

ROMANIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 73

din 26.02.2015

*privind: aprobarea încheierii contractului de închiriere a imobilului situat în Galați strada
Universității nr. 45 în care funcționează Grădinița cu Program Prelungit nr. 7*

*Inițiator: Primarul municipiului Galați, Marius Stan
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 85/26.02.2015*

*Consiliul local al municipiului Galați, întrunit în ședința ordinară din data de
26.02.2015;*

*Având în vedere expunerea de motive nr. 22242/24.02.2015, a inițiatorului -
Primarul municipiului Galați, Marius Stan;*

*Având în vedere raportul comun de specialitate nr. 22244/24.02.2015, al Direcției
Generale Buget Finanțe, al Direcției Generale de Dezvoltare și al Direcției Generale
Servicii Publice;*

*Având în vedere raportul comisiei de buget, finanțe, administrarea domeniului
public și privat al Municipiului Galați;*

*Având în vedere raportul de avizare al Comisiei juridice, de administrație publică
locală, drepturi și libertăți cetățenești, relații cu cetățenii și apărarea ordinii publice;*

*Văzând solicitarea domnului EREMIE HORĂȚIU ION, prin Cabinetul Individual de
Avotatură ARTENE DĂNUȚ ROMICA, înregistrată la Registratura Generală a
Municipiului Galați sub nr. 5561/04.02.2015;*

*Având în vedere dispozițiile Legii educației naționale nr. 1/2011, cu modificările și
completările ulterioare;*

*Având în vedere dispozițiile art. 16 din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al
unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989,
republicată, cu modificările și completările ulterioare corroboreate cu cel ale art. 45 din
Legea nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură
sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în
Romania, cu modificările și completările ulterioare;*

*Având în vedere dispozițiile art. 1777 - 1835 din Legea 287/2009 privind Codul
Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;*

Având în vedere dispozițiile Hotărârii Guvernului nr. 1889/2006 pentru stabilirea cuantumului chiriilor aferente imobilelor care fac obiectul prevederilor art. 16 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, ale art. 1 alin. (10) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România și ale art. 1 alin. (5) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 83/1999 privind restituirea unor bunuri imobile care au aparținut comunităților cetățenilor aparținând minorităților naționale din România, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile Hotărârii Guvernului nr. 507/2014 pentru actualizarea cuantumului chiriilor aferente imobilelor retrocedate și afectate unor destinații de interes public;

Având în vedere dispozițiile art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. "d", lit. "a", alin. (6), lit. "a", pct. 1 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45, alin. (1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – (1) Se aprobă încheierea contractului de închiriere a imobilului situat în Galați strada Universității, nr. 45, în care funcționează Grădinița cu Program Prelungit nr.7, retrocedată în natură fostului proprietar;

(2) Nivelul chiriei este stabilit în conformitate cu prevederile H.G. nr. 1886/2006, cu modificările și completările ulterioare și și cele ale H.G. nr. 507/2014;

(3) Modelul contractului de închiriere este prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Primarul municipiului Galați se împuternicește cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 3 – Secretarul municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.



Contrasemnează,
Secretarul municipiului Galați,
Radu Octavian Kovacs

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ / _____

Între: **EREMIE HORĂȚIU ION** cu domiciliul în București, str.Ciprian Porumbescu nr.2, etaj 1, ap.2, sector 1, având CNP:1300812400165, prin împuternicit **BUREA ALIN DORIN** domiciliat în București b-dul Aviatorilor nr.51-53, ap.2, sector 1, având CNP:1510906400042 în baza procurii autentificată sub nr.71/13 ianuarie 2010, în calitate de **PROPRIETAR – LOCATOR**,

și

MUNICIPIUL GALAȚI, cu sediul în Galați str.Domnească nr.38, având CIF: 3814810, prin împuternicit Stan Marius – Primarul Municipiului Galați și ec. Ioan Daniel Stadoleanu – Director General, Direcția Generală Buget Finanțe în calitate de **CHIRIAȘ - LOCATAR**

încheiat în conformitate cu prevederile:

- HG nr.1886/21.12.2006 pentru stabilirea chiriilor aferente imobilelor care fac obiectul prevederilor OUG nr.94/2000 (publicată în M.Of. partea I nr.15/10.01.2007);
- HG nr.343/11.04.2007 pentru modificarea și completarea HG nr.1886/2006 (publicată în M.Of. partea I nr.265/19.04.2007);
- HG nr.507/18.06.2014 pentru actualizarea cuantumului chiriilor aferente imobilelor retrocedate și afectate de interes public (publicată în M.Of. partea I nr.459/24.06.2014);
- Legea educației nr.1/2011;
- Protocolului de predare-preluare a imobilului nr.18249/23.05.2014 încheiat între Municipiul Galați și Eremie Horațiu Ion.



- Art.1777 – 1835 din Codul civil.

1.OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Obiectul contractului îl constituie **închirierea imobilului situat în Galați, str.Universității nr.45, jud.Galați compus din teren în suprafața de 1.666 mp și construcție având suprafața de 812 mp**, dreptul de proprietate asupra acestuia fiind intabulat în Cartea funciara sub nr. 118840 a UAT Galați, imobil în care funcționează în prezent Grădinița cu Program Prelungit nr.7.

b) Reglementarea plății de către chiriaș a sumei reprezentând lipsa folosinței imobilului ca echivalent al chiriei legal datorate începând cu data de 14.01.2014 și până la 31.01.2015.

2.DURATA CONTRACTULUI

a) Prezentul contract se încheie pentru perioada 01.02.2015 – 14.01.2024.

b) Părțile, de comun acord, pot conveni prelungirea sau reducerea termenului pentru care a fost încheiat contractul, cu un preaviz de 90 zile, chiria urmând a fi stabilită prin negociere directă.

3.PRETUL INCHIRIERII

Cuantumul chiriei lunare este de **12.829,50 lei** astfel cum este stabilit prin Anexa 1 la HG nr.507/2014 pentru actualizarea cuantumului chiriilor aferente imobilelor retrocedate și afectate de interes public ($1666 \text{ mp teren} \times 4,25 \text{ lei} = 7.080,5 \text{ lei} + 812 \text{ mp construcții} \times 7,08 = 5.749 \text{ lei}$), care va fi actualizat conform dispozițiilor legale în vigoare.

4. CONTRAVALOAREA LIPSEI DE FOLOSINTA

a) Chiriasul va achita proprietarului suma de **141.234,40 lei** reprezentand **contravaloarea lipsei de folosință** a imobilului ca echivalent al chiriei legal datorate începând cu data de 14.01.2014 și până la 31.01.2015, suma calculata astfel:

- pentru perioada 14.01.2014 – 23.06.2014 (conform H.G. nr. 343/11.04.2007):

terenul în suprafață de 1666 mp suma de 26.489,40 lei ($1666 \text{ mp} \times 3 \text{ lei/mp/luna} \times 5 \text{ luni și } 9 \text{ zile}$);

suprafața construită la sol de 812 mp suma de 21.517,90 lei ($812 \text{ mp} \times 5 \text{ lei/mp/luna} \times 5 \text{ luni și } 9 \text{ zile}$)



- pentru perioada 24.06.2014 – 31.01.2015 (conform H.G. nr. 507/18.06.2014):
terenul în suprafață de 1666 mp suma de 51.451,50 lei (1666 mp x 4,25 lei/mp/luna x 7 luni și 8 zile);
suprafața construită la sol de 812 mp suma de 41.775,80 lei (812 mp x 7,08 lei/mp/luna x 7 luni și 8 zile)

5.PLATA CHIRIEI ȘI A LIPSEI DE FOLOSINTA

a) Plata chiriei se va face lunar, până în ultima zi a lunii pentru care se face plata, prin virament, din contul locatarului/chiriasului, în contul locatorului/proprietarului IBAN: RO40RNCB0286049507340012 deschis la B.C.R. Sucursala Tunari.

b) Plata lipsei de folosinta se va face în același cont, în termen de 30 zile de la data încheierii contractului de închiriere.

d) Locatarul rămâne raspunzator de plata chiriei dacă abandonează spațiul fără notificarea locatorului.

6.OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1.Obligațiile proprietarului – locator

a) să garanteze libera și pașnică folosință a imobilului spațiului pe toată durata derulării prezentului contract;

b) să nu refuze în mod rezonabil acordul necesar chiriașului după analizarea propunerii acestuia, pentru modificările aduse spațiului închiriat, dacă aceste modificări au fost considerate de către chiriaș ca fiind necesare pentru activitatea pentru care o desfășoară în acest imobil;

c) să execute lucrările necesare, conform art.1788 Cod Civil, care aduc bunul care formează obiectul locațiunii în stare de întrebuințare pentru locatar ca urmare intervenirii uzurii normale.

