

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru spațiul cu destinație medicală

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1 ADMINISTRAȚIA SPITALELOR ȘI SERVICIILOR MEDICALE BUCUREȘTI (denumită în continuare *A.S.S.M.B.*) cu sediul în București, Strada Sf. Ecaterina, nr. 3, Sector 4, tel/fax 0213101059/0213101069, email: contact@assmb.ro, cod fiscal 25502860, cont IBAN RO85TREZ7005033XXX013918, deschis la Trezoreria Municipiului București, în calitate de administrator al spațiului cu destinație medicală ce face obiectul prezentului contract, în calitate de LOCATOR, reprezentată legal prin Director General Vasile APOSTOL

Și

Societatea cu sediul în, str., jud.v, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul sub nr., având CUI, tel/fax, cod IBAN, deschis la, reprezentată legal prin Administrator, în calitate de LOCATAR,

am convenit să încheiem prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2.1 (1) Obiectul contractului îl constituie folosința spațiului situat în Mun. București,, în suprafață de **68,50 mp**, aflat în incinta Spitalului Clinic de Chirurgie Oro – Maxilo – Facială “Prof. Dr. Dan Theodorescu” astfel cum este configurat în schița din Anexa 1c, ce este parte integrantă din prezentul contract.

(2) Spațiul cu altă destinație închiriat va fi folosit exclusiv pentru activitatea declarată, respectiv Cod CAEN 8690 *Alte activități referitoare la sănătatea umană - Servicii medicale (radiologie dentară)*.

(3) În condițiile și din momentul în care LOCATARUL desfășoară alte activități decât cele declarate la alineatul 1, acesta este de drept în întârziere, iar prezentul contract se reziliază de drept în virtutea pactului comisoriu.

Art. 2.2 Predarea – primirea spațiului este consemnată în procesul verbal semnat de ambele părți, conform anexei 1a, ce face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 2.3. Locatarul declară că va efectua activitatea medicală, la adresa Spitalului Clinic de Chirurgie Oro – Maxilo – Facială “Prof. Dr. Dan Theodorescu”, Calea Plevnei nr. 17 – 21, Sector 1, București, (spațiu parter), București.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 3.1 Durata contractului este de 3(ani), începând cu data de până la data de, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților, prin acte adiționale în condițiile legii dacă obligațiile contractuale au fost respectate de către părți. Perioada cumulată a contractului și a actelor adiționale nu poate depăși 5 ani.

Art. 3.2. Predarea-primirea spațiului se va efectua, pe bază de proces-verbal de predare-primire, 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, conform prevederilor cuprinse la art. 7.3. și art. 7.4. din prezentul contract.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

Art. 4.1 (1) Chiria lunară pentru folosința spațiului închiriat, calculată potrivit anexei nr.1 b, ce este parte integrantă din prezentul contract, este de Euro/mp/lună, respectiv Euro/lună pentru suprafața totală de 68,50 mp.

(2) Prețul nu este purtător de T.V.A., având în vedere că locatorul nu este plătitor de T.V.A., precum și pentru că raportat la prevederile art. 292 alin (2) lit. (e) din Codul Fiscal, din punct de vedere fiscal închirierea unui bun imobil este o operațiune scutită de T.V.A.

Art. 4.2 (1) Chiria menționată la art. 4.1, exprimată în Euro, se va plăti în lei, la cursul BNR leu/euro valabil la data emiterii facturii aferentă lunii pentru care este datorată (luna în curs). În cazul plăților efectuate în avans, contravaloarea în Lei a sumei se va face la cursul valutar valabil în prima zi a lunii în care se inițiază plata.

(2) Factura se emite lunar, pentru luna în curs, la cursul BNR Leu/Euro valabil în prima zi lucrătoare a lunii pentru care este datorată.

V. PLATA CHIRIEI

Art. 5.1. Plata chiriei se face lunar, până în ultima zi a fiecărei luni pentru luna în curs, prin virament, în contul locatorului nr. RO85TREZ7005033XXX013918, deschis la Trezoreria Municipiului București.

