

ROMANIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 14

din 29.01.2015

privind: aprobarea închirierii spațiului medical situat în Galați, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 25, Bloc F, Parter, Laboratorului de tehnică dentară Susanu I. Petruța

Inițiator: Primarul municipiului Galați, Marius Stan

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 12/20.01.2015

Consiliul local al municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară în data de 29.01.2015;

Având în vedere expunerea de motive nr. 6922/19.01.2015, a inițiatorului - Primarul municipiului Galați, Marius Stan;

Având în vedere raportul comun de specialitate nr. 6924/19.01.2015, al Direcției Generale de Dezvoltare și al Direcției Generale Buget Finanțe;

Având în vedere raportul de avizare al comisiei de buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului;

Având în vedere dispozițiile art. 12, alin. (2) și alin. (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 83/2000 privind organizarea și funcționarea cabinetelor de liberă practică pentru servicii publice conexe actului medical, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile H.C.L. nr. 501/10.12.2014 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Galați, a blocurilor de locuințe A, B și F situate în Galați, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 25, în vederea vânzării;

Având în vedere solicitarea Laboratorului de Tehnică Dentară Susanu I. Petruța, înregistrată la Registratura Municipiului Galați sub nr. 6289/12.02.2014;

Având în vedere dispozițiile art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. "c", alin. (5), lit. "a" din Legea Administrației Publice Locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45, alin. (3) din Legea Administrației Publice Locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă închirierea prin negociere directă a spațiului medical, situat în Galați, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 25, Bloc F, Parter, în suprafață exclusivă de 20,07 mp și suprafața de 32,55 mp reprezentând cotă parte indiviză din suprafața totală, în folosință comună, a imobilului, pentru o perioadă de 5 (cinci) ani, Cabinetului de tehnică dentară Susanu I. Petruța.

Spațiul medical este individualizat în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă modul de calcul pentru stabilirea valorii minime până la care se va negocia chiria pentru spațiul medical, închiriat, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 – Se aprobă modelul cadru al contractului de închiriere, conform anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

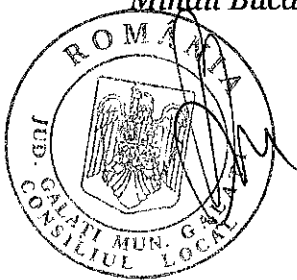
Art. 4 – Se împuternicește comisia pentru vânzarea spațiilor medicale, constituită în baza Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 68/2008, să negocieze chiria pentru cabinetele medicale închiriate.

Art. 5 – Primarul municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.

Art. 6 – Secretarul municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.