2.Obligațiile chiriașului – locatar

a) să folosească imobilul închiriat numai pentru desfășurarea activității prevăzute în prezentul contract, respectiv aceea de unitate de învățământ preșcolar, conform Legii educației nr.1/2011, orice schimbare a destinației, în totalitate sau în parte, a spațiului



închiriat conducând la pierderea dreptului de folosință a bunului precum și la încetarea prezentului contract de închiriere;

b) să pastreze în bune condiții imobilul închiriat și să execute toate lucrările de mentinere și reparații în perioada închirierii, pe spezele sale;

c) să folosească imobilul închiriat ca un bun proprietar, fără să aducă stricaciuni sau prejudicii acestuia, purtând răspunderea și fiind obligat la plata de daune-interese pentru toate pagubele produse din culpa sa; orice modificare interioară sau exterioară a spațiului se va face numai cu acordul scris și în prealabil al proprietarului, cu respectarea avizelor organelor de specialitate și a cadrului normativ în vigoare, privind autorizarea executării construcțiilor, precum și a celor privind calitatea în construcții;

d) să asigure buna funcționare a tuturor instalațiilor din imobilul închiriat, în deplină siguranță și să țină cont de dispozițiile și de normele tehnice legale corespunzătoare activității desfășurate de chiriaș;

e) să achite chiria în cuantumul și la termenele prevăzute în prezentul contract;

f) să achite în nume propriu și pe cheltuiala sa contracte cu furnizorii de utilități și să suporte toate cheltuielile aferente acestui imobil – cheltuielile de întreținere și pentru utilități (apă, energie electrică, gaz metan, salubritate, canalizare, telefon etc.)

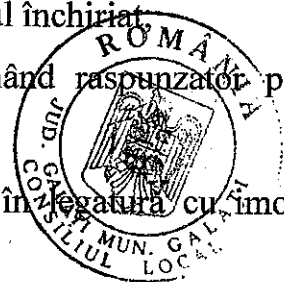
g) să returneze proprietarului, la expirarea contractului, spațiul în bună stare de utilizare și funcționare; predarea spațiului la încetarea contractului se va face pe baza de proces verbal de predare-primire semnat de ambele părți;

h) la încetarea, desființarea de plin drept sau rezilierea prezentului contract, investițiile efectuate de către chiriaș cu acordul proprietarului, și care se constituie într-un spor de valoare permanent adus imobilului, vor rămâne în proprietatea acestuia din urmă, cu plata contravalorii acestor lucrări către chiriaș;

i) să obțină, pe cheltuiala sa, toate avizele și autorizațiile necesare pentru realizarea obiectului de activitate pe care dorește să îl desfășoare în spațiul închiriat;

j) să ia toate măsurile impuse de normele PSI, rămânând responsabil pentru eventualele pagube produse prin neluarea acestor măsuri.

k) să aducă la cunoștința proprietarului orice problemă în legătură cu imobilul închiriat;



l) să încheie contract de asigurare pentru imobil pe toată durata valabilității contractului de închiriere.

7. VERIFICAREA SPAȚIULUI DE CĂTRE LOCATOR

a) Locatarul, prin reprezentanții săi, va putea inspecta oricând imobilul, cu condiția înștiințării locatorului asupra zilei în care intenționează să inspecteze imobilul, oricând între orele 9-17 și fără ca această acțiune să aducă atingere procesului educațional ce se desfășoară în acesta, pentru a verifica starea generală, buna funcționare a utilităților aferente.

Locatarul nu va putea refuza fără un motiv întemeiat o cerere a locatorului în acest sens.

8. VÂNZAREA, CESIUNEA, SUBÎNCHIRIEREA, ASOCIEREA

a) Orice transmitere totală sau parțială a drepturilor locatorului decurgând prezentul contract, inclusiv cesiunea, schimbul, subînchirierea, sunt interzise.

b) Proprietarul va putea înstrăina dreptul de proprietate cu privire la imobilul care face obiectul contractului de închiriere în virtutea dreptului său de dispoziție, cumparatorul subrogându-se în toate drepturile și obligațiile prevăzute în prezentul contract de închiriere;

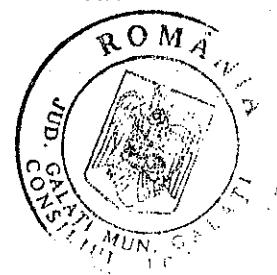
c) Proprietarul are obligația să înștiințeze chiriașul despre vânzarea imobilului comunicându-i copia contractului de vânzare, moment din care acesta va achita chiria în contul noului proprietar;

d) Orice plată făcută proprietarului după vânzarea imobilului și până la luarea la cunoștință despre intervenirea vânzării este considerată ca fiind o plată valabilă.

9. DAUNE – INTERESE MORATORII

a) În caz de întârziere la plata chiriei, locatarul va datora **penalități de întârziere de 0,15% pe zi de întârziere până la achitarea integrală a debitului**, fără a fi necesară punerea în întârziere;

b) Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru chiria neachitată la termen și penalitățile prevăzute de prezentul articol.



