



MINISTERUL TRANSPORTURILOR SI  
INFRASTRUCTURII  
SPITALUL GENERAL C.F. BRASOV  
Bd. 15 Noiembrie nr. 60  
Cod postal : 500097  
Tel. 0268/475 949 Fax. 0268/475 268  
e-mail: [spcfbv@spcfbv.ro](mailto:spcfbv@spcfbv.ro)  
Operator de date cu caracter personal nr. 15033



## CAIET DE SARCINI

### A. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Spatiul ce urmeaza a fi inchiriat	Suprafata
Lot 1- Spatiul aflat la etajul II al ambulatoriului	31.44 mp
Lot 2- Spatiul aflat la etajul II al ambulatoriului	22.28 mp
Lot 3- Spatiul aflat la etajul IV al ambulatoriului	44.51 mp
Lot 4- Spatiul aflat la etajul II al ambulatoriului	21.94 mp
Lot 5- Spatiul aflat la etajul II al ambulatoriului	22.72 mp

### B. GARANTIA DE PARTICIPARE

Cuquantumul garantiei pentru participare este de 300 lei si se constituie in modalitatile enuntate in cuprinsul Instructiunilor privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere.

### C. DESTINAȚIA VIITOARE A SPAȚIILOR CE SE ÎNCHIRIAZĂ

Avand in vedere faptul ca spatiile ce se inchiriaza se situeaza in cadrul unor institutii sanitare, destinatia acestora va fi mentinuta, urmand a se desfășura activități cu specific medical-cabinete medicale.

### D. DURATA ÎNCHIRIERII ȘI CONDIȚIILE DE PRELUNGIRE

Durata închirierii este de 5 (cinci) ani, contractul de închiriere putand fi prelungit prin acte adiționale pe o perioadă de cel mult 2,5 ani (30 luni).

## **E. CHIRIA MINIMĂ, MODALITĂȚI ȘI TERMENE DE PLATĂ A CHIRIEI**

Pretul de pornire al licitației este de 7.46 euro/mp/luna.

Pasul de strigare este de 25% din pretul stabilit initial, respectiv 1.86 euro/mp.

Cuquantumul chiriei nu cuprinde și contravaloarea utilităților (apă, canalizare, energie electrică, energie termică, gunoi etc.) pentru care locatarul are obligația de a plăti locatorului aceste servicii menționate distinct în factură.

## **F. MODUL DE ACTUALIZARE A CHIRIEI**

Cuquantumul chiriei se va reactualiza anual, cu indicele Preturilor de Consum comunicat de INS/indicele Comisie Nationale de Prognoză.

Neacceptarea actualizării chiriei reprezintă clauză de reziliere a contractului.

## **G. CONDIȚII IMPUSE DE NATURA IMOBILULUI CE SE ÎNCHIRIAZĂ**

Ofertantul declarat câștigător al licitației are obligația de a păstra în continuare aceeași destinație a spațiului locativ închiriat pe toată perioada de valabilitate a contractului de închiriere. Se interzice subînchirierea de către locatar a spațiului obținut, în lipsa acordului expres al locatorului.

## **H. DISPOZIȚII PRIVIND INVESTIȚIILE CE POT FI EFECTUATE ÎN SPAȚIILE ÎNCHIRIATE**

Locatarul poate efectua investiții în spațiul închiriat în următoarele condiții:

a- Investițiile se realizează pe bază de proiect de execuție, avizat de Biroul Administrativ al LOCATORULUI;

b- Obținerea autorizațiilor necesare realizării investițiilor prevăzute în actele normative în vigoare cad în sarcina LOCATORULUI pe cheltuielile acestuia și vor fi prezentate spre aprobare LOCATORULUI.

c- Executarea investițiilor se va realiza eșalonat pe perioada de valabilitate a contractului, conform graficului de eșalonare pe an, prezentat de locatar;

d- Investițiile realizate de locatar la bunurile ce fac obiectul prezentului contract, se amortizează în perioada de valabilitate a contractului;

e- La finalizarea lucrărilor de investiții se va încheia un proces verbal de recepție însoțit de ambele părți contractante pe baza situațiilor de lucrări și a documentelor financiare;

f- Investițiile efectuate, constând spre exemplu în lucrări de amenajare, modernizare a spațiilor sau de adăugire a unor accesorii ori alte părți componente a mijloacelor fixe care duc la majorarea valorii de inventar a acestora, rămân în proprietatea LOCATORULUI, fără despăgubiri și vor fi predate pe bază de proces-verbal și documentația tehnică.

## **I. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR**

### **Drepturile si obligatiile locatorului:**

- 1) să predea pe bază de proces-verbal de predare-primire spațiul în stare corespunzătoare destinației pentru care au fost încheiat contractul;
- 2) să asigure folosinta bunului inchiriat in stare normala pe intreaga perioada de executare a contractului;
- 3) să efectueze la timp lucrarile de reparatii si intretinere care, conform legislatiei, cad in sarcina sa;
- 4) să înștiințeze chiriașul în termen de 30 de zile de la producere despre eventualele modificări ale statutului juridic al imobilului.

**Art. 10.** Locatorul are dreptul să inspecteze spațiile care fac obiectul contractului de închiriere și să verifice respectarea obligațiilor asumate de locatar.

### **Drepturile si obligatiile locatarului:**

- 1) să folosească spațiul inchiriat potrivit destinației prevăzute în contract, în baza avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării activității, obținerea acestora căzând în sarcina locatarului;
- 2) să efectueze la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații care cad in sarcina sa, LOCATARUL răspunzând de toate stricăciunile și pierderile provocate de persoanele fizice sau juridice introduse de el în spațiile închiriate, pe întreaga perioadă de valabilitate a contractului;
- 3) sa obtina toate avizele si aprobarile necesare functionarii legale, urmand a raspunde in nume propriu in fata organelor de control pentru intreaga activitate desfasurata in spatiul inchiriat.
- 4) sa plateasca chiria si utilitatile aferente in conditiile si la termele stabilite prin contract;
- 5) sa faca dovada virarii contravalorii a 50% din chirie catre bugetul de stat, in caz contrar putandu-se proceda la rezilierea contractului;
- 6) sa respecte prevederile Regulamentului Intern si Regulamentul de Organizare si Functionare al Spitalului General C.F. Brasov, inclusiv programul de lucru;
- 7) sa comunice locatorului, in scris, intentia sa de a denuntare unilaterala a contractului cu cel putin 30 de zile inainte de data eliberarii si sa predea spatiul in stare de folosinta corespunzatoare cu cea in care a fost preluata;
- 8) sa comunice locatorului intentia sa de a efectua reclama sau publicitate folosindu-se de bunul inchiriat, fiind strict interzise aceste actiuni in lipsa acordului expres al Locatorului;
- 9) locatarului ii este strict interzis sa efectueze orice modificari ale spatiului inchiriat, in interiorul sau in exteriorul spatiului, sau sa edifice noi clădiri, spații sau adaosuri la cele existente, in lipsa acordului expres al locatorului;
- 10) să achite LOCATORULUI contravaloarea bunurilor dispărute sau distruse, sau în cazul incendiarii sau a inundării spațiului locativ din vina locatarului să achite proprietarului prețul de achiziție a bunurilor respective și să suporte integral pagubele materiale cauzate prin incendiere sau

inundație, atât la suprafața locativă închiriată, cât și la suprafețele locative învecinate afectate de aceste evenimente;

11) să asigure curățenia în interior și în jurul spațiului/terenului, deratizarea, igienizarea și saubrizarea acestuia;

12) responsabilitatea respectării normelor tehnice de prevenire și stingere a incendiilor, precum și a normelor de dotare cu mijloacele P.S.I. pentru bunul închiriat, revine în totalitate LOCATARULUI;

13) să obțină Autorizația privind protecția mediului pentru partea din imobil închiriată;

14) să nu blocheze căile de acces, cu mărfuri, materiale, mobilier sau mijloace de transport;

15) să nu permită consumul de băuturi alcoolice în incinta și în zona bunului închiriat;

16) să incinereze deșeurile biologice periculoase pe cheltuiala sa; să gestioneze deșeurile conform Ordinului nr. 1226/2012 pentru aprobarea Normelor tehnice privind gestionarea deșeurilor rezultate din activități medicale și a Metodologiei de culegere a datelor pentru baza națională de date privind deșeurile rezultate din activități medicale; Va transmite ANPM Tg. Mures fișa de gestiune a deșeurilor precum și orice alte date solicitate de această instituție referitoare la calitatea factorilor de mediu în zona de desfășurare.