Art. 5.2 (1) Pentru neplata chiriei la termenul prevăzut la art. 5.1., în cuantumul prevăzut la Cap.IV, art.4.1. LOCATARUL datorează majorări de întârziere stabilite în cuantum de 0,1 % pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare scadenței obligației de plată, până la achitarea integral a debitului datorat, inclusiv ziua plății.

(2) În cazul în care întârzierea la plata chiriei și/sau a majorărilor depășește 60 de zile de la data scadentă, independent de sancțiunile prevăzute la alin. 1, LOCATARUL se află de drept în întârziere din simplul fapt al neplății, iar contractual se reziliează de drept în virtutea pactului comisoriu, LOCATARUL având obligația să elibereze necondiționat spațiul și să-l predea LOCATORULUI cu proces verbal de predare primire, liber de orice sarcini, achitând toate sumele restante până la data predării spațiului, precum și orice alte sume ce sunt imputabile LOCATARULUI (penalități, utilități, deteriorări ale spațiului sau numai unor elemente ale spațiului, etc.)

VI. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE LOCATORULUI

Art. 6.1. Să pună la dispoziția LOCATORULUI, cu titlu de folosință, spațiul cu destinație medicală menționat la Cap. II, art. 2.1.

Art. 6.2. Să controleze periodic modul cum este folosit spațiul închiriat (potrivit destinației și a obiectului de activitate declarat de LOCATAR în condițiile art. 2.1.) și întreținut de către LOCATAR.

VII. OBLIGAȚIILE ȘI DREPTURILE LOCATARULUI

Art. 7.1. (1) Să folosească spațiul închiriat conform destinației și în condițiile prevăzute în contract.

(2) Locatarul își asumă obținerea tuturor avizelor și a autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare, pentru desfășurarea activității ce face obiectul contractului, în spațiul închiriat.

(3) Locatarul are obligația de a-și monta contoare pentru înregistrarea utilităților consumate.

(4) În cazul în care nu există condiții tehnice juridice de montare a contoarelor, utilitățile vor fi calculate în sistem paușal, de către unitatea sanitară unde se află spațiul închiriat.

Art. 7.2. Să plătească prețul închirierii stabilit la Cap. IV, art. 4.1. până la termenul prevăzut la Cap. V, art. 5.1., precum și utilitățile, care vor fi facturate de către Spitalul Clinic Colentina.

Art. 7.3. (1) LOCATARUL va constitui, cu titlu de garanție de bună execuție a contractului, suma de EURO (echivalent în lei), ce reprezintă contravaloarea a 3 (trei) chirii lunare (..... Euro x 3 luni), sub formă de scrisoare de garanție bancară sau depozit bancar, în contul **RO74TREZ7005006XXX002371**, deschis la trezoreria mun. București, prezentând în original LOCATORULUI dovada constituirii acesteia. Garanția de bună execuție se va constitui în lei, la cursul de schimb al BNR euro/leu, de la data constituirii.

(2) În cazul în care LOCATARUL nu constituie garanția de bună execuție în termen de maximum 5 de zile de la data semnării contractului de închiriere, acesta de aflare de drept în întârziere, la expirarea celor 5 zile, iar contractul se reziliază de drept în virtutea pactului comisoriu.

Art. 7.4. (1) Garanția de bună execuție va putea fi eliberată numai pe baza unei notificări din partea LOCATORULUI către banca ce a emis scrisoarea de garanție sau a constituit depozitul bancar, la data încetării valabilității prezentului contract și numai după predarea cu proces verbal de predare-primire a spațiului către LOCATOR și achitarea tuturor obligațiilor de plată.