Președinte de ședință,

Mihail Bucatanschi



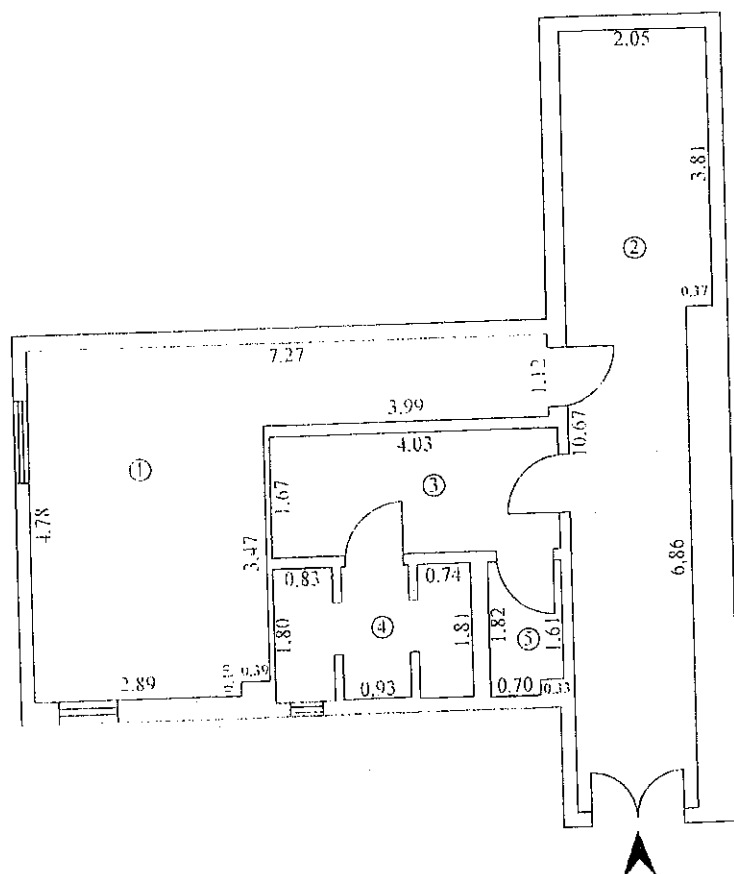
Contrasemnează,

Secretarul municipiului Galați,

Radu Octavian Kovacs

RELEVU APARTAMENT
Plan Scara 1 : 100

NUMAR CADASTRAL	UAT: GALATI	ADRESA IMOBILULUI: Municipiul Galati, Str. 1 Decembrie 1918, Nr. 25, aferez Bl. F, parter, Judetul Galati.
-----------------	-------------	--



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MIHAIL BUCATANSCHI



Nr. Incapere	Denumire Incapere	Supr.utilă mp
1	Laborator	20.07
2	Sala asteptare	19.34
3	Vestiar	6.73
4	Grup sanitar	4.67
5	Camera tehnica	1.81
Suprafata utila totala		52.62

Intant: P.F.A. Ing. Viviana Coman

Data:
Noiembrie 2014

Calculul nivelului minim al chiriei pentru spațiul medical închiriat

$$\text{Chiria minimă} = \frac{\text{Valoarea de piață pentru spațiul închiriat}}{\text{Durata de recuperare} \times \text{Suprafața spațiului}}$$

Valoarea de piață pentru spațiul închiriat = prețul la care spațiul respectiv ar putea fi vândut la data evaluării. Se stabilește de către un expert independent pe baza unui raport de evaluare ce are drept scop stabilirea valorii de piață a spațiului ce face obiectul închirierii. Raportul se avizează de comisia tehnico-economică constituită la nivelul Primăriei municipiului Galați. Se exprimă în euro pe metru pătrat.

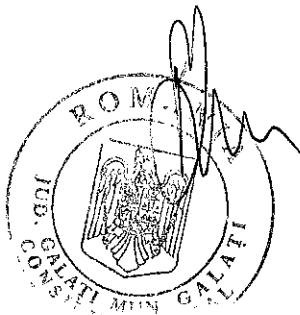
Durata de recuperare = durata în care se recuperează valoarea de piață stabilită pentru spațiul ce face obiectul contractului de închiriere. Durata de recuperare este de 25 de ani.

Suprafața spațiului = suprafața totală a spațiului ce face obiectul contractului de închiriere.

Nivelul chiriei va fi stabilit în urma negocierii directe dintre proprietar și chiriaș. Chiria nu poate fi mai mică decât valoarea calculată pe baza formulei de mai sus.

Președinte de ședință,

Mihail Bucatanschi



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. /

ART 1. PARTILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL GALAȚI, reprezentat prin Marius Stan, Primar și Ioan Daniel Stadoleanu, Director, Direcția Generală Buget Finanțe cu sediul în Galați, Str. Domnească, Nr. 38, desemnată ca LOCATOR și

LABORATOR DE TEHNICA DENTARA SUSANU I. PETRUTA cu sediul profesional în Galați Str. 1 Decembrie 1918, Bloc F, Parter, cod fiscal 20275510 , tel / fax 0236/464802 , în calitate de LOCATAR, au convenit la încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

ART. 2 OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Locatorul închiriază, iar locatarul ia în chirie spațiul situat în Galați, str. 1 Decembrie 1918, Bloc F, Parter, în suprafață de **20,07 mp și suprafața de 32,55 mp reprezenând cota parte indiviză din suprafața în folosință comuna a imobilului**, denumit "spațiu închiriat", identificat prin schița atașată ce constituie anexa nr. 1 la prezentul contract.

2.2 Destinația spațiului închiriat este de desfășurare a unei activități conexe actului medical, respectiv , laborator tehnică dentara.

ART. 3 DURATA INCHIRIERII

3.1 Durata închirierii este de 5 (cinci) ani, cu începere din data depână la data de.....

3.2 Prelungirea duratei închirierii se poate face prin act adițional.

Prelungirea duratei de închiriere se va notifica în scris cu cel puțin 30 zile înainte de expirarea duratei de închiriere.

