

NR. MUN. SFÂNTU GHEORGHE _____ / _____
NR. S.C. FARMACOM S.A. _____ / _____

CONTRACT DE LOCAȚIUNE

Având în vedere Contractul de vânzare-cumpărare a fondului de comerț nr. 2358/22.05.2013 încheiat între S.C. IRIS FARMACIE COMERȚ SERVICII S.R.L. și S.C. FARMACOM S.A. situat în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Kos Karoly nr. 78, corp clădire C, județul Covasna, constituit din Autorizația de funcționare nr. 1058/EN4037/11.04.2008, emisă de Ministerul Sănătății, precum și stocul de marfă la preț de intrare.

Se aplică art. 6.1. din Contractul de locațiune aprobată prin H.C.L. nr. 235/2012, respectiv transmiterea dreptului de folosință asupra locațiunii în favoarea cumpărătorului S.C. FARMACOM S.A. județul Brașov, împreună cu obligația ca noul locatar să respecte întocmai condițiile și clauzele contractului încheiat cu S.C. IRIS FARMACIE COMERȚ SERVICII S.R.L., astfel:

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, cu sediul în str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, cod poștal 520008, având CIF 4404605, reprezentat prin ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS - primar, în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte

și

1.2. S.C. FARMACOM S.A., cu sediul în municipiul Brașov, str. Zizinului Nr. 112, județul Brașov, înregistrată la Registrul Comerțului Brașov sub nr. J08/132/11.03.1991, având CIF RO 1104107, cont nr. RO50BRDE080SV23768780800, deschis la Banca Română de Dezvoltare Brașov, reprezentată legal prin Farm. Raluca Roșculeț, în calitate de **LOCATAR**, pe de altă parte,

Au convenit să încheie prezentul contract de locațiune cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Locatorul transmite dreptul de folosință temporară în favoarea locatarului, asupra unor spații situate în clădirea corpului „C” de pe str. Kós Károly, nr. 78, domeniu public al municipiului Sfântu Gheorghe, în vederea desfășurării activității reglementate prin cod CAEN: 4773- “Comerț cu amănuntul al produselor farmaceutice în magazine specializate”, în condițiile stabilite în prezentul contract.

2.2. Spațiile menționate la art. 2.1. au o suprafață totală de 66,92 mp și o suprafață de folosință comună de 7,92 mp care se compune din:

- 1 farmacie în suprafață de 33,91 mp
- 1 birou în suprafață de 5,12 mp
- 1 laborator în suprafață de 7,04 mp
- 1 depozit farmacie în suprafață de 15,09 mp
- 1 receptură în suprafață de 5,76 mp

2.3. Releveul, respectiv Caietul de sarcini care fac parte integrantă din prezentul contract, cuprind descrierea și identificarea spațiilor date în folosință temporară în favoarea locatarului.

2.4. Starea tehnică de întreținere a spațiilor închiriate, respectiv a întregii clădiri din care fac parte aceste spații este ” bună”.

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Spațiile prevăzute la art. 2.1. se închiriază până la data de 31.12.2013.

3.2. Durata de valabilitate a contractului poate fi prelungită cu acordul scris al părților prin încheierea unui act adițional în baza unei hotărâri a consiliului local.

IV. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ A PREȚULUI

4.1. Chiria datorată de locatar pentru folosința spațiilor care fac obiectul prezentului contract este echivalent în lei a **2,2 €/mp/lună**, fără TVA.

4.2. Echivalentul în lei va fi calculat potrivit cursului oficial leu/euro valabil comunicat de BNR la data depunerii ofertei.

4.3. Chiria se va indexa anual, în funcție de evoluția cursului oficial lei/Euro, comunicat de BNR în prima zi de lucru al anului. Sumele indexate anual se vor achita trimestrial, după cum urmează: 15 martie, 15 iunie, 15 septembrie, 15 noiembrie, pe tot parcursul perioadei de închiriere.

4.4. Plata chiriei se face în contul locatorului nr. RO29TREZ25621360250XXXXX deschis la Trezoreria mun. Sfântu Gheorghe. Orice schimbare privind contul locatorului va fi comunicată în scris în termen de cel mult 5 zile de la operarea schimbării.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Drepturile și obligațiile **locatarului** sunt următoarele:

a) Locatarul are dreptul de a înregistra Locația la autoritățile relevante ca sediu central/secundar/punct de lucru și în acest scop Locatarul va oferi locatarului sprijinul și asistența necesară, în măsura în care acest lucru este solicitat;

b) să asigure folosința liniștită și utilă a spațiilor închiriate pe toată perioada de închiriere, garantând locatarul contra tulburării folosinței. Când această tulburare se datorează unei acțiuni care are ca temei un drept de proprietate asupra întregului sau a unei părți a spațiilor, locatarul nu este răspunzător pentru tulburarea provenită din partea unui terț;

c) Locatarul are dreptul de a verifica oricând starea spațiilor închiriate, precum și modul în care au fost efectuate lucrările de compartimentare și a altor lucrări de amenajare de către Locatar, cu condiția avizării acestuia în acest sens cu cel puțin 24 ore înainte de data inspecției;

d) să predea spațiile către locatar într-o stare corespunzătoare destinației pentru care au fost închiriate;

e) să remedieze degradările provenite din uzul normal al clădirii sau cele datorate cazului fortuit, să efectueze reparațiile capitale, inclusiv prin viciile de construcție;

f) locatarul, după finalizarea oricăror lucrări de amenajare a spațiilor, realizate de locatar, va fi convocat la recepționarea lucrărilor executate.

5.2. Drepturile și obligațiile **locatarului** sunt următoarele:

a) se obligă să preia spațiile închiriate pe bază de proces-verbal de predare-primire, încheiat în termen de 3 zile lucrătoare de la data încheierii prezentului contract;

b) să utilizeze spațiile închiriate exclusiv și numai în scopul specificat în 4773- "Comerț cu amănuntul al produselor farmaceutice în magazine specializate". pe toată perioada închirierii. Termenul de amenajare interioară a spațiilor, respectiv dotarea acestora cu mobilier, aparate specifice activității pentru care spațiile au fost închiriate, se stabilește la maxim 10 zile calendaristice de la data semnării Contractului de locațiune.

c) să întrebuințeze spațiile închiriate ca un bun proprietar și potrivit destinației stabilite prin prezentul contract;

d) să efectueze reparațiile "locative"

e) locatarul are dreptul de a folosi liber spațiile închiriate, inclusiv de a primi clienți, vizitatori, contractori, etc., sau de a organiza întâlniri în cadrul spațiilor, atât timp cât acestea nu deranjează ordinea și liniștea publică;

f) locatarul și/sau vizitatorii săi se va/se vor abține de la orice fapt de natura a crea zgomot, daune Locației, pericole sau perturbarea liniștii în detrimentul Locatorului;

g) locatarul este obligat să nu lase Locația nefolosită sau să o neglijeze, parțial sau în totalitate, pe o perioadă mai mare de 30 de zile, ori să o părăsească fără a anunța în prealabil Locatorul;

h) în cazul în care darea în folosință a Locației necesită efectuarea anumitor operațiuni administrative ori financiare și/sau lucrări de construire/modificare ori dotarea părții de imobil cu anumite echipamente indispensabile desfășurării activității Locatarului, realizarea acestor operațiuni și suportarea costurilor aferente punerii în funcțiune sau de dare în folosință va fi în sarcina Locatarului;

i) să depună la Direcția Finanțe Publice Municipale Sfântu Gheorghe – în termen de 30 de zile de la semnarea Contractului de locațiune – declarațiile de impunere pentru stabilirea impozitului pe clădiri, a taxelor locale, după caz, în temeiul prevederilor actelor normative ce reglementează domeniul fiscal;

j) să stabilească un regim de funcționare și orar de activitate pentru incinta spațiilor închiriate, astfel încât să nu tulbure în niciun fel confortul vecinătăților;

k) să încheie cu fiecare operator de specialitate în domeniul serviciilor în parte contractele de furnizare de servicii publice, precum și să asigure plata la scadență a serviciilor consumate, conform celor stipulate în Contractul de locațiune;

l) să achite chiria în condițiile stabilite în Contractul de locațiune;

m) să restituie Locatarului spațiile închiriate în starea tehnică în care acestea au fost preluate de la Locator, respectiv libere de orice sarcină;

n) să asigure permanent – prin grija, cheltuiala, riscul și răspunderea sa – integritatea tuturor bunurilor mobile aflate în încăperile închiriate, precum și să asigure toate condițiile normate care reglementează protecția muncii, protecția mediului înconjurător și protecția împotriva incendiilor;

5.3. Se interzice darea în folosință către terți sub orice formă a spațiilor închiriate.

5.4. Contractul se va completa cu regulile de drept comun aplicabile Contractului de locațiune.

VI. SUBLOCAȚIUNEA CONTRACTULUI

6.1. Locatarul nu are dreptul de a transmite, în tot sau în parte, dreptul de folosință temporară asupra spațiilor închiriate, în baza unui contract de subînchiriere, sublocațiune sau dare în folosință. Numai în acest caz se transmite dreptul locatarului, împreună cu obligația ca noul locatar să respecte întocmai condițiile și clauzele prezentului contract.

VII. CESIUNEA CONTRACTULUI

7.1. Locatarul nu poate ceda dreptul de folosință obținut în baza prezentului contract în afara cauzelor de succesiune și fără acordul proprietarului.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

8.1. Contractul de locațiune încetează prin:

a) denunțarea unilaterală cu condiția respectării termenului de preaviz de 30 de zile de la data primirii notificării scrise;

b) denunțarea unilaterală din partea proprietarului, când interesul local îl impune, cu respectarea termenului de preaviz de 30 de zile de la data primirii notificării scrise;

c) expirarea termenului contractual, dacă părțile nu au convenit prelungirea acestuia;

d) rezilierea de drept pentru neexecutarea obligațiilor principale ale Locatarului (neplata chiriei pe o perioadă de 3 luni consecutive, abuz de folosință, schimbarea destinației bunului, neefectuarea reparațiilor importante);

e) pierirea bunului închiriat;

8.2. La încetarea Contractului de locațiune, Locatarul are obligația de a preda Locatarului încăperile ocupate, libere de orice sarcini în starea tehnică de întreținere identică în care acestea au fost preluate spre folosință, în cazul în care în Contractul de locațiune nu se stabilesc, de comun acord, alte soluții reciproc avantajoase.

IX. FORȚA MAJORĂ

9.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător - totală sau parțială - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră așa cum este definită de lege.

9.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 5 zile de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

9.3. Dacă în termen de 30 zile de la producerea evenimentului respectiv, cauza de forță majoră nu încetează, părțile au dreptul să considere prezentul contract încetat de plin drept, fără ca vreuna dintre ele să aibă dreptul la daune-interese.

X. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

10.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte, este valabil îndeplinită dacă este transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

10.2. În cazul în care notificarea se face pe cale postală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de primire, odată cu preluarea de către partea căreia i se adresează.

10.3. Dacă confirmarea se trimite printru telex sau telefax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

10.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la aliniatele precedente.

XI. LITIGII

11.1. În cazul în care rezolvarea divergențelor ivite în legătură cu executarea prezentului contract nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

XII. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

12.1. Documentele prezentului contract sunt:

- a) Contractul de vânzare-cumpărare asupra fondului de comerț
- b) Caietul de sarcini
- c) Releveul

XIII. CLAUZE FINALE

13.1. Orice modificare intervenită asupra clauzelor prezentului contract se face numai în baza acordului de voință a părților contractante, manifestat sub forma unui act adițional la contract.

13.2. Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

13.3. Prezentul contract conține 4 pagini, a fost încheiat în 2 (două) exemplare originale și intră în vigoare la data semnării lui de ambele părți.

LOCATOR
MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE
Primar
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS

LOCATAR
S.C. FARMACOM SA
Director General
RALUCA ROȘCULEȚ

Secretar
KULCSÁR TÜNDE

Vizat
Hengán Hajnal