17) să respecte legislația în vigoare referitoare la protecția mediului, sănătatea și securitatea în munca, deșeurile biologice, sterilizare, agenții patogeni și limitele poluanților în aerul atmosferic, precum și orice alte norme în vigoare ce se reflectă în activitatea prestată de către locatar;

18) Apele uzate provenite din activitatea cabinetului medical se vor evacua în rețelele de canalizare în condițiile în care s-au luat toate măsurile de dezinfecție/sterilizare prevăzute în legislația sanitară în vigoare, în conformitate cu prevederile OMS 1761/2021 pentru aprobarea Normelor tehnice privind curățarea, dezinfecția și sterilizarea în unitățile sanitare publice și private, evaluarea eficacității procedurilor de curățenie și dezinfecție efectuate în cadrul acestora, procedurile recomandate pentru dezinfecția mâinilor în funcție de nivelul de risc, precum și metodele de evaluare a derulării procesului de sterilizare și controlul eficienței acestuia, precum și prin HG nr. 352/2005. Totodată se vor respecta NTPA 002/2002 concentrațiile poluanților încadrându-se în limitele: suspensii 350 mg/l și CB05 max. 300 g/l, detergenți 30 mg/l, extractibile 30 mg/g/l;

Realizarea măsurilor de dezinfecție/sterilizare a produselor evacuate odată cu apele uzate se certifică prin buletin de analiză eliberate de DSP Tg. Mures, buletine obținute prin grija locatarului;

19) căile de acces, spațiile de lucru și spațiile de depozitare sunt betonate și se vor întreține cu materiale de dezinfecție specifice activității sanitare;

20) să utilizeze containere pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere și containere de colectare a deșeurilor medicale specifice pentru prevenirea oricărui infestări cu termeni patogeni;

21) să ia măsuri pentru prevenirea oricărei evacuări de substanțe ce pot crea aderențe sau pot influența rețeaua de canalizare, prin site, sifoane de pardoseală etc.;

22) locatarul va monta contoare pentru consumul de apă, canal, energie electrică, gaz. Până la montarea acestora de către locatar sau în cazul în care acesta nu dorește să monteze contoarele, utilitățile se vor plăti în funcție de consum.

23) cesionarea, subinchirierea, asocierea, gajarea, înstrăinarea sau folosirea în comun a bunului ce fac obiectul contractului, cu terțe persoane fizice sau juridice se poate realiza numai cu acordul scris al Locatorului, nerespectarea acestei clauze determinând rezilierea de drept a contractului;

24) să suporte eventualele penalități sau sancțiuni contravenționale aplicate de organele de control privind respectarea normelor de protecția mediului înconjurător, a calității apei reziduale, a normelor sanitar-veterinare, a normelor de pază contra incendiilor etc., pentru folosirea spațiului/terenului închiriat;

25) răspunde de organizarea activității de protecția muncii având obligația să-și instruiască personalul angajat cu privire la respectarea Normelor de securitate și sănătate în muncă conform prevederilor Legii nr.319/2006 și H.G.nr.1425/2006;

26) are obligatia de a lua toate masurile necesare pentru prevenirea oricaror evacuari de substante ce pot crea aderente sau pot influenta reseaua de canalizare;

27) respecta legislatia in vigoare privind nivelul de zgomot si de radiatii admise la evacuarea in mediul inconjurator, conform OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

## **J. GARANTIA DE BUNA-EXECUTIE**

Locatarul are obligatia de a achita o garantie de buna-executie reprezentand contravaloarea a 2 (doua) chirii lunare, in termen de cel mult 15 zile de data semnarii contractului de inchiriere.

Lipsa constituirii garantiei de buna-executie reprezinta clauză de reziliere a contractului.

Aprob,  
Manager  
Dr. Lucia Guzun

Intocmit,  
Consilier Juridic  
Dima Oana-Daniela