constituirii garanției pentru bună execuție a contractului, în lei, în cuantum de 3 ori valoarea chiriei lunare, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate.

(2) Garanția de bună execuție se constituie prin depunere în numerar la casieria Primăriei orasului Calan.

(3) Locatarul se obligă să elibereze garanția de participare, numai după ce executantul a făcut dovada constituirii garanției de bună execuție.

(4) Garanția de bună execuție se reține:

- în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită contravaloarea chiriei, timp de 90 de zile;
- în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită integral contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 90 de zile, inclusiv eventualele penalități pentru neplata sau plata cu întârziere a acestora;
- în cazul în care la încheierea contractului, spațiul închiriat este deteriorat din neglijența sau din vina locatarului.

(5) Locatarul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, locatarul are obligația de a notifica acest lucru locatarului, precizând totodată obligațiile care nu au fost respectate.

(6) Garanția de bună execuție se restituie în termen de cel mult 60 de zile de la încetarea efectelor prezentului contract de închiriere, integral sau diminuată cu valoarea reținerilor efectuate în conformitate cu prevederile prezentului articol.

CAP. VII - Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese

ART. 11

În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a oricăreia dintre obligațiile locatarului, locatarul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată.

ART. 12

Pentru neplata chiriei în termenul prevăzut în contractul de închiriere se va percepe o dobândă penalizatoare în cuantum de 0,25 % din suma restantă, pentru fiecare zi de întârziere, până la plata integrală a acesteia.

ART. 13

Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

CAP. VIII - Rezilierea contractului

ART. 14

În cazul în care s-a depășit cu peste 90 de zile calendaristice, termenul de plată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților sau în cazul nerespectării oricăreia dintre obligațiile contractuale asumate de locatar, locatarul are dreptul de a rezilia contractul de drept, fără punere în întârziere, fără notificare și fără intervenția instanțelor de judecată, locatarul pierzând garanția pentru buna execuție și datorând eventuale daune-interese.

CAP. IX Forța majoră

ART. 15

Forța majoră, exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 (patruzecișopt) ore, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. Ulterior acestui moment, părțile sau un reprezentant al acestora vor confirma printr-un înscris realitatea și exactitatea cauzei de forță majoră.

Dacă în termen de 30 (treizeci) zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAP. X - Subînchirierea și cesiunea

ART. 16

Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă, sub sancțiunea rezilierii de plin drept, fără vreo altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată.

CAP. XI - Încetarea contractului

ART. 17

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile prezentului contract;

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

c) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

d) locatarul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând locatorul cu 60 de zile înainte de data denunțării;

e) schimbarea destinației spațiului în timpul derulării contractului atrage rezilierea de drept a acestuia;

f) în cazul în care, în mod nejustificat, pe parcursul derulării contractului, locatarul nu desfășoară activitate medicală efectivă pe parcursul a trei luni consecutive.

ART. 18

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin act adițional, cu acordul părților, în condițiile precizate în prezentul contract.

CAP. XII – Litigii

ART. 19

(1) Părțile contractuale vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin conciliere directă, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului. Pentru rezolvarea litigiului pe cale amiabilă, părțile se vor sesiza în scris și în termen de 7 zile calendaristice de la data sesizării, se vor întruni în acest sens.

(2) Dacă după conciliere părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil divergențele contractuale apărute, pot solicita ca litigiul să fie soluționat de către instanțele judecătorești competente.

CAP. XIII - Dispoziții finale

ART. 20

Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

ART. 21

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

ART. 22

(1) Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în cap. I, prin poștă (recomandată, cu confirmare de primire, după caz), prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acesteia. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în ziua expedierii, sub condiția confirmării primirii acesteia.

(2) Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în materie.

(3) În cazul în care contractul încetează se obligă să predea bunul închiriat la expirarea termenului și să elibereze spațiul, în stare corespunzătoare, fără a putea emite pretenții financiare.

ART. 23

Documentele anexă la contract constituie parte integrantă din acesta și sunt următoarele:

1) Relevul spațiului închiriat.

ART. 24

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat astăzi, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**Locator,
UAT - Orașul Călan**

Locatar,

.....

**Președinte de ședință,
VILCELEAN IOAN**



**Contrasemnează,
Secretarul orașului Călan,
VULPE STELIAN IOAN**