



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA-NĂSĂUD
Nr. /_____/____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR._____/____
(Registrul de contracte)

a bunului imobil situat în localitatea Colibița nr.84, comuna Bistrița-Bîrgăului aflat în administrarea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud

Având în vedere Regulamentul privind închirierea prin licitație publică deschisă cu strigare a unui bun imobil, aflat în administrarea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, situat în localitatea Colibița nr.84, în vederea funcționării unui punct farmaceutic-oficină locală de distribuție,

CAPITOLUL I
Părțile contractante

Județul Bistrița-Năsăud prin Consiliul Județean Bistrița-Năsăud, cu sediul în municipiul Bistrița, str.Piața Petru Rareș nr.1-2, cod fiscal 4347550, cont _____ deschis la Trezoreria Bistrița, reprezentat prin domnul Emil Radu Moldovan, Președinte al Consiliului Județean Bistrița-Năsăud și domnul Cioarbă Teofil Iulian, Director executiv al Direcției economice, în calitate de locator

și

..... cu sediul în localitatea județul/sectorul, str..... nr....., înregistrată la Oficiul National al Registrului Comerțului cu nr. din, cont nr....., deschis la, cod fiscal, reprezentată prin, având funcția de, în calitate de locatar,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea prevederilor art.1777-1835 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și următoarelor clauze:

CAPITOLUL II
Obiectul contractului

Art.1. (1) Locatorul închiriază locatarului bunul imobil constând în spațiu în suprafață utilă = 16,02mp, component al "Unității Individuale U2",

situat în localitatea Colibița nr.84, identificat în Cartea funciară nr.26904-C1-U2 Bistrița-Bîrgăului.

(2) Locatarul are dreptul să folosească în comun cu ceilalți utilizatori ai "Unității Individuale U2" sala de așteptare, în care are acces publicul.

Art.2. (1) Predarea-primirea spațiului închiriat este consemnată în procesul-verbal de predare/primire, care face parte integrantă din prezentul contract.

(2) Procesul verbal prevăzut la alin.(1) va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii; după primirea în folosință a spațiului, locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea bunului imobil închiriat.

CAPITOLUL III

Scopul contractului

Art.3.(1) Spațiul închiriat este dat în folosință locatarului pentru funcționarea unui punct farmaceutic-oficină locală de distribuție.

(2) Destinația spațiului închiriat nu poate fi schimbată.

CAPITOLUL IV

Durata contractului

Art.4.(1) Durata închirierii este de la _____ până la data de 30.06.2020, cu posibilitatea de prelungire, prin acordul de voință al părților, materializată printr-un act adițional la contractul de închiriere inițial, în condițiile în care locatorului i se va transmite un nou drept de administrare.

(2) Prelungirea contractului de închiriere este permisă numai dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții:

- a) locatarul a achitat chiria la termenele convenite, fără a avea măcar o singură întârziere;
- b) locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;
- c) locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetele fondurile speciale etc.;
- d) locatarul nu a fost sancționat vreodată prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea;
- e) locatarul nu se află în procedură de dizolvare ori lichidare, după caz;
- f) locatarul nu se află în procedură insolvenței;
- g) locatarul prezintă dovada solvabilității;
- h) locatarul nu și-a modificat, pe parcursul derulării contractului de închiriere, profilul/obiectul de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație.

CAPITOLUL V

Prețul contractului și modalitățile de plată



Art.5.(1)Prețul închirierii – chiria – este de euro/mp/lună/fără TVA, plățibili în lei la cursul Băncii Naționale a României din ziua în care se face plata, și calculat după formula: 16,02 mp x euro/mp.

(2) Chiria se datorează începând cu data de și se achită lunar până la fiecare dată de 10 a lunii pentru luna anterioară, în contul Județului Bistrița-Năsăud RO14TREZ10121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Bistrița sau la casieria Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

(2) Neplata chiriei la data stabilită constituie o încălcare a prezentului contract, iar chiriașul datorează ca penalități, pentru suma neachitată, dobânda legală penalizatoare calculată potrivit art.3, alin.2¹ din Ordonanța Guvernului nr. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar, cu modificările și completările ulterioare.

(3) Neplata chiriei și a utilităților timp de 3 luni consecutive duce la rezilierea de drept a contractului, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești, precum și obligarea chiriașului la plata de daune-interese. Locatorul poate renunța la efectele pactului comisoriu mai sus menționat, informându-l în acest sens pe locatar, care rămâne obligat în continuare la achitarea chiriei restante.

