

## PROIECT DE HOTĂRÂRE

Cu privire la: **închirierea prin licitație publică a unui spațiu pentru desfășurarea de activități de stomatologie aflat în imobilul Dispensar uman**

Primarul comunei Corbu, județul Olt

Având în vedere:

- Solicitarea închirierii spațiului de către domnișoara Șică Diana-Florentina înregistrată la Primăria comunei Corbu cu nr. 25/4.01.2024
- Studiul de oportunitate nr.221/1/19.01.2024 privind închirierea unui spațiu din cadrul Dispensarului uman;
- Referatul de aprobare și motivare nr. 221/19.01.2024 și proiectul de hotărâre nr. 4/19.01.2024 inițiat de primarul localității;
- Prevederile art. 302-313 și 362(3) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de expertiză nr.22/12.10.2023 prin care s-a stabilit nivelul chiriei ;
- Raportul de specialitate nr. 222/19.01.2024 al compartimentului contabilitate;
- Avizul nr. 3/30.01.2024 al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local.

În temeiul art. 136(1) din ) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, modificat

## PROPUNE

Art. 1. (1) Se aprobă închirierea prin licitație publică a unui spațiu pentru desfășurarea de activități de stomatologie aflat în imobilul Dispensar uman situat în comuna Corbu, sat Corbu, str. Principală, nr. 226, județul Olt, în suprafață utilă de 24,10 mp.

(2) Imobilul în care se găsește spațiul de închiriat face parte din domeniul privat al comunei și are o valoare totală de inventar de 259.373 lei.

Art. 2. Se aprobă documentația de atribuire conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Durata închirierii va fi de 10 de ani, cu posibilitatea prelungirii prin acte adiționale.

Art.4. (1) Nivelul minim al chiriei, care reprezintă și prețul de pornire al licitației este de 8,63 lei/mp/lună.

(2) Plata chiriei se va face în primul trimestru al anului pentru fiecare an de contract.

Art. 5. Se aprobă modelul contractului de închiriere conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. Se împuternicește primarul comunei Corbu să semneze contractele de închiriere.

Art. 7. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului- județului Olt, primarului, compartimentului contabilitate și celor interesați prin afișare la sediul primăriei.

Inițiator,  
Primar – ing. Constantin DINUȚ

ROMÂNIA  
JUDEȚUL OLT  
COMUNA CORBU  
PRIMAR

Nr. 221/19.01.2024

#### RAPORT DE APROBARE ȘI MOTIVARE

Primarul comunei Corbu, județul Olt, **Dinuț Constantin**, în temeiul art. 136(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre având ca obiect: **închirierea prin licitație publică a unui spațiu pentru desfășurarea de activități de stomatologie aflat în imobilul Dispensar uman**

Temeiul legal al prezentului proiect îl constituie:

- Prevederile art. 302-313 și 362(3) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;

Supun aprobării dumneavoastră prezentul proiect de hotărâre pe care îl consider legal și oportun.

Inițiator,

Primar – ing. Constantin Dinuț

### Studiu de oportunitate

Privind închirierea suprafeței de 24,10 mp situată în imobilul Dispensar uman din comuna Corbu, sat Corbu, str. Principală, nr. 226, județul Olt, aflat în domeniul privat al comunei Corbu, județul Olt

#### 1. OBIECTIVUL ÎNCHIRIERII

Obiectivul închirierii prin licitație publică îl constituie spațiul în suprafață de 24,10 mp situat în imobilul Dispensar uman din comuna Corbu, sat Corbu, str. Principală, nr. 226, județul Olt, aflat în domeniul privat al comunei Corbu, conform HCL nr. 4/2023.

În prezent, spațiul în suprafață de mp este liber.

#### 2. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ ACORDAREA ÎNCHIRIERII

Închirierea spațiilor din imobilul sus menționate în scopul desfășurării de activități medicale constituie o sursă permanentă și sigură de venit la bugetul local.

Chiria obținută prin închiriere se face venit la bugetul local al comunei.

În principiu, dacă acest spațiu este solicitat, înseamnă că activitatea ce se va desfășura va fi rentabilă.

