

HOTĂRÂREA Nr. 97 / 2025

privind aprobarea închirierii a apartamentului nr. 1, bloc. E 29, situat în strada 1 Decembrie, orașul Bălan, jud. Harghita, bun aflat în domeniul privat al Orașului Bălan, către SC B&M SALVUS LAB SRL

Consiliul Local al Orașului Bălan,

Întrunit în ședință ordinară în data de 15.07.2025

Luând în discuție proiectul de hotărâre înregistrat cu nr. 98/62/30.06.2025 înaintat de către primarul Orașului Bălan, dl Iojiban Gheorghe, cu privire la aprobarea închirierii apartamentului nr. 1, bloc. E 29, situat în strada 1 Decembrie, orașul Bălan, jud. Harghita, bun aflat în domeniul privat al Orașului Bălan către SC B&M SALVUS LAB SRL, proiect de hotărâre avizat pentru legalitate de către secretarul general al UAT Oraș Bălan;

În vederea respectării procedurii specifice de concesionare prevăzută de Codul administrativ în scopul încheierii contractului de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare în urma analizării ofertelor depuse în cadrul procedurii de licitație publică;

Constatând faptul că **proiectul de hotărâre este însoțit de documentele prevăzute de art. 136 alin. 8 din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ**, și anume:

1. raportul compartimentului juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Bălan cu nr. 3314 /2025;
2. referatul de aprobare cu nr. 3122 /2025 al inițiatorului proiectului de hotărâre, respectiv al primarului orașului Bălan;
3. avizele consultative ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Bălan, avize înregistrate cu nr. 275/61/2025; 276/61/2025 și 277/61/2025;
4. avizul de legalitate cu nr. 101/76/2025 al secretarului general al Orașului Bălan;
5. extras CF numărul 50094-C1-U8, Nr. Top 6623/2/2/2/3/1/C1;

Văzând :

1. Hotărârea Consiliului Local Bălan nr. 74/2025 privind aprobarea închirierii prin licitație publică a apartamentului nr. 1, bloc. E 29, situat în strada 1 Decembrie, orașul Bălan, jud. Harghita, bun aflat în domeniul privat al Orașului Bălan ;
2. Dispoziția nr. 221/2025 privind constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor depuse în vederea închirierii prin licitație publică a apartamentului nr. 1, bloc. E 29, situat în strada 1 Decembrie, orașul Bălan, jud. Harghita, bun aflat în domeniul privat al Orașului Bălan;

Luând act de:

1. Raportul de evaluare cu nr. 1866/22.04.2025 privind terenul care formează obiectul concesiunii;
2. Proces verbal nr. 2938/27.06.2025 și Procesul verbal nr. 2939/24.06.2025 privind analizarea ofertelor depuse în cadrul licitației publice;
3. Raportul nr. 2949/27.06.2025 privind rezultatele analizei ofertelor depuse în cadrul licitației publice;
4. Oferta nr. 2851/20.06.2025 depusă de către B&M SALVUSLAB SRL;

Ținând cont de obligația proprietarului de a încheia contractul de închiriere de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost sabilă ca fiind câștigătoare;

Constatând îndeplinirea procedurii de comunicare conform art. 341 alin. (23) din Codul administrativ prin informarea nr. 2953/27.06.2025 transmisă ofertanților cu confirmare de primire sub semnătură, precum și publicarea Anunțului privind atribuirea contractului de închiriere a bunului imobil de mai sus în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, nr. 118/02.07.2025.

În baza prevederilor art. 108 lit. c) ; art. 297 alin. (1) lit. c); art. 341 alin. (20) ; art. 343 și urm. din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ; Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată ; Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare ;art. 3, art. 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985 și ratificată prin Legea nr.199/1997; art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată; art. 7 alin. (2); art. 858 și art. 871 din Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul Civil; Legea 554/2004 privind contenciosul administrativ; Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă; Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale;

În temeiul art. 129 alin. (1), alin.. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. a) ; art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. g); art. 196 alin.(1) lit. a) din OUG nr. 57 /2019 privind Codul administrativ,adoaptă prezenta:

H O T Ă R Ă R E:

Art.1. (1) Se aprobă închirierea apartamentului nr. 1, bloc. E 29, situat în strada 1 Decembrie, orașul Bălan, jud. Harghita, bun aflat în domeniul privat al Orașului Bălan, identificat prin CF numărul 50094-C1-U8, Nr. Top 6623/2/2/2/3/1/C1 către SC B&M SALVUS LAB SRL, cu sediul social în jud. Harghita, Sat Racu, Comuna Racu nr. 80, CUI 42667655.