10. MODIFICAREA, REZILIEREA, DESFIINȚAREA DE PLIN DREPT ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI.

a) Prezentul contract va putea fi completat și/sau modificat numai prin acordul scris al ambelor părți.

b) Prezentul contract se consideră desființat de plin drept de îndată și fără nici o altă formalitate prelabilă, fără punere în întârziere, fără intervenția instanței de judecată, locatarul fiind obligat la plata de daune-interese, și fără a influența celelalte drepturi sau daune-interese de care beneficiază locatorul, în una din următoarele situații:

- În cazul în care chiriașul nu respectă clauzele contractuale;
- În cazul în care chiriașul nu plătește chiria în termen de 30 de zile de la data scadenței;
- În cazul în care chiriașul schimbă total sau parțial destinația ori structura interioară a imobilului fără consimțământul scris al proprietarului și fără aprobările legale;
- În situația oricărei transmisiuni, totale sau parțiale, a drepturilor locatarului (chiriașului) decurgând din contract;
- În cazul în care chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni imobilului, instalațiilor sau bunurilor aferente acestuia ori a înstrăinat fără drept părți din acesta;
- În cazul în care proprietarul constată folosința vădit abuzivă și necorespunzătoare a imobilului, care ar putea conduce la diminuarea irecuperabilă a valorii acestuia;

În aceste situații, proprietarul are dreptul de a trece la evacuarea chiriașului, fără somație, fără punere în întârziere și fără judecată și îl va putea obliga pe locatar la plata de daune-interese reprezentând o sumă egală cu cuantumul unei chirii practicate pe piața imobiliară locală pentru un imobil similar, până la data eliberării imobilului. Orice ingaduință din partea proprietarului nu va fi interpretată ca o renunțare la pactul comisoriu expres stipulat.

c) Încetarea în orice mod a contractului nu exonerează pe nici una dintre părți de obligațiile contractuale restante.



d) Prezentul contract încetează de drept în momentul ajungerii la termen, dacă părțile nu au convenit prelungirea acestuia.

e) Părțile, de comun acord, pot rezilia înainte de ajungerea acestuia la termen; locatarul este obligat să notifice locatorului rezilierea contractului cu minim 90 de zile înainte de data la care se dorește acesta.

f) La încetarea, desființarea de plin drept sau rezilierea contractului, locatarul nu va fi obligat la plata contravalorii investițiilor efectuate de către locatar, cu excepția situațiilor de la cap.6, pct.2, lit.h).

11.FORTĂ MAJORĂ

a) Forța majoră, așa cum este ea definită de Codul civil, exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii.

b) Partea care invocă aceste situații va trebui să notifice imediat în scris producerea evenimentului, prin acte transmise celeilalte părți la sediul menționat în prezentul contract și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor acestuia.

c) În cazul în care situațiile invocate subzistă o perioadă de 30 de zile, părțile își pot notifica în scris încetarea de plin drept a contractului fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

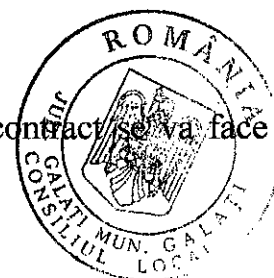
12.LITIGII

a) Prezentul contract este guvernat în întregime și interpretat în conformitate cu legea română. Orice neînțelegeri în legătură cu încheierea, derularea sau încetarea prezentului contract ce pot apărea între părțile contractante se vor soluționa pe cale amiabilă.

b) În situația în care în termen de 30 de zile de la data notificării existenței conflictului părțile nu ajung la o soluționare amiabilă a conflictului, oricare dintre părți se poate adresa instanțelor judecătorești competente.

13.DISPOZIȚII FINALE

a) Orice modificare sau completare a prezentului contract se va face prin acte adiționale semnate de ambele părți contractante.



b) Dacă în datele de identificare ale celor două părți contractante apar modificări, acestea se obligă să și le comunice în maxim 5 zile de la apariția acestora.

c) Clauzele contractului de închiriere se completează cu prevederile legale aplicabile în materie.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi, _____, conține 8 (opt) pagini și s-a întocmit în 4 (patru) exemplare cu valoare de original, câte 2 (două) pentru fiecare parte, reprezentantul proprietarului obligându-se să înregistreze contractul la Administrația Județeană a Finanțelor Publice Galați.

PROPRIETAR/LOCATOR

Prin împuternicit,

CHIRIAȘ/LOCATAR,

Municipiul Galați

Prin împuternicit,

PRIMAR,

**DIRECTOR GENERAL,
DIRECȚIA BUGET FINANȚE**

CONTROL FINANCIAR PREVENTIV,

**DIRECTOR GENERAL,
DIRECȚIA GENERALĂ DE DEZVOLTARE**

**DIRECTOR GENERAL,
DIRECȚIA GENERALĂ SERVICII PUBLICE**

SERVICIUL JURIDIC ȘI LEGALITATE,

**Președinte de ședință,
Mihail Băcatanschi**