(4) În situația prevăzută la alin.(3), chiriașul va fi obligat la părăsirea imobilului în termen de 15 zile de la constatarea acestui fapt, pierzând dreptul de a mai beneficia în viitor de un alt imobil aflat în administrarea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud.

CAPITOLUL VI

Drepturile și obligațiile părților

Art.6.Locatorul are dreptul:

- a) să încaseze chiria în condițiileși la termenele stipulate în prezentul contract;
- b) să controleze executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie și fără a stânjeni folosința bunului de către locatar, starea integrității bunului care face obiectul contractului și dacă acesta este folosit potrivit destinației stabilite;
- c) să verifice periodic dacă bunul imobil închiriat este folosit conform destinației pentru care a fost încheiat contractul de închiriere;



- d) să denunțe unilateral contractul, în condiții bine justificate, cu condiția notificării locatarului, cu cel puțin 60 de zile înainte de data la care denunțarea urmează să producă efecte juridice.

Art. 7. Locatorul se obligă:

- a) să predea bunul imobil închiriat, precum și toate accesoriile sale în starea corespunzătoare destinației în vederea căreia a fost închiriat;
- b) să garanteze pentru liniștită și utila folosință a spațiului închiriat, pe tot timpul locațiunii.
- c) să depună toate diligențele pentru rezolvarea oricăror probleme apărute în derularea prezentului contract.

Art. 8. Locatarul are dreptul:

- a) să primească bunul imobil închiriat și accesoriile acestuia în stare corespunzătoare spre a fi utilizat conform destinației stabilite potrivit prezentului contract și să aibă acces la utilitățile pe care le va plăti separat de chirie.
- b) să i se asigure accesul la grupul sanitar component al punctului de prim ajutor, identificat ca și încăperea nr.8, conform planului releveu spațiului, precum și la spațiile comune, instalațiile de folosință comună ale clădirii potrivit cu destinația fiecăruia.

Art. 9. Locatarul se obligă:

- a) să ia în primire bunul dat în locațiune;
- b) să respecte statutul juridic de proprietate publică al bunului închiriat și să nu desfășoare fapte și acte juridice care să aducă atingere dreptului de proprietate publică;
- c) să folosească pe toată durata închirierii bunul imobil închiriat ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației rezultate din prezentul contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- d) să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;
- e) să suporte pe toată durata contractului cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil închiriat, în termen de 15 zile de la data recepționării facturii, precum și la cheltuielile pentru utilitățile și instalațiile de folosință comună și alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina lor;
- f) să achite orice alte cheltuieli care decurg din folosința spațiului (taxe, impozite, etc.);
- g) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- h) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități în bunul imobil, desfășurate de către locator sau ceilalți utilizatori;

- 
- i) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;
 - j) să repare prejudiciul cauzat, la solicitarea locatorului de drept legal, atunci când se constată pagube la bunul imobil, datorate în mod exclusiv de locatar;
 - k) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, ori de câte ori este necesar;
 - l) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, a locatorului, care se solicită de către locatar, și cu respectarea legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a reglementărilor privind documentațiile urbanistice aprobate; lucrările adăugate și autonome efectuate de locatar asupra bunului pe durata locațiunii vor rămâne, la încetarea contractului de închiriere, în proprietatea locatorului fără vreo obligație de plată a contravalorii lor în sarcina acestuia;
 - m) să restituie bunul imobil închiriat la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse;
 - n) la încetarea contractului de închiriere prin atingere la termen locatarul este obligat să restituie locatorului bunurile de retur în mod gratuit și libere de orice sarcini;
 - o) să nu cedeze contractul, să nu subînchirieze și să nu constituie ca și garanție sub orice formă, în tot sau în parte, bunul imobil închiriat ce face obiectul prezentului contract;
 - p) să nu angajeze și/sau să permită desfășurarea unor activități ilegale în bunul imobil (spațiul) închiriat;
 - q) să nu schimbe destinația sau specificul bunului imobil închiriat ce face obiectul prezentului contract;
 - r) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților în cadrul bunului imobil închiriat, cu respectarea legislației în vigoare.
 - s) să respecte dispozițiile legale privind prevenirea și stingerea incendiilor, normele sanitare și de protecție a mediului înconjurător.
 - t) să înștiințeze imediat pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.
 - u) să înregistreze contractul de închiriere în maximum 15 zile de la încheiere, la Administrația Județeană a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud.