(2) În caz de neachitare a prețului închirierii sau a penalităților de întârziere de către LOCATAR la încetarea, respectiv rezilierea contractului, LOCATORUL este în drept să rețină din garanția de bună execuție până la concurența celei mai mici dintre sume, iar în cazul în care garanția de bună execuție nu acoperă cuantumul datoriilor LOCATARUL se obligă să plătească de îndată diferența existentă, în caz contrar urmând a fi demarate procedurile judiciare.

Art. 7.5. Orice îmbunătățiri sau lucrări necesare punerii în funcțiune și întreținerii spațiului, cu caracter voluptoriu, se vor face cu fonduri financiare proprii, fără pretenția rambursării contravalorii manoperei și/sau a materialelor consumate la încheierea prezentului contract.

Art. 7.6. (1) Este interzis LOCATARULUI să înstrăineze dreptul de folosință prin subînchiriere, asociere, colaborare, locație totală sau parțială, inclusiv cesiunea spațiului închiriat unei terțe persoane.

(2) Prin încălcarea prevederilor alineatului de mai sus, LOCATARUL se află de drept în întârziere, iar contractul se reziliază de drept în virtutea pactului comisoriu, acesta având obligația să elibereze necondiționat spațiul și să-l predea LOCATORULUI cu proces-verbal de predare-primire, liber de orice sarcini, achitând sumele datorate până la data predării spațiului, precum și orice alte sume ce sunt imputabile LOCATARULUI (penalități, utilități, deteriorări ale spațiului sau numai unor elemente ale spațiului, etc.).

Art. 7.7 Să comunice în scris LOCATARULUI, în termen de 15 zile, orice modificare a actului constitutiv și/sau statutului, precum și schimbarea obiectului de activitate.

Art. 7.8 (1) Să nu aducă modificări la structura interioară și exterioară a clădirii fără a obține acordul prealabil în scris al LOCATORULUI și condiționat de obținerea autorizațiilor și avizelor necesare, cu aplicarea art. 7.5.

(2) Prin încălcarea prevederilor alineatului de mai sus, LOCATARUL se află de drept în întârziere, iar contractul se reziliază de drept în virtutea pactului comisoriu, acesta având obligația să elibereze necondiționat spațiul și să-l predea LOCATORULUI cu proces-verbal de predare-primire, liber de orice sarcini, achitând sumele datorate până la data predării

spațiului, precum și orice alte sume ce sunt imputabile LOCATARULUI (penalități, utilități, deteriorări ale spațiului sau numai unor elemente ale spațiului, etc.).

Art. 7.9 Dacă sunt necesare lucrări de consolidare ce implică încetarea activității LOCATARULUI, acesta va evacua spațiul ce face obiectul contractului pe perioada executării lucrărilor și va fi scutit de plata chiriei prevăzute la art. 4.1. din prezentul contract pentru perioada respectivă.

Art. 7.10 LOCATARUL are dreptul să denunțe unilateral contractul de închiriere, având obligația să comunice LOCATORULUI această decizie cu cel puțin 30 de zile înainte de încetarea contractului și eliberarea spațiului și să îl predea în stare de funcționare pe bază de proces-verbal de predare-primire, cu toate investițiile efectuate în spațiu și cu obligația de a achita chiria datorată conform art. 4.1. până la data predării efective a spațiului, precum și orice alte sume ce sunt imputabile LOCATARULUI (utilități, deteriorări ale spațiului sau numai unor elemente ale spațiului, etc.).

Art. 7.11 Taxele locale, precum și plata utilităților consumate sunt în sarcina LOCATARULUI.

Art 7.12 Neutilizarea spațiului în anumite perioade ale anului, din motive dependente de LOCATAR, nu exclude plata chiriei, a majorărilor ori a altor sume ce-i incumbă pentru aceste perioade.

Art. 7.13 La expirarea termenului de închiriere, LOCATARUL va preda spațiul închiriat așa cum l-a preluat prin procesul-verbal de predare-primire, având obligația de a plăti daunele cauzate ca urmare a deteriorării spațiului și/sau dotărilor acestuia. În situația în care se constată că garanția de bună execuție nu acoperă valoarea daunelor provocate, locatarul se obligă să achite diferența fără nici o obiecție.