ART 4 OBLIGATII PARTILOR CONTRACTANTE

4. 1. Obligațiile locatarului

a) Sa preia spatiul situat in Galați str. 1 Decembrie 1918, Bloc F, Parter, tinand cont de starea imobilului conform proces verbal de predare -primire .Procesul verbal de predare primire se constituie ca anexa 2 la prezentul contract.

b) Să folosească spațiul închiriat, potrivit destinației prevăzute în contract.

c) Să nu efectueze nici un fel de modificări, amenajări sau construcții, în spațiul închiriat fără acordul scris al Consiliului Local al Municipiului Galați.

d) In cazul in care spatiul trebuie amenajat se va respecta Legea50/1991 si vor fi realizate cu respectarea tuturor normelor si prescriptiilor tehnice si juridice legale.

e) Obținere tuturor avizelor si/sau autorizatiilor necesare constructiilor provizorii demontabile revine in totalitate locatarului si se va face pe cheltuiala acestuia , ulterior incheierii contractului, fara sa diminueze in nici intr-un fel obligatiile de plata stabilite in contract.

f) Să informeze imediat pe locator asupra oricăror accidente și stricăciuni care s-au produs în spațiul închiriat.

g) Să respecte programul de funcționare, normele PSI, inclusiv prin instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiul închiriat.

h) Locatarul este obligat să permită accesul locatorului în spațiul închiriat pentru efectuarea unor lucrări de construcții și reparații .

- i) Locatarul este obligat să mențină curățenia în spațiul închiriat precum și în spațiile de folosință comună.
- j) Locatarul se obligă să nu afecteze și să nu blocheze în nici un fel prin activitatea sa, spațiile comune în care se află spațiul închiriat.
- k) Să nu schimbe destinația spațiului închiriat.
- l) Să respecte normele în vigoare privind protecția mediului și să asigure curățenia în incintă
- m) Se obligă să predea spațiul închiriat la terminarea sau rezilierea contractului de închiriere în bună stare de funcționare ținându-se cont de uzura normală.

4.2. Obligațiile Locatorului

Locatorul se obligă să pună la dispoziția locatarului spațiul închiriat, pentru efectuarea amenajărilor, conform unui proces verbal de predare- primire , semnat de ambele parti, cel tarziu pana la data de..... . Procesul verbal de predare – primire se constiuie ca anexa nr.2 la prezentul contract.

ART. 5 CEDAREA ȘI SUBÎNCHIRIEREA

5.1 Locatarul nu-și va putea ceda dreptul rezultând din prezentul contract și nici să procedeze la o subînchiriere totală sau parțială, nici să le folosească în cadrul unui contract de asociere în participațiune, fără consimțământul expres și în scris al locatorului.

ART. 6 RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

- 6.1 Locator nu se va adresa locatorului și nici nu îi va reclama acestuia orice tulburare de folosință provenită de la un terț, iar acțiunile împotriva autorului daunelor vor cădea în sarcina sa.
- 6.2 Locatorul nu este responsabil cu bunul mers al activității desfășurate de către locatar și nu poate fi tras la răspundere pentru rezultatele obținute de către locatar în spațiul închiriat
- 6.3 Locatarul va purta integral raspundere in cazul unor eventuale evenimente nedorite produse de efectuarea necorespunzatoare a unor constructii provizorii sau altor evenimente ce pot conduce la producere de pagube sau prejudicii locatorului.
- 6.4 Activitatea locatarului trebuie să fie în conformitate cu obiectul său de activitate.
- 6.5 Locatarul este obligat sa demareze activitatea pentru care ia fost atribuit spatiul numai dupa obtinerea tuturor avizelorsi/sau autorizatiilor necesare derularii activitatii pentru care i-a fost inchiriat sapatul si dupa obtinerea avizelor si /sau autorizatiilor necesare eventualelor constructii provizorii.
- 6.6 Obținerea tuturor avizelor necesare functionarii si desfasurarii activitatii satbilite de locatar in saptiul respectiv cad in sarcina locatarului costul acestor avize nu poate fi sub nici o forma imputat locatorului.
- 6.7 Locatarul este obligat să respecte Normele de protecția mediului.
- 6.8 Locatorul nu răspunde de buna funcționare a aparaturii amplasate în spațiile închiriate și nici de eventualele stricăciuni care apar din cauze ce nu pot fi imputate locatorului.
- 6.9 Paza aparaturii și a obiectelor amplasate în spațiul închiriat revine în totalitate locatarului.

ART. 7 MODALITĂȚI DE PLATĂ

- 7.1 Părțile contractante convin că prețul chiriei este de, stabilit prin negociere directă și nu poate fi mai mic decât valoarea minima calculate conform dispozițieii HCL nr. 29 /25.02.2010 pentru stabilirea valorii minime până la care se va negocia redevența pentru spațiile medicale concesionate conform H.G. nr. 884/2004.

- 7.2 Locatarul se obligă să achite trimestrial prețul chiriei pentru spațiul închiriat; plata chiriei se face în rate trimestriale până la data de 15 inclusiv a ultimei luni din trimestru, cu excepția trimestrului IV pentru care plata se efectuează până la data de 15 noiembrie.
- 7.3 Plata chiriei se face cu ordin de plată emis de locatar în contul locatorului nr..... deschis la Trezoreria municipiului Galați sau la casieria Direcției Impozite, Taxe și alte Venituri Locale.
- 7.4 Pentru neplata la termen a chiriei stabilite conform prezentului contract, locatarul datorează majorări de întârziere calculate conform legislației în vigoare.

ART. 8. ASIGURĂRI

- 8.1 Locatarul va trebui să-și asume propria răspundere civilă față de terți pentru evenimente produse în incinta spațiului închiriat.
- 8.2 Locatarul este obligat să se ocupe personal de asigurarea bunurilor proprii (mobilier, echipamente, instalații,) existente în spațiul închiriat.

ART. 9. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

- 9.1 Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:
- 9.1.1. la data expirării termenului contractul încetează de drept, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia prin act adițional cu cel puțin 30 (treizeci) de zile;
- 9.1.2 prin acordul scris al ambelor părți, la o dată convenită;
- 9.1.3. prin denunțare unilaterală dacă una dintre părți nu își execută obligațiile născute din prezentul contract, prevăzute la art. 4, 5 și 7.1, 7.2, 7.3 , cealaltă are dreptul de a rezilia contractul cu respectarea unui preaviz ce nu poate fi mai mic de 15 zile; desființarea contractului făcându-se în virtutea prezentului Pact Comisoriu fără intervenția justiției.
- 9.1.4. de drept dacă imobilul este distrus sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite
- 9.1.5. în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului locatarului;
- 9.1.6. dacă locatarul nu își achită obligațiile de plată locatorul poate înceta furnizarea utilităților necesare spațiului închiriat, iar contractul de închiriere este desființat de drept, necondiționat și de îndată fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără o altă formalitate prealabilă.
- 9.2 Locatarul se obligă ca la încetarea prezentului contract, fie ca urmare a expirării termenului de închiriere, fie ca urmare a oricăreia dintre cazurile prevăzute la articolul 9.1.1, 9.1.2, 9.1.3 și 9.1.6 să elibereze și să predea locatorului spațiul închiriat în 48 ore de la data încetării prezentului contract.
- 9.3 În cazul în care nu se respectă termenul de predare, locatarul este de acord ca locatorul să procedeze singur la inventarierea obiectelor, instalațiilor, echipamentelor **existente** în spațiul închiriat.

ART. 10 LITIGII

- 10.1 În caz de diferențe între părți și în lipsa unei reglementări amiabile în termen de 30 de zile de la data notificării adresate de partea reclamantă, partea interesată va putea sesiza numai instanța din orașul în care se află sediul locatorului.

ART 11

- 11.1. Acest contract de închiriere este guvernat și va fi interpretat în conformitate cu dreptul român. Părțile convin ca prezentul contract să fie titlu executoriu în condițiile prevăzute de legea română.

ART. 12 ALTE CLAUCZE

- 12.1 Locatorul sau reprezentantul sau ,vor putea, cu anunțarea în prealabil, să viziteze sau să permită vizitarea, din când în când a spațiului închiriat, în scopul de a verifica starea generală și modul de întreținere a acestuia.
- 12.2 Orice act adițional la acest contract de închiriere va fi semnat de ambele părți, în caz contrar acesta va fi nul și neavenit.
- 12.3 Notificările și orice alte comunicări referitoare la prezentul contract vor fi făcute în scris la adresa indicata in preambulul contractului.

Prezentul contract a fost întocmit și semnat în data de _____ în 3 exemplare , unul pentru locatar și 2 pentru locator.

LOCATOR,

Primar,

LOCATAR,

SUSANU I. PETRUȚA

Director,

Direcția Generală de Dezvoltare

Avizat ,

Serviciul Juridic și Legalitate

Control Financiar Preventiv,

Președinte de ședință,

Mihail Bucatanschi