(2) Se aprobă modelul Contractului de închiriere conform anexei nr. 1.

(3) Contractul de închiriere se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la informarea din data de 27.06.2025.

(4) **Chiria anuală este de 6060 lei/an, respectiv 505 lei / lună.**

(5) Contractul de închiriere se încheie **pe o perioadă de 10 ani.**

(6) **Se mandatează primarul orașului Bălan, dl Iojiban Gheorghe, validat prin Încheierea nr. 1689 din data de 11 octombrie 2020 a Judecătoriei Miercurea Ciuc, să semneze contractul de închiriere.**

Art. 2. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul orașului Bălan prin intermediul compartimentului de specialitate.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului - Județul Harghita, Primarului orașului Bălan, SC B&M SALVUS LAB SRL, aducându-se totodată la cunoștință publică prin publicare în Monitorul oficial local.

Art.4 Prezenta hotărâre poate fi contestată la Consiliul Local Bălan în termen de 30 de zile de la comunicare și/sau afișare, iar în cazul în care sunteți nemulțumit de modul de soluționare a contestației vă puteți adresa instanței de contencios administrativ în termen de 6 luni de la data primirii răspunsului la contestația depusă sau de la data la care ar fi trebuit să primiți acest răspuns.

Bălan, 15.07.2025

Semnează
Președinte de ședință,
Pavel Răzvan



Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general UAT Oraș Bălan,
jur. Toader Ovidiu



Număr voturi: 14 voturi pentru din 14 voturi exprimate din totalul de 15 consilieri în funcție

MODEL
CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
NR. _____ / _____

Capitolul I. - Părțile contractante

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în data de _____ între:

- a) **Unitatea Administrativ-Teritorială Orașul Bălan**, cu sediul în Or. Bălan, Str.1 Decembrie, Nr.25, jud.Harghita, cod fiscal 4367612 , Tel. +40-266-330.335, Fax +40-266-330.325, e-mail office@orasulbalan.ro, site www.orasulbalan.ro, reprezentat legal de Iojiban Gheorghe, având funcția de primar, în calitate de **locator**,
- și
- b) **SC B&M SALVUS LAB SRL**, cu sediul social în jud. Harghita, Sat Racu, Comuna Racu nr. 80, CUI 42667655, reprezentată prin FODOR MELINDA, în calitate de **chirias**

denumite în mod colectiv „părțile” și în mod individual „partea”.

Părțile au convenit încheierea prezentului contract de concesiune conform prevederilor de mai jos.

Capitolul II. - Definiții

Art.1. (1) - În contextul prezentului Contract de închiriere, termenii de mai jos au următoarele înțelesuri:

(2) Caiet de sarcini - reprezintă documentul descriptiv întocmit de locator care prezintă informații generale referitoare la obiectul închirerii, condițiile generale ale închiriere, condițiile de valabilitate pe care trebuie să le întrunească ofertele de închiriere, precum și clauzele referitoare la încetarea contractului.

(3) Oferta - semnifică oferta depusă de ofertant ca urmare a publicării de către locator a

anunțului de licitație și a documentației de atribuire, cuprinzând și Caietul de sarcini.

(4) Bunuri de retur - sunt bunurile care fac obiectul închirerii, precum și cele care rezultă în urma investițiilor propuse și ofertate de locatarși acceptate de către locator, precum și cele impuse în caietul de sarcini.

(5) Bunuri proprii - sunt cele care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea locatarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut locatarului și au fost utilizate de către acesta pe durata contractului.

(6) Zile - desemnează, dacă nu se prevede altfel, zile calendaristice, iar orice termen convenit pe zile se calculează „zi cu zi”.