Art. 7.14 Locatarul are obligația de a încheia, în termen de 15 zile de la data încheierii contractului de închiriere, un contract de asigurare cu o societate specializată pentru spațiul pe care îl va închiria, orice risc privind deteriorarea acestui spațiu sau a întregului imobil urmând a fi suportat de către locatar. Neprezentarea dovezii încheierii poliței de asigurare, pentru spațiul închiriat, are drept sancțiune rezilierea contractului, pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 8.1 Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile legii;
- b) în condițiile art. 7.10 din contract;
- c) prin acordul scris al părților, dar nu mai înainte de 30 de zile de la semnarea acordului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor legale și contractuale de către LOCATAR, prin rezilierea contractului în virtutea pactului comisoriu, în cazurile prevăzute de art. 2.1. alin. 4, art. 5.2. alin. 2, art. 7.3. alin. 2, art. 7.6. alin. 2, art. 7.8. alin. 2, art. 7.14;

- e) la momentul în care spitalul își va finaliza procedura pentru organizarea propriului laborator de analize medicale, locatorul având obligația de a notifica în scris în acest sens locatarul cu cel puțin 15 (cincisprezece) zile înainte de data incidenței unei asemenea situații.
- f) în cazul în care Consiliul General al Municipiului București prin A.S.S.M.B. 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 locatarul cu cel puțin 15 (cincisprezece) zile înainte de data incidenței unei asemenea situații.
- g) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către LOCATOR fără plata vreunei despăgubiri;
- h) 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 plată;
- i) la deschiderea procedurii insolvenței judiciare împotriva LOCATARULUI.

Art. 8.2 La expirarea termenului de închiriere și în măsura în care părțile nu au convenit prelungirea contractului, LOCATARUL se obligă să elibereze spațiul și să-l predea LOCATORULUI, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în stare de funcționare. În caz contrar, obligațiile de plată stabilite prin contractul de închiriere curg până la efectivă predare sau evacuare a spațiului.

IX. LITIGII

Art. 9.1 Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere se vor rezolva pe cale amiabilă. Dacă în termen de 15 zile părțile nu rezolvă amiabil divergențele contractuale, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele de judecată competente.

Art. 9.2 Dreptul aplicabil părților contractuale este dreptul român.

X. FORȚA MAJORĂ

Art. 10.1 Forța majoră exonerează părțile de răspundere pentru neîndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin conform prevederilor din contract.

Art. 10.2 (1) Prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil apărut după intrarea în vigoare a contractului și care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile contractului.

(2) Cazul de forță majoră se va comunica celeilalte părți de către partea interesată, în termen de 5 zile prin fax, telefon, urmat de o scrisoare recomandată sau mențiunea constatării evenimentului de acest gen de către organele competente.

Art. 10.3 În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra executării clauzelor contractuale în viitor.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art. 11.1 În cazul apariției unor măsuri administrative ale Administrației Publice centrale sau Locale ori a unei hotărâri judecătorești ce vizează modernizarea, mutarea, demolarea, evacuarea zonei de amplasare, LOCATARUL este de acord ca prezentul contract să înceteze prin simpla notificare a LOCATORULUI, acesta din urmă fiind absolvit de orice răspundere față de LOCATAR.

Art. 11.2 LOCATORUL își rezervă dreptul, iar LOCATARUL este de acord să modifice prezentul contract conform hotărârilor emise de C.G.M.B, în ceea ce privește adaptarea clauzelor contractuale conform prevederilor acestor acte normative.

Art. 11.3 Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

Art. 11.4 Prezentul contract de închiriere, împreună cu anexele 1a (procesul verbal de predare – primire a spațiului), nr. 1b (Fisa calcula contravalorii chiriei), anexa 1c (schița spațiului) și anexa 4 (declarație) care fac parte integrantă din prezentul contract, reprezintă voința părților

Art. 11.5 Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care unul pentru fiecare parte, astăzi

**LOCATOR,
ADMINISTRAȚIA SPITALELOR ȘI
SERVICIILOR MEDICALE BUCUREȘTI**

DIRECTOR GENERAL,

Direcția Economică,

Direcția Investiții,

Direcția Patrimoniu

Direcția Juridică,

LOCATAR,
.....

ADMINISTRATOR,
.....

parte integrată a contractului de închiriere nr. /

PROCES VERBAL

de predare-primire a spațiului cu destinație medicală situat în incinta **Spitalului Clinic de Chirurgie Oro – Maxilo – Facială “Prof. Dr. Dan Theodorescu”, Calea Plevnei nr. 17 – 21, Sector 1, București, (spațiu parter) aflat în administrarea Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București**

Art. 1. În baza Contractului de închiriere înregistrat la **Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București sub nr. din data de**, se încheie prezentul proces verbal prin care **A.S.S.M.B.**, în baza Deciziei Directorului General nr., prin reprezentanții:

-
-
-

predă și Societatea, reprezentată de Dl./D-na, legitimat(ă) cu B.I./C.I. seria, nr., eliberat(ă) de, la data de, în calitate de locatar, **primește** spațiul cu destinație medicală.

Art. 2. Starea în care se predă și se primește spațiul cu destinație medicală, se prezintă astfel:

- a) – pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugraveli, vopsitorii, etc.):
- b) – ușile și ferestrele (vopsitoriile, incuietorile, drucherele, broaștele, cremoanele, geamurile, etc.):
- c) – instalația electrică (prizele, întrerupatoarele, locurile de lampă, tablourile electrice, etc.):
- d) – instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, etc.):
- e) – instalația sanitară (vase, scaune și capac wc, chiuvete, robinete, etc.):
- f) – altele neprevazute mai sus (dulap în perete, mobilier, etc.):

Acest proces verbal s-a întocmit astazi, în doua exemplare, din care unul a fost predat chiriașului.

AM PREDAT,
LOCATOR A.S.S.M.B.

AM PRIMIT,
LOCATAR

parte integrată a contractului de inchiriere nr. _____ / _____

FIȘA DE CALCUL A CONTRAVALORII CHIRIEI

Pentru spațiul cu destinație medicală, situat în incinta Spitalului Clinic de Chirurgie Oro – Maxilo – Facială “Prof. Dr. Dan Theodorescu”, Calea Plevnei nr. 17 – 21, Sector 1, București, (spațiu parter), aflat în administrarea Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București.

Zona: “ 0 ”

Utilități: **Da** / NuSuprafața totală: **68,50 m.p.**

Activitatea desfășurată în spațiu:

- *Alte activitati referitoare la sănătatea umană - Servicii medicale (radiologie dentară) – COD CAEN 8690.*
 - *68,50 m.p. * Euro/Lei/m.p./lună = Euro/Lei/lună*
- Total de plată: Euro/Lei/lună.

NOTA:

Plata chiriei se face lunar (prin transfer bancar), în contul **RO85TREZ7005033XXX013918** deschis la Trezoreria Municipiului București, în termen de 30 de zile calendaristice de la data primirii facturii fiscale, conform Art. 6 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 72/2013. Facturarea se va face în Lei, pentru luna în curs, la cursul LEI/EURO comunicat de BNR, valabil la data emiterii facturii.

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 de valoare adăugată (fără T.V.A.). Astfel, Locatorul va emite facturi fără T.V.A., în condițiile în care aceasta nu este plătitoare de T.V.A.

În cazul în care locatarul nu-și îndeplinește obligația de plată a chiriei, în termenul scadent, este obligat la plata unei penalități de 0,1% pe zi de întârziere, până la achitarea integrală a debitului principal. Penalitățile de întârziere vor fi facturate distinct.

LOCATOR,

A.S.S.M.B

LOCATAR,