CAPITOLUL VII

Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese



Art.10. Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile datorează daune-interese, stabilite potrivit prezentului contract, în condițiile legii.

Art.11. Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri care să acopere integral paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

CAPITOLUL VIII

Rezilierea contractului

Art.12. Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți fără justificare, dă dreptul părții lezate să rezilieze contractul, prin notificare scrisă, și să pretindă daune-interese. Rezilierea nu va avea efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

Art.13. În cazul în care s-a depășit termenul de plată a contravalorii utilităților cu 60 de zile de la data scadenței sau în cazul nerespectării unei alte obligații asumate de locatar, prezentul contract se reziliază de drept, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată.

CAPITOLUL IX

Evacuarea chiriașului

Art.14(1) Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unei hotărâri judecătorești.

(2) Chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

CAPITOLUL X

Forța majoră și cazul fortuit

Art.15.(1) Dacă legea nu prevede altfel sau părțile nu convin contrariul, răspunderea este înlăturată atunci când prejudiciul este cauzat de forță majoră sau de caz fortuit.

(2) Forța majoră este orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil.



(3) Cazul fortuit este un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs.

(4) Dacă, potrivit legii, debitorul este exonerat de răspundere contractuală pentru un caz fortuit, el este, de asemenea, exonerat și în caz de forță majoră.

(5) Partea afectată de un caz de forță majoră are obligația de a anunța în scris celeilalte părți imediat ce a luat cunoștință despre încetarea respectivului caz și de a relua imediat executarea prezentului contract.

(6) Părțile vor depune toate diligențele pentru prevenirea și/sau limitarea efectelor cazurilor de forță majoră.

CAPITOLUL XI

Subînchirierea

Art.16. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat ori cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

CAPITOLUL XII

Garanția de bună execuție

Art.17. (1) În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locator prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, garanția de participare depusă de locatar rămâne la dispoziția locatorului pe toată perioada derulării contractului de închiriere, până în momentul lichidării definitive a contractului încheiat, ca și garanție de bună execuție.

(2) Locatorul poate executa garanția de bună execuție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

(3) În cazul executării garanției de bună execuție, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 15 zile de la data executării, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prelabile și fără intervenția instanței judecătorești.

(4) Toate comisioanele și spezele bancare, precum și alte cheltuieli necesare executării garanției de bună execuție se suportă de către locatar.

CAPITOLUL XIII

Încetarea contractului



Art.18. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) prin acordul părților;
- b) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin, în scris, prin act adițional, prelungirea acestuia;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, după o prealabilă notificare a locatarului (cu minim 15 zile înainte);
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;
- f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat;
- g) în cazul în care este schimbată destinația obiectivului pentru care spațiul a fost închiriat, respectiv desfășurarea de activități farmaceutice, contractul de închiriere este reziliat de drept.
- h) din orice alte cauze prevăzute de lege sau de prezentul contract.

Art.19. La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocatiune nu operează, contractul putând fi prelungit numai prin acordul părților exprimat în scris.

CAPITOLUL XIV

Litigii

Art.20. Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor române competente, potrivit Regulamentului privind închirierea prin licitație publică deschisă cu strigare a unui bun imobil, aflat în administrarea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, situat în localitatea Colibița nr.84, în vederea funcționării unui punct farmaceutic-oficină locală de distribuție.

CAPITOLUL XV

Dispoziții finale

Art.21. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art.22. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat și ștampilat de ambele părți.

Art.23. Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate la cap. I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, 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 a doua zi lucrătoare de la data expedierii acesteia.

Art.24. Prezentul contract s-a încheiat astăzi în 3 (trei) exemplare, în 3 (trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru organele fiscal teritoriale și conține ____ file.

**LOCATOR,
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD
PREȘEDINTE
EMIL RADU MOLDOVAN**

LOCATAR,

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,**

**SERVICIUL COORDONARE INSTITUȚII
SUBORDONATE, ADMINISTRARE PATRIMONIU
ȘEF SERVICIU**

Vizat C.F.P

Vizat juridic,

CONSILIUL JUDEȚEAN BISTRIȚA NĂSĂUD	
AVIZAT JURIDIC 4/2016	
Consilier Juridic: Pinteș Milela-Violeta	
Data 05.04.2016	Semnătura 

Întocmit, GM/C.G.A

Consiliul Județean Bistrița-Năsăud
Nr. ____/____ 2016



PROCE-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE
încheiat azi _____

Între,

Consiliul Județean Bistrița – Năsăud, cu sediul în municipiul Bistrița, str. Piața Petru Rareș, nr.1-2, cod fiscal 4347550, reprezentat prin Domnul Președinte, EMIL RADU MOLDOVAN și Domnul Director executiv al Direcției Economice, ec.CIOARBĂ IULIAN TEOFIL, în calitate de Predător și

..... cu sediul în localitatea
județul/sectorul, str..... nr....., înregistrată
la Oficiul National al Registrului Comerțului cu nr. din,
cont nr....., deschis la, cod fiscal,
reprezentată prin, având funcția de
....., în calitate de locatar,

Am procedat la punerea în aplicare a Hotărârii Consiliului Județean Bistrița-Năsăud nr. ____/____ privind aprobarea închirierii prin licitație publică deschisă cu strigare a unui spațiu, aflat în administrarea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, situat în localitatea Colibița nr.84, în vederea funcționării unui punct farmaceutic-oficină locală de distribuție.

I. Obiectul

Predarea-primirea spațiului în suprafață utilă = 16,02mp, din incinta imobilul situat în localitatea Colibița nr.84, aflat în administrarea Consiliului Județean Bistrița-Năsăud, identificat în Cartea funciară nr.26904-C1-U2 Bistrița-Bîrgăului.

II. Caracteristicile imobilului.

Imobilul a fost recent reabilitat și modernizat, ca urmare a finalizării lucrării "Amenajare spații de servicii publice în localitatea Colibița".

Este realizat pe o structură de zidărie de cărămidă, pereți de compartimentare din BCA, pardoseală din beton, tâmplărie din PVC, finisaje interioare/exterioare noi.

Are asigurată paza.

Spațiu este amplasat la parterul imobilului "Școlii generale Colibița", dotat cu rampă pentru facilitarea accesul persoanelor, inclusiv a celor cu dizabilități locomotorii.

Dispune de facilitățile necesare desfășurării activității (apă curentă, canalizare, electricitate și încălzire), astfel:

Instalații termice interioare: pentru producerea agentului termic de încălzire și a apei calde menajere spațiul este dotat cu centrală termică de 15 KW și cu un boiler termoelectric de 200 litri. Instalația de distribuție este din conducte de cupru și țevi PP-R preizolate, montate îngropate în pardoseală.

Instalații sanitare interioare : dotarea grupului sanitar, indicat ca și încăperea 8 pe planul relevu al "Unității individuale U2", la care are asigurat accesul, și dimensionarea instalațiilor de apă și canal respectă prevederile STAS 1478-90 și a Normativului I9-90.

Instalații electrice interioare:

- instalații de iluminat și prize;
- instalații de forță;
- instalații de curenți slabi (TV și internet, efracție, semnalizare incendiu);
- instalații de protecție împotriva șocurilor electrice;
- instalații de protecție împotriva descărcărilor atmosferice;

Spațiul este suficient iluminat și îndeplinește condițiile de temperatură și umiditate adecvate păstrării medicamentelor în parametri specificați de producători.

Valoarea de inventar a imobilului "Unitatea individual U2", în suprafață totală de 93,88 mp, conform evidenței financiar-contabile actualizate ca urmare a finalizării proiectului "Amenajare spații de servicii publice în localitatea Colibița" este de 151.667,27 lei, fără TVA.

Întrucât spațiul ce face obiectul prezentului proces-verbal, în suprafață de 16,02 mp, reprezintă o cotă de 17,06% din suprafața totală de 93,88 mp, valoarea de inventar a spațiului este de **27.561,18 lei** , fără TVA.

III. Predarea-primirea spațiului

Predarea-primirea spațiului s-a efectuat la locul situării imobilului, prin vizualizarea și confruntarea cu planul relevu al imobilului "Unitatea individual U2"

Imobilul este predat liber de sarcini.

IV. Documentele care se predau o dată cu imobilul, în fotocopie

- ✓ Extrasul de carte funciară nr. 26904-C1-U2 Bistrița-Bîrgăului.
- ✓ Fișa mijlocului fix;

Prezentul proces-verbal s-a întocmit în 4 exemplare, din care 2 la predator și 2 la primitor, cu valoare de original.