(7) Forța majoră - reprezintă o împrejurare de origine externă, cu caracter extraordinar, absolut, imprevizibilă și inevitabilă, care se află în afara controlului oricărei părți, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea obligațiilor contractuale; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă. Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia dintre părți.

(8) Cazul fortuit - desemnează acea împrejurare internă, previzibilă în mod obiectiv, care își are cauza în câmpul de activitate a celui chemat să răspundă, fiind intrinsecă lucrurilor acestuia, împrejurare care nu este imputabilă părții.

(9) Încălcarea Contractului - desemnează oricare din actele sau faptele (comisiunea sau omisiunea) prin care una din părțile contractului sau persoanele pentru care una din părți este obligată să răspundă, nu execută sau execută necorespunzător sau întârzie executarea oricărei obligații contractuale proprii sau împiedică executarea obligației celeilalte părți, cu excepția situațiilor în care își exercită cu bună credință un drept contractual sau este prezentă o cauză de exonerare reglementată în acest contract.

Capitolul III. - Obiectul Contractului

Art.1. (1) - Obiectul contractul de închiriere îl constituie **închirierea spațiului-cu destinația de cabinet medical/ punct recoltare probe biologice situat în orașul Bălan, jud. Harghita, str. 1 Decembrie , bl. 29, sc. 1, ap. 1, identificat prin CF nr. 50094 a localității Bălan, număr top 6623/2/2/2/3/1 aflat în domeniul privat al orașului Bălan. în conformitate cu obiectivele locatorului, în schimbul unei chirii.**

(2) - Spațiul va fi închiriat în scopul exploatării de către locatar în sensul de a realiza o activitate specifică pentru cabinet medical psihiatrie și laborator analize medicale/recoltare probe biologice, precum și a unei investiții, prin care să se creeze locuri de muncă, aspect care reprezintă

un interes local comunitar primordial.

Art.2. - Obiectivul locatorului este detaliat în Caietul de sarcini anexat prezentului contract, și anume:

- a) exploatarea spațiului și realizarea unei investiții care să genereze crearea unor locuri de muncă și furnizarea de servicii către populație;
- b) atragerea la bugetul Orașului Bălan de fonduri suplimentare rezultate din încasarea chiriei prevăzute în prezentul contract.

Art.3. - Predarea-primirea obiectului închirierii se va efectua pe bază de proces-verbal, care va constitui anexă la prezentul contract, devenind parte integrantă din acesta.

Art.4. - Descrierea obiectului contractului, a condițiilor și obiectivelor închirierii sunt stabilite în caietul de sarcini anexat prezentului contract. Caietul de sarcini/documentația de atribuire reprezintă parte integrantă a contractului, condițiile sale fiind acceptate integral de către locatar. Caietul de sarcini are caracter obligatoriu, clauzele sale completându-se cu cele convenite de părți în prezentul contract.

Art.5. - Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii sunt următoarele:

1. Bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini locatorului, la încetarea contractului de închiriere;
2. Bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatorului.

Capitolul IV. - Termenul contractului

Art.6. - Durata închirierii este de 10 ani, începând de la data semnării contractului de închiriere.

Capitolul V. - Chiria

Art.7. (1) - Chiria anuală este în cuantum de 6060 lei/an, respectiv 505 lei/lună, conform ofertei.

(2) - Plata chiriei se poate face în una dintre următoarele modalități:

- a) - Ordin de plată în contul locatorului.
- b) - Cu chitanță, direct la casieria locatorului

(3) - Neplata la termen a tranșei scadente atrage obligarea locatorului la plata de penalități de întârziere în cuantum de 0,1% / zi din suma scadentă.

(4) - Neplata chiriei de către locatar în termen de 90 de zile de la împlinirea termenului

scadent, poate atrage, la cererea locatorului, rezilierea contractului.

(5) - Momentul efectuării plății se consideră a fi ziua în care contul locatorului este creditat cu suma reprezentând cuantumul chiriei.

(6) - Chiria se va indexa anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică, prin hotărâre de consiliu local

Capitolul VI. - Garanția de bună execuție

Art.8. (1) - Locatarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere, să **depună cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând contravaloarea chiriei pentru 2 luni, adică suma de 1010 lei.** Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate locatorului de către locatar, în baza contractului de închiriere și a dispozițiilor legale în vigoare.