Valoarea chiriei va fi de 24,10 mp X 8,63 lei/mp/lună=207,98 lei/lună (spațiu cabinet), la care se va adăuga cotă din suprafața comună cu celelalte cabinete.

Prin materializarea acestui obiectiv vor avea de câștigat locuitorii comunei, prin servicii medicale de calitate superioară, bugetul local, prin sumele încasate precum chiria și nu în ultimul rând locatarul.

Din punct de vedere al mediului, prin închirierea spațiilor din imobilul Dispensar uman se contribuie la o mai bună salubritate a spațiului, locatarul trebuie să respecte întreaga legislație în vigoare referitoare la mediu.

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului locatar cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, în sensul luării tuturor măsurilor pentru evitarea poluării apei subterane și solului și a gestionării eficiente a deșeurilor și menținerii cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

#### 3. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Nivelul minim al chiriei este de 8,63 lei/mp/lună, reprezentând și prețul de pornire al licitației, stabilit prin raportul de expertiză nr. 22/12.10.2023.

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare nivel al închirierii.

Chiria stabilită în urma licitației se va specifica în contractul ce va fi încheiat.

#### 4. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII

În conformitate cu prevederile art. 311 și art. 312 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, atribuirea contractului de închiriere se face prin aplicarea procedurii licitației.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte, în cazul în care nu au fost depuse 2 oferte, procedura se anulează și se organizează o nouă licitație, procedura fiind valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

#### 5. DURATA ESTIMATĂ A ÎNCHIRIERII

Durata închirierii este de 10 de ani, cu posibilitatea prelungirii acesteia prin acte adiționale.

## **6. TERMENE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE**

Termenul preconizat pentru realizarea procedurii de închiriere este de 45 de zile de la publicarea anunțului de licitație, până la încheierea contractului.

**Întocmit,  
Compartimentul contabilitate,  
Consilier asistent -Georgiana – Cristina ILIE**

**Președinte de ședință  
Marian Burtescu**

**Secretar general,  
Corina – Mariana CIOCÎRLAN**

## DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

### 1. Informații privind proprietarul

Denumire: comuna Corbu;

C.F.:4716747

Adresa: comuna Corbu, sat Corbu, str. Principală, nr. 217, județul Olt;

C.P. 237090

Persoană de contact: secretarul general al comunei Corbu – Corina – Mariana CIOCÎRLAN

### 2. Desfășurarea procedurii de închiriere:

- Prin licitație publică pentru societăți care desfășoară activități de stomatologie.

### 3. Caiet de sarcini

#### a). *Obiectul închirierii:*

- Imobilul este situat în comuna Corbu, sat Corbu, str. Principală, nr. 226, județul Olt; spațiul care face obiectul închirierii este liber. Suprafața utilă a spațiului este de 24,10 mp.;
- Regimul juridic – domeniul privat al comunei Corbu;
- Folosință actuală – cabinete medicale;
- Spațiul în suprafață de 24,10 mp va fi închiriat pentru desfășurarea de activități de stomatologie;
- Imobilul dispune de utilități publice: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, fosă septică, acces auto.
- Venit la bugetul local;
- Concentrarea zonelor de servicii în perimetre cu utilități și în centre de interes ale localității;
- Chiriașul nu va schimba destinația obiectului închiriat;
- Chiriașul nu va putea subconcesiona obiectul închirierii;
- Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost închiriat bunul imobil se va realiza numai în baza avizului de principiu al proprietarului și numai după obținerea tuturor autorizațiilor/avizelor cerute de lege.

#### b). *Condiții generale ale închirierii:*

În derularea închirierii bunul preluat de chiriaș îl constituie spațiul identificat la punctul 1; la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere bunurile vor fi repartizate după cum urmează:

- Bunul de retur constând în imobilul închiriat revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini proprietarului;
- Bunuri proprii (care au aparținut chiriașului și au fost utilizate de către acesta pe perioada închirierii) pot reveni proprietarului, în măsura în care își manifestă intenția de a prelua bunurile respective, în schimbul unei compensații bănești.

Chiriașul va respecta prevederilor OUG nr. 105/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.

Prin încheierea și semnarea contractului de închiriere chiriașul își asumă răspunderea exploatarei în regim de continuitate și permanență a imobilului închiriat pe o durată de minimum 10 de ani.

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de închiriere, chiriașul nu poate închiria imobilul.

Contractul de închiriere poate fi prelungit prin acte adiționale.

Nivelul minim al chiriei care reprezintă și prețul de pornire al licitației este de 8,63 lei/mp/lună conform raportului de expertiză nr.22/12.10.2023.

Chiria stabilită în urma licitației se va specifica în contractul de închiriere încheiat, urmând a se achita la termenele convenite de părțile semnatare ale contractului și va fi indexată anual cu rata inflației.

Pentru bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impune depunerea unor sume reprezentând garanții și nu se impun condiții speciale.

*c). Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*

- Ofertele se redactează în limba română;
- Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate unul exterior și unul interior la registratura primăriei comunei Corbu. Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta. Pe plicul interior care conține oferta propriu-zisă se înscriu numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social al acestuia precum și bunuri pentru care licitează.
- Oferta trebuie să conțină:
  - O fișă cu informații privind ofertantul;
  - O declarație de participare semnată de către ofertant;
  - Copii de pe certificatul de înmatriculare eliberat de ORC, de pe actul constitutiv și de pe certificatul de înregistrare fiscal în cazul persoanelor juridice și copie BI/CI în cazul persoanelor fizice;
  - Dovada privind achitarea obligațiilor fiscal către bugetul de stat sau local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală;
  - Împuternicire de participare pentru reprezentantul legal al persoanei juridice;
  - Copie de pe dovada achitării taxei de participare la licitație (chitanță)

*d). Informații privind criteriile de atribuire*

- Criteriul de atribuire este cel mai mare nivel al chiriei;
- Taxa de participare la licitație este în valoare de 50 de lei.

*e). Încetarea contractului de închiriere*

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- La expirarea perioadei pentru care a fost încheiat;
- În cazul nerespectării obligațiilor asumate de către una din părți sau al incapacității îndeplinirii acestora;
- În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilateral de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată.

#### **4. Răspunderea contractuală**

Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în contractul de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpa.

#### **5. Litigii**

Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea contractului de închiriere se realizează pe cale amiabilă sau potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările ulterioare.

**Președinte de ședință**  
**Marian Burtescu**

**Secretar general,**  
**Corina – Mariana CIOCÎRLAN**

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

### 1. Părțile contractante

1.1. **PRIMĂRIA COMUNEI CORBU** cu sediul în comuna Corbu, sat Corbu, str. Principală, nr. 217, județul Olt, cod fiscal 4716747, reprezentată prin **CONSTANTIN DINUȚ**, având funcția de **PRIMAR**, în calitate de locator,

și

1.2. SC....., cu sediul social în ..... înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. .... din ....., cod fiscal ....., în calitate de chiriaș,

au convenit să încheie prezentul contract de închiriere.

### 2. Obiectul contractului de închiriere

2.1. Obiectul contractului de închiriere îl constituie exploatarea spațiului (bunul imobil) în care funcționează activitate ....., situat în comuna Corbu, sat Corbu, str. Principală, nr. 226, format din 2 încăperi în suprafața totală de 24,10 m<sup>2</sup>, conform schiței spațiului, care va constitui anexa nr. 1 la contractul de închiriere.

2.2. Predarea-primirea obiectului închirierii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia până la data de ....., care va constitui anexa nr. 2 la contractul de închiriere.

2.3. Este interzisă subînchirierea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de închiriere.

### 3. Termenul

3.1. Durata închirierii este de ..... de ani, începând de la data de.....

3.2. Contractul de închiriere poate fi prelungit prin acte adiționale.

### 4. Chiria

4.1. Chiria este de .... lei/mp/lună.

4.2. Plata chiriei se face prin contul:

- contul proprietarului nr. RO97TREZ50621A300530XXXX, deschis la Trezoreria municipiului Slatina

4.3. Plata chiriei se va face lunar .

4.4. Prețul chiriei poate fi modificat periodic de către proprietar, în funcție de rata inflației.

4.5. Neplata chiriei pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului