

## CONTRACT DE LOCAȚIUNE : ÎNCHIRIERE - CADRU

Nr. .... din .....

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. S.C. BAI COJOCNA S.R.L., cu sediul social în comuna Cojocna, str. Republicii, nr. 106, telefon/fax. 0264234003, înregistrată la ORC Cluj sub nr. J12/3585/2004; RO 16830620, având contul IBAN nr. RO03BTRL01301202975249XX , deschis la BT Cluj, Agentia Apahida, reprezentată legal de ec. Timofte Dorel, avand funcția de administrator, în calitate de LOCATOR, pe de o parte  
și

1.2 HCKINETIC MED SRL cu sediul social in Cluj Napoca, str. Tulcea, nr.28A, judetul Cluj, înregistrată la ORC CJ: J12/3882/2015 , CUI: 35362020, având contul nr. RO....., deschis la BT Cluj reprezentată legal de Hajnal Chelaru, în calitate de LOCATAR : CHIRIAȘ, pe de altă parte, au convenit să încheie prezentul contract de locațiune.

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Locatorul dă în locațiune: folosință locatarului, spatiul cu altă destinație decât aceea comert, situat in Cladire Baza de Tratament la Baile Cojocna, str. Republicii, nr.126, comuna Cojocna , jud. Cluj, pentru Alte activități referitoare la sanatatea umana cod caen 8690, identificat pe str. Republicii nr.126, Cojocna, jud. Cluj, in suprafata utila de 198.5 mp. Identificat prin Anexa inventar pct. 6 a contractului de concesiune nr.1847/04.06.2020 anexa nr.1 la HCL 15/20.05.2020.

2.2. Predarea-primirea se va consemna în procesul verbal de predare-primire anexă la contract, care va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de către părțile contractante, menționându-se totodată starea tehnică : fizică a bunului, dotările și utilitățile de care locatarul beneficiază, din momentul predării-primirii. După primirea în folosință a spațiului :bunului, locatarul nu poate formula obiecții cu privire la starea bunului închiriat.

2.3. Locatarul se obligă să doteze cu Echipamente pentru fizioterapie si kinetoterapie sa folosească spațiul închiriat pentru activitatea care este autorizat cod CAEN 8690, desfășurarea de Alte activități referitoare la sanatatea umana . Destinația bunului nu poate fi schimbată.

### III. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

3.1. Prețul chiriei - Chiria lunară pentru folosirea spațiului este:

- 3lei/mp, respective 595,5lei/lună în primele (3) trei luni.  
- 10 lei/mp, respectiv1985 lei/luna in urmatoarele (3) trei luni  
- 20 lei/mp respectiv 3970 lei/ mp pe durata contractului incepand cu luna a 7 a din contract.  
Chiria lunară este stabilita pe baza HCL nr. 42 din 30.05.2022 ( privind actualizarea taxelor locale speciale la nivelul comunei Cojocna, judetul Cluj), conform Anexa la HCL nr. 42 / 30.05.2022 - Inchirierea cladirilor nerezedentiale - 20lei/mp/luna. De asemenea la data semnarii contractului locatarul (chiriasul) va face dovada platii garantiei.

3.2. Locatarul se obligă să achite separat de prețul chiriei și c/valoarea utilităților consumate, corespunzătoare spațiului închiriat și folosit în exclusivitate, stabilite lunar, în baza calculului/facturii emise de către locator.

3.3. Plata chiriei se face lunar, în baza facturii emise de către locator, scadența de plată pentru luna în curs fiind data de 05.

3.4. (1) Plata c/v utilităților de către locatar se face lunar, în baza protocolului scris **anexa 1** : facturii emise de către locator, scadența de plată fiind stabilită la 15 zile calendaristice de la data

emiterii pentru luna precedentă (utilități consumate, calculate și evidențiate în situațiile financiare ale locatorului).

(2) Locatarul este obligat ca în termen de 10 zile calendaristice de la data comunicării facturii :adresei privind calculul și stabilirea c/v utilităților transmisă de către locator, să vireze în contul acestuia c/v utilităților.

3.5. Pentru neexecutarea obligației de plată a c/valorii chiriei, locatarul datorează penalități :majorări de întârziere în cuantum de 0,1 % din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență.

3.6. Pentru neexecutarea obligației de plată a c/valorii utilităților consumate și evidențiate, locatarul datorează penalități :majorări de întârziere în cuantum de 0,1 % (conform prevederilor contractului de furnizare utilități) din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență.

3.7. Totalul penalităților/majorărilor de întârziere la plată poate depăși cuantumul sumei restante asupra căreia se calculează.

3.8. Pentru cazul neexecutării obligației de plată a chiriei și c/valoarea utilităților consumate, pe o perioadă de 2 (două) luni consecutive, locatorul își rezervă dreptul de a dispune unilateral încetarea locațiunii și rezilierea de plin drept al contractului fără somație, fără punere în întârziere, fără acordarea unui termen de grație și fără pronunțarea unei hotărâri judecătorești, locatarul având obligația să elibereze necondiționat spațiul :terenul și să-l predea locatorului cu proces-verbal.

#### IV. DURATA CONTRACTULUI

4.1. (1) Contractul se încheie pe o perioadă de 5(cinci) ani, începând cu data de 15.01.2023 si 15.101.2028.

(2) Cu cel puțin 5 (cinci) zile înaintea expirării termenului pentru care s-a încheiat prezentul contract, locatarul se obligă să se prezinte la locator pentru a stabili cu acesta condițiile de restituire a spațiului (ziua, ora, persoana împuternicită) și pentru a stinge eventuale datorii.

4.2. Prelungirea contractului se poate face prin act adițional conform legii, caz în care locatarul are obligația să solicite locatorului în scris și cu 15 de zile calendaristice înainte de expirarea contractului prelungirea duratei de închiriere, în caz contrar contractul încetează.

4.3. În cazul în care datorită lipsei de clienți, Locatarul nu poate realiza venituri din desfasurarea activitatii in spațiul închiriat, venituri care sa acopere cheltuielile de exploatare si funcționare, contractul se va suspenda temporar pe o perioada stabilita de comun acord.

#### OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

##### 5.1 Obligațiile LOCATORULUI

a) Crearea de facilități pentru clienți Bai Cojocna ( baza de tratament) de a beneficia de consultații gratuite la specialitatea Reumatologie, .Tratament contra cost.

##### 5.2 Obligațiile LOCATORULUI sunt următoarele:

a) să predea obiectul închirierii descris la cap. II. pct. 2.2 din contract la data când se va încheia procesul verbal de predare-primire, împreună cu inventarul complet al tuturor bunurilor care se află în spațiul închiriat, unde este cazul;

b) să asigure folosința obiectului închirierii pe toată durata contractului, respectiv de a-l menține în bună stare de utilizare și de a garanta locatarul pentru folosința utilă și liniștită a bunului;

**c) să efectueze reparațiile necesare în tot timpul locațiunii, care revin în sarcina sa potrivit legii; potrivit art.1.799. Codul PC (2)Sunt în sarcina locatarului reparațiile locative, a căror**

*necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului.* (Ex. schimbatul unui bec, a unui geam, a unei broaste, etc ... )

- d) să verifice periodic dacă locatarul dispune de toate avizele și autorizațiile, conform legii, necesare derulării tipului de activitate prevăzută în contract;
- e) să verifice în orice moment al derulării contractului starea imobilului.

#### 5.2.2 Obligațiile LOCATARULUI sunt următoarele:

- a) să folosească și să întrețină bunul–obiect al închirierii cu grija și diligența bunului gospodar, conservând valoarea acestuia pe toată durata contractului, să păstreze integritatea bunului închiriat, să-l întrețină în mod corespunzător și să ia măsuri ca acesta să nu se deterioreze sau degradeze;
- b) să respecte destinația spațiului închiriat, normele igienico–sanitare, de prevenire și de stingere a incendiilor, de încărcare, stabilitate și funcționalitate corespunzător specificului activității desfășurate, precum și orice alte dispoziții legale în vigoare, răspunzând pentru orice fel de pagube produse din cauza sa;
- c) să plătească integral cuantumul chiriei, c/valoarea utilităților consumate (apă, energie, agent termic, gaz etc.) la termenele stabilite de locator, acestea din urmă neintrând în prețul chiriei;
- d) să plătească taxele, impozitele și orice alte sarcini de natură fiscală datorate conform dispozițiilor legale în vigoare;
- e) să execute la timp, în bune condiții și pe cheltuiuala sa lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire a elementelor de construcții și instalații deteriorate din folosința exclusivă, după obținerea în prealabil a acordului scris a locatorului;
- f) să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor și să obțină toate avizele prevăzute de lege și normele în vigoare (aviz PSI, aviz sanitar, aviz de protecția mediului, ISCIR, aviz de evacuare ape uzate etc.);
- g) să asigure curățenia și igienizarea obiectului locațiunii pe durata contractului de închiriere;
- h) să execute obligațiile ce-i revin pe linie de P.S.I., sens în care se obligă să ia măsuri atât pentru asigurarea apărării împotriva incendiilor în condițiile dispozițiilor Legii nr. 307/2006, cât și pentru instruirea propriului personal în privința obligațiilor pe care acesta le are potrivit Secțiunii a 6–a din lege în scopul asigurării împotriva incendiilor, neexecutarea acestei obligații angajand răspunderea locatarului :chiriașului;
- i) să procedeze la instruirea personalului cu privire la tehnica securității muncii și la respectarea celorlalte prevederi cuprinse în Legea nr. 319/2006 privind securitatea și sănătatea în muncă, cu modificările și completările ulterioare;
- j) să nu încheie acte juridice cu terții, persoane fizice sau juridice, care să aibă ca obiect (parțial sau total) spațiul prevăzut la art. 2.1 din contract, cum ar fi subînchirierea, comodatul, cesiunea contractului, asocierea în participațiune, contractul de închiriere civilă ori comercială sau orice alt act, indiferent de natura sa privind spațiul respectiv, fără aprobarea prealabilă scrisă a locatorului, precum și să modifice profilul de activitate aprobat prin obiectul contractului, ***fac excepție contractele de colaborare cu medici sau alți colaboratori de profil.***;
- k) să nu efectueze pe durata locațiunii nici un fel de lucrări de construcții, investiții, modernizări, amenajări, dotări, înlocuiri ori alte operațiuni de acest gen, ce ar putea afecta în vreun fel funcționalitatea sau structura de rezistență, aspectul arhitectural sau interiorul spațiului închiriat, fără acordul prealabil scris al locatorului și al proprietarului spațiului precum și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege;

l) să înregistreze în evidențele Registrului Comerțului spațiul comercial prevăzut la art. 2.1 din contract ca punct de lucru al chiriașului; în termen de maxim 30 de zile de la încetarea locațiunii și/sau de la rezilierea prezentului contract, să radieze din evidențele Registrului Comerțului orice înregistrare efectuată de chiriaș cu privire la spațiul prevăzut la art. 1, comunicând imediat locatorului dovada radierii;

m) la încetarea și :sau rezilierea prezentului contract indiferent de cauză, chiriașul se obligă să elibereze imediat spațiul prevăzut la pct. II. 2.1. și să-l predea de îndată locatorului în stare perfectă de funcționare, neocupat, curat și igienizat, gratuit și liber de orice fel de sarcini și :sau obligații, împreună cu inventarul primit, precum și cu lucrările și investițiile de orice natură efectuate de chiriaș în respectivul spațiu, pe bază de proces verbal de predare–primire; locatorul va putea opta pentru preluarea spațiului în starea în care l-a predat la începerea locațiunii, cheltuielile de dezafectare și aducere în starea inițială fiind suportate integral de chiriaș;

n) să permită reprezentanților locatorului să controleze periodic modul cum este folosit și întreținut obiectul închirierii.

## VI. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

6.1. Clauzele cuprinse în prezentul contract pot fi modificate și/sau completate prin acte adiționale, cu acordul părților. Prin derogare, prezentul contract se consideră modificat de drept în următoarea situație:

a) modificarea prețului chiriei :preț de pornire la licitație;

b) modificarea cuantumului accesoriilor chiriei – penalități, ulterior semnării prezentului contract;

6.2. (1) Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite;

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către LOCATAR, prin reziliere unilaterală de către LOCATOR;

c) în cazul în care interesul public o impune, prin denunțarea unilaterală de către LOCATOR fără plata vreunei despăgubiri;

d) deschiderea procedurii lichidării judiciare sau a falimentului LOCATARULUI;

e) în cazul renunțării unilaterale a LOCATARULUI, cu obligația notificării LOCATORULUI cu cel puțin 15 zile calendaristice înainte de predarea obiectului închirierii;

f) prin acordul scris al părților, în baza unor motive temeninic justificate, cu condiția înștiințării în scris cu cel puțin 15 zile calendaristice înainte de data renunțării;

g) în cazul cesionării drepturilor și obligațiilor prevăzute de prezentul contract fără acordul expres al LOCATORULUI, prin rezilierea unilaterală de către LOCATAR;

h) în cazul cesionării drepturilor și obligațiilor prevăzute de prezentul contract fără acordul expres al LOCATARULUI, prin rezilierea unilaterală de către LOCATOR;

i) în cazul constatării neplății impozitelor și taxelor datorate la bugetul local de către LOCATAR, contractul se reziliază de drept.

(2) Partea care invocă o cauză de încetare a prevederilor prezentului contract o va notifica celeilalte părți cu cel puțin 15 zile înainte de data la care încetarea urmează să-și producă efectele.

(3) Rezilierea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante.

6.3. La expirarea termenului de închiriere, LOCATARUL se obligă să elibereze spațiul în stare de funcționare și să-l predea LOCATORULUI. În caz contrar, obligațiile de plată stabilite prin contractul de închiriere curg până la efectivă predare sau evacuare a spațiului.

6.4. Executarea necorespunzătoare sau neexecutarea din vina LOCATARULUI a obligațiilor prevăzute în prezentul contract dă dreptul LOCATORULUI să considere contractul desființat de drept, fără nici un fel de formalitate și fără punere în întârziere a locatarului.

## VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

7.1. Neîndeplinirea corespunzătoare a obligațiilor asumate prin prezentul contract obligă partea aflată în culpă la plata daunelor interese pentru neexecutarea totală sau parțială a contractului.

7.2. (1) În caz de distrugere a bunului închiriat locatarul va plăti proprietarului o despăgubire egală cu valoarea de piață a acestuia la momentul predării bunului către locator.

(2) **În acest sens, orice prejudiciu adus locatorului prin întârzierea acestuia de a dispune în mod util de bunul respectiv pentru un nou contract de locațiune va fi suportat de locatar.**

7.3. (1) Pentru o întârziere la plata chiriei și/sau a c/valorii utilităților consumate mai mare de 30 de zile calendaristice ori pentru prejudicii cauzate de locatar locatorului din executarea defectuoasă/neexecutarea prezentului contract, locatorul are un drept de retenție asupra bunurilor locatarului aflate în spațiul închiriat până la data achitării chiriei ori despăgubirii efective a locatorului de către locatar.

(2) Retenția constă în interzicerea accesului locatarului în spațiul închiriat prin sigilarea acestuia și reținerea bunurilor locatarului aflate în spațiu, bunurile menționate făcând obiectul executării silite prin vânzarea la licitație, până la îndeostularea efectivă a locatorului aferentă obligațiilor locatarului.

(3) Pentru perioada aferentă retenției, perioadă în care locatorul este pus în imposibilitatea de a culege fructele civile în baza unui alt contract de închiriere, locatarul se obligă să achite c/valoarea prețului contractului stabilit în cap. III, calculat corespunzător pentru numărul de zile calendaristice circumscrise perioadei de retenție.

(4) Perioada de retenție nu constituie prejudiciu adus locatorului.

## VIII. FORȚA MAJORĂ

8.1. Forța majoră înlătură răspunderea contractuală, în condițiile legii. Partea care invocă evenimentul de forță majoră va notifica acest fapt în termen de 5 zile de la data producerii evenimentului, sub sancțiunea neluării în considerare, răspunzând de luarea tuturor măsurilor care se impun, în vederea limitării consecințelor. Încetarea cazului de forță majoră trebuie comunicată asemănător, în termen de 5 zile. Forța majoră se va proba prin documente eliberate de autoritățile abilitate în acest sens, în cel mult 30 de zile de la data producerii cazului de forță majoră.

8.2. Prin forța majoră se înțelege orice împrejurare externă, independentă de voința părților, absolut imprevizibilă și insurmontabilă, apărută după intrarea în vigoare a contractului și care împiedică în mod obiectiv și absolut părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile contractuale. Blocajul financiar, încetarea plăților, insolvabilitatea sau orice altă situație similară cu cele menționate anterior nu constituie cazuri de forță majoră.

## IX. DISPOZIȚII FINALE

9.1. Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în prezentul contract, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau fax.

9.2. (1) Prezentul contract, împreună cu anexa – proces verbal de predare-primire, care face parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

9.3. Litigiile ivite între părți se vor soluționa de către acestea pe cale amiabilă, iar în cazul în care acest lucru nu este posibil, competența revine instanțelor judecătorești de drept comun.

S.C. BAI COJOCNA S.R.L.

J12/3585/2004; RO 16830620; Cont IBAN RO03BTRL01301202975249XX - Banca Transilvania Cluj-Napoca  
407240 - Cojocna, str. Republicii, nr. 106, jud. Cluj

Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 2 exemplare originale, din care unul pentru LOCATOR, unul pentru LOCATAR.

LOCATOR,  
BAI COJOCNA

Adm. Dorel Timofte

LOCATAR,  
HC KINETIC MED SRL

Adm. ....

4	Teren Primărie Cojocna	Teren intravilan în satul Cojocna, str. Republicii nr.106, aferent clădirii Primăriei, cu deschidere la strada principală, aproximativ plan, de formă regulată, împrejmuit, S= mp.	1772	191,524.00	Domeniul public al Comunei Cojocna potrivit Legii nr. 213/1998, Hotărârii Consiliului Local Cojocna nr. 8/28.02.2014 și CF ... nr. ....
5	Lacuri sărate în Cojocna	Teren intravilan ocupat de suprafața celor două Lacuri cu apă sărată, în incinta Băilor Cojocna str.Republicii nr.126, amenajate ca strand public cu platforme de circulație (S= amenajata=2200 mp) în jurul lacurilor realizată din piloți, podină și scări de acces cu balustradă din lemn rașinoase și bazine pentru copii din lemn de brad tratat cu iac ecologic transparent și rezistent la mediu sahin (l.=300 ml), ziduri de sprijin din beton armat (l.=210ml). Lacul nr. 1 cu S= 1500 mp și Lacul nr. 2 cu S=2200 mp.		1,683,167.00	Domeniul public al Comunei Cojocna potrivit Legii nr. 213/1998, Hotărârii Consiliului Local Cojocna nr. 8/28.02.2014 și CF ... nr. ....
6	Teren Băi Cojocna	Teren intravilan aferent Băilor Cojocna, str.Republicii Nr. 126, plan, de formă regulată, îngrădit, în suprafața de S=71705 mp, nivelat, amenajat cu plajă înierbată, plajă de nisip, pompițe S=9950mp sunt amenajate parcuri, căi de acces auto și pietonale din dale de beton. Nr CF 4554, Nr. topo 1142, 1154, 1157, 1158.		12,160,122.00	Domeniul public al Comunei Cojocna potrivit Legii nr. 213/1998, Hotărârii Consiliului Local Cojocna nr. 8/28.02.2014 și CF ... nr. ....
7	1.5.2. Clădire restaurant, Cojocna	Clădirea restaurantului la Băile Cojocna str. Republicii nr. 126, în aceeași clădire cu Căminul Cultural, tip P cu fundații din beton, închideri din cărămidă, planșeu din beton, învelitoare din lemn cu țiglă, timplărie din PVC cu geam termopan, pardoseli din gresie, energie electrică, gaz metan (CT), apă canalizare Anul dării în folosință: 1912. Reabilitată în anul 2011. Sc= 692,3 mp.	1912/2011	1,196,679.00	Domeniul public al Comunei Cojocna potrivit Legii nr. 213/1998, Hotărârii Consiliului Local Cojocna nr. 8/28.02.2014 și CF ... nr. ....
8	1.6.1. Clădire Hotel Cojocna	Clădire Hotel nou la Băile Cojocna 40 apartamente, str. Republicii, nr. 126, tip D+P+3E cu fundații din beton, închideri din cărămidă, planșee din beton, acoperiș tip terasă cu hidroizolație, timplărie din lemn, pardoseli din beton, instalații de energie electrică, gaz metan, apă canalizare (debranșat de la utilități). Sc_sol =483 mp, Sc_desf =1934 mp.	1985	1,669,741.00	Domeniul public al Comunei Cojocna potrivit Legii nr. 213/1998, Hotărârii Consiliului Local Cojocna nr. 8/28.02.2014 și CF ... nr. ....
9	1.6.2.1 Clădire hexagonală lângă lac 2 Băi Cojocna	Clădire la Băile Cojocna str. Republicii nr. 126, cu fundații din beton, închideri din cărămidă, planșeu din lemn, învelitoare din lemn cu carton asfaltat, timplărie din PVC cu geam termopan, 8 camere, pardoseli din gresie, energie electrică, cu Sc= 120 mp.	2010	137,429.00	Domeniul public al Comunei Cojocna potrivit Legii nr. 213/1998, Hotărârii Consiliului Local Cojocna nr. 8/28.02.2014 și CF ... nr. ....
10	1.6.2.1 Clădire Pavilion Băi Cojocna	Clădirea "Pavilion băi calde publice" la Băile Cojocna str. Republicii nr. 126, cu fundații din beton, închideri din cărămidă, planșeu din beton, învelitoare din lemn cu țiglă, timplărie din PVC cu geam termopan și lemn, pardoseli din gresie și beton, energie electrică, gaz metan (CT), apă canalizare. Sc=794,3.	2010	1,466,141.00	Domeniul public al Comunei Cojocna potrivit Legii nr. 213/1998, Hotărârii Consiliului Local Cojocna nr. 8/28.02.2014 și CF ... nr. ....