(2) - În momentul încălcării de către locatar a uneia din obligațiile care îi revin conform prezentului contract, locatorul, fără a aduce atingere celorlalte drepturi la despăgubirile prevăzute prin contract sau care derivă din reglementările în vigoare, va fi îndreptățit să încaseze și să să-și însușească sumele relevante din garanția în bani depusă de locatar. Locatarul va fi îndreptățit să execute garanția cu precădere în cazul nerespectării de către locatar a obligației de plată a chiriei precum și a celorlalte obligații financiare asumate prin contract.

(3) - După ce locatorul își va fi exercitat dreptul de a executa în parte sau în totalitate garanția depusă de locatar, acesta din urmă, în termen de 15 zile, va reîntregi garanția până la nivelul inițial, în caz de executare parțială, iar în caz de executare a întregii garanții, concesionarul va depune o nouă garanție în cuantumul stabilit inițial, în același termen prevăzut mai sus.

(5) - În cazul în care locatarul nu se va conforma obligațiilor de mai sus, locatorul va fi îndreptățit să rezilieze contractul de închiriere.

(6) - Garanția depusă de locatar rămâne valabilă pe întreaga perioadă a contractului. Dacă contractul va înceta ca urmare a unei cauze alta decât nerespectarea de către locatar a obligațiilor contractuale, locatorul va elibera garanția, cu excepția situațiilor în care, conform contractului și dispozițiilor legale în vigoare, locatorul va fi îndreptățit să rețină parte sau totalitatea garanției.

(7) - Garanția va fi restituită la terminarea contractului și a închirierii

Capitolul VII. - Drepturile părților

Art.9. - Drepturile Locatarului sunt:

a) Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de închiriere, potrivit obiectivelor stabilite de către locatar.

Art.10. - Drepturile Locatorului sunt:

2. Locatorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, verificând respectarea obligațiilor asumate de către locatar prin prezentul contract și conform ofertei depuse de acesta, precum și modul în care este satisfăcut interesul public.
3. Locatorul are dreptul să verifice, în perioada derulării contractului de închiriere, modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către locatar.
4. Locatorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, cu notificarea prealabilă a locatarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.
5. La încetarea contractului de închiriere, Locatorul are un drept de preempțiune asupra bunurilor proprii ale locatarului, folosite pentru exploatarea bunului care face obiectul concesiunii, în cazul în care acesta din urmă va dori să le vândă.
6. Locatorul are toate drepturile corelative obligațiilor asumate expres de către locatar ori care îi revin acestuia în temeiul unei dispoziții legale în vigoare de la data semnării prezentului contract.

Capitolul VIII. - Obligațiile părților

Art.11. - Obligațiile Locatarului sunt:

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini sau în contract;
- d) să solicite proprietarului reparațiile capitale necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- g) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
- h) Locatarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către locator.

- i) Locatarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul închirierii.
- j) Locatarul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul închirierii.
- k) Locatarului este obligat să nu închirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunului ce face obiectul închirierii.
- l) Locatarului este obligat să plătească chiria la termenele stabilite prin prezentul contract.
- m) Locatarului este obligat să folosească bunul închiriat conform destinației stabilite de către locator și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare, respectiv să respecte toate reglementările în vigoare.
- n) Locatarului este obligat să respecte condițiile pentru protecția mediului.
- o) Locatarului se obligă să folosească bunul închiriat cu prudență și diligența unui bun proprietar, conform obiectivelor locatorului, fără a diminua în orice mod potențialul și valoarea socio-economică a bunului oferit în chirie.
- p) Locatarul se obligă să obțină toate avizele și autorizațiile necesare realizării investițiilor și desfășurării activităților.
- q) Locatarul va plăti toate taxele, spezele și alte comisioane aferente închirierii pe întreaga durată a prezentului Contract.
- r) Locatarul va plăti impozitul/taxele pe spațiul ce formează obiectul prezentului contract.
- s) În cazul în care locatorul va modifica contractul de închiriere în mod unilateral în condițiile prevăzute de art.10. lit.c), Locatarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții, fără a putea solicita încetarea contractului.
- t) Locatarul nu va întreprinde niciun alt fel de activitate în legătură cu bunul închiriat, decât cu aprobarea prealabilă a locatorului și doar dacă activitatea în cauză nu contravine obiectului închirierii.
- u) În cazul în care Locatarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului închiriat, va notifica de îndată acest fapt locatorului în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.
- v) La încetarea contractului de închiriere din alte cauze decât prin ajungerea la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, Locatarul este obligat să asigure continuitatea exploatării, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către locator.
- w) La încetarea contractului prin ajungere la termen, Locatarul este obligat să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și liber de orice sarcini.
- x) Obligațiile asumate prin prezentul contract se completează cu obligațiile asumate de către Locatarul prin oferta care este parte integrantă a contractului.

Art.12. - Obligațiile Locatorului sunt:

6. Locatorul se obligă să pună la dispoziția locatarului, în termen de maxim 30 zile de la

semnarea contractului de închiriere, spațiul, liber de orice sarcini, așa cum se prevede în caietul de sarcini, dar numai după constituirea garanției de bună execuție.

7. să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.
8. Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.
9. să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor capitale necesare în acest scop;

Capitolul IX. - Responsabilitățile de mediu

Art.13. (1) - Responsabilitățile privind protecția mediului revin în exclusivitate locatarului, începând de la preluarea bunului și până la încetarea contractului de închiriere.

(2) - Locatarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului și pentru a obține toate aprobările și avizele necesare cerute de legislația în domeniu pentru utilizarea bunului închiriat, efectuarea investițiilor asumate, precum și altor activități strict aferente folosinței bunului închiriat.

Capitolul X. - Încetarea contractului

Art.14. (1) - Prezentul contract încetează în următoarele situații:

- a) În cazul nerealizării obiectului închirierii.
- b) În situația nerealizării activității specifice spațiului, conform ofertei și caietului de sarcini;
- c) La expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- d) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator.
- e) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin rezilierea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului.
- f) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin rezilierea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;
- g) 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 din partea locatorului. Imposibilitatea invocată de locator va trebui dovedită și acceptată de locator; În acest caz locatarul va notifica locatorul, în termen de 15 zile

de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată, în cazul când locatarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării acestuia.

h) Declararea falimentului a locatarului, persoană juridică.

(2) - În cazul nerespectării a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de închiriere sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul locatorului, să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(3) - La încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, bunurile ce au fost utilizate de locatar în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:

a) Bunuri de retur - care revin locatorului, de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini.

b) Bunuri proprii - care rămân în proprietatea locatarului.

Art.15. - Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile referitoare la încetarea contractului de închiriere din caietul de sarcini.

Capitolul XI. - Declarații

Art.16. (1) – Locatarul declară locatorului, următoarele:

Locatarul este o societate comercială legal constituită, conform legilor române.(pentru persoane juridice)

Locatarul are puteri depline și autoritate să semneze prezentul contract, precum și să își asume și să respecte obligațiile prevăzute în contract.

Locatarul a întreprins toate diligențele și acțiunile necesare conform legilor în vigoare și a documentelor sale statutare, pentru a obține autorizarea semnării prezentului contract, asumării și îndeplinirii obligațiilor prevăzute de acesta.

Locatarul deține capacitatea funcțională și financiară necesare derulării contractului și a îndeplinirii obligațiilor prevăzute de acesta.

Prezentul contract instituie obligații legale, întemeiate și deplin acceptate de Locatar.

Semnarea și derularea contractului, precum și îndeplinirea obligațiilor prevăzute de acesta, nu vor intra în contradicție și nu vor avea ca rezultat încălcarea prevederilor documentelor statutare ale Locatarului, a prevederilor unor contracte sau înțelegeri la care acesta este parte.

Nu există nicio acțiune în justiție, proces aflat pe rol sau investigație judiciară sau extrajudiciară, în desfășurare sau iminentă, îndreptată împotriva Locatarului care ar putea avea ca efect neîndeplinirea de către Locatar a uneia dintre obligațiile asumate prin contract, sau care ar putea afecta în orice mod derularea contractului conform obiectivelor locatorului.

(2) - Locatarul va garanta și va apăra pe locator, inclusiv angajații și împuterniciții acestuia, împotriva oricăror reclamații, pretenții sau revendicări din partea unor terțe părți, precum și

împotriva unor daune și/sau pagube, costuri și/sau cheltuieli ivite ca urmare a nerespectării de către Locatar a legilor în vigoare și/sau prevederilor prezentului contract.

(3) - Locatarul va notifica de îndată locatorului orice situații în urma cărora declarațiile de mai sus nu mai pot fi susținute.

Capitolul XII. - Răspunderea contractuală. Despăgubiri

Art.17. (1) - Nerespectarea în tot sau în parte, ori executarea necorespunzătoare de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract, atrage răspunderea contractuală a părții în culpă. Răspunderea contractuală naște obligația reparării întregului prejudiciu cauzat, precum și plata de daune interese, după caz.

(2) - Locatarul se află de drept în culpă în următoarele situații:

- a) Orice declarație dată de Locatar prin acest contract se dovedește a fi falsă sau de natură să inducă în eroare pe Locator.
- b) Locatarul grevează obiectul închirierii cu orice fel de sarcină.
- c) Subînchirierea prezentului contract de către locatar către un terț.
- d) Locatarul abandonează obiectul concesiunii fără înștiințarea prealabilă a Locatorului.
- e) Locatarul nu își îndeplinește obligația de plată a chiriei și/sau a oricărei obligații financiare asumate prin contract.
- f) Locatarul nu își îndeplinește obligația de instituire a garanției de bună execuție sau de reîntregire a acesteia în caz de execuție de către Locator.
- g) Locatarul nu își recunoaște obligațiile asumate prin contract.

(3) - Părțile sunt de acord că forța majoră exclude răspunderea contractuală pentru încălcarea contractului, în condițiile prevăzute la Capitolul XIV.

(4) - Părțile recunosc incidența exoneratoare de răspundere a evenimentelor, care constituie cazuri fortuite, ivite pe parcursul executării prezentului contract. Părțile sunt de acord că fapta terțului exclude încălcarea contractului.

(5) - Răspunderea Locatorului este exclusă în toate situațiile în care acesta exercită un drept contractual. Astfel, Locatarul nu îl va ține răspunzător pe Locator pentru limitările și pierderile sau lipsa câștigului în toate situațiile în care Locatorul intervine pentru apărarea dreptului de proprietate asupra bunului închiriat sau pentru asigurarea îndeplinirii obiectivelor închirierii.

(6) - Nerespectarea de către Locatar a obligației de plată a chiriei datorare în baza prezentului contract, la scadența stabilită, obligă pe acesta la plata unor penalități de întârziere conform art.7. Penalitățile calculate conform dispozițiilor contractuale pot depăși suma asupra căreia poartă.

(7) - Nerespectarea de către Locatar a oricăror obligații contractuale non-financiare, obligă pe acesta la plata unei penalități de 0,1% calculate la valoare chiriei anuale pentru fiecare zi de

întârziere de la data împlinirii termenului de executare și până la împlinirea efectivă și corectă a obligației.

(8) - În cazul încetării anticipate a valabilității contractului, prin reziliere din culpa Locatarului, acesta va fi obligat, fără a lua în considerare alte drepturi sau măsuri reparatorii aflate la dispoziția Locatorului, la plata către Locator a unei penalități egale cu:

Suma chiriei, a costurilor administrative și a costurilor proprii, pentru perioada cuprinsă între data rezilierii și data preluării în posesia efectivă a Locatorului a bunului care a făcut obiectul închirierii.

Orice costuri suportate de Locator în legătură cu rezilierea contractului.

(9) - Nerespectarea de către Locatar a obligației de predare a bunului închiriat la expirarea duratei închirierii, indiferent de cauză, fără a reprezenta o prelungire a duratei închirierii, obligă pe acesta la plata către Locator a unei penalități de întârziere egale cu dublul chiriei calculat pentru o lună, și a tuturor costurilor administrative și a celor proprii pentru fiecare lună sau partea din lună în care acesta continuă să folosească bunul închiriat.

(10) - Denunțarea unilaterală a contractului, altfel decât în condițiile stabilite în Capitolul X, atrage plata de daune-interese din partea denunțătorului.

Capitolul XII. - Modificarea contractului

Art.18. (1) - Locatorul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(2) - În cazul în care modificare unilaterală a contractului îi aduce vreun prejudiciu, Locatarul are dreptul să primească o justă despăgubire. În caz de dezacord între Locator și Locatar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în niciun caz să permită Locatorului să nu își execute obligațiile contractuale.

Capitolul XIV. - Forța majoră

Art.19. (1) - Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în Capitolul II.

(2) - Forța majoră va putea fi invocată de către o parte numai în condițiile în care sunt îndeplinite cumulativ cele de mai jos:

5. Forța majoră este notificată în scris în termen de maxim 2 zile de la ivirea forței majore sau dacă forța majoră împiedică o comunicare scrisă, în termen de 1 zi de la încetarea efectelor

forței majore.

6. Forța majoră este aprobată în termen de cel mult 15 zile de la încetarea efectelor acesteia, prin document oficial emis de către o autoritate competentă.
7. Partea care invocă forța majoră nu înregistra obligații cu termen de executare depășit, indiferent dacă până la acea dată i-a fost ori nu i-a fost comunicată vreo notificare din partea cocontractantului.
8. Partea care invocă forța majoră a luat toate măsurile necesare și posibile în mod rezonabil pentru limitarea consecințelor negative ale forței majore.
9. Forța majoră este singura cauză ori cauză determinantă a neexecutării obligațiilor contractuale.

(3) - Orice riscuri datorate unor evenimente de forță majoră sunt în sarcina Locatarului.

Capitolul XV. - Litigii

Art.20. (1) - Părțile vor încerca să soluționeze pe cale amiabilă orice conflict cu privire la prezentul contract.

(2) - Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri, se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

(3) - Acțiunea în justiție se introduce la instanța de judecată competentă material în a cărei jurisdicție se află sediul Locatorului.

Capitolul XVI. - Alte clauze

Art.21. (1) - În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere întocmai sau prin echivalent bănesc realizarea obligației respective, nu înseamnă că ea a renunțat la acest drept al său.

(2) - Nicio prevedere a prezentului contract nu va fi interpretată în sensul constituirii unui parteneriat sau asociere în participațiune de către părți.

(3) - Neexecutarea sau întârzierea de către oricare parte contractantă de a-și exercita anumite drepturi în cadrul prezentului contract, nu echivalează cu renunțarea la aceste drepturi sau cu o încurajare tacită a încălcării contractului.

(4) - Prezentul contract este destinat exclusiv beneficiarului părților semnatare; Nicio clauză a acestui contract nu va fi interpretată ca instituind drepturi și obligații în sarcina altor persoane decât părțile contractului, în afara cazurilor expres stipulate.

(5) - Încetarea acestui contract nu va avea ca efect degrevarea de obligații a părților în cazul în care, prin natura lor, obligațiile respective rămân în vigoare și după încetarea contractului. De

asemenea, părțile rămân răspunzătoare pentru orice fapte/acte întreprinse de către o parte pe perioada desfășurării contractului ale căror rezultate care s-ar ivi după încetarea contractului și care ar avea efecte prejudiciabile pentru cealaltă parte.

(6) - Prezentul contract se încheie în 2 (două) exemplare originale în limba română, câte unul pentru fiecare parte.

(7) - Prezentul contract intră în vigoare de la data semnării sale.

(8) - Constituie anexe și fac parte integrantă din prezentul contract:

- a) Anexa nr.1 - Documentația de atribuire a închirierii care cuprinde caietul de sarcini.
- b) Anexa nr.2 - Oferta Locatarului.
- c) Anexa nr.3 - Procesul-verbal de predare primire a obiectului închirierii.

Locator
Orașul Bălan
reprezentată prin
Iojiban Gheorghe

Locatar

SC B&M SALVUS LAB SRL
reprezentată prin

Avizat
Consilier juridic
Horga Camelia

Fodor Melinda

Avizat CFP
Moraru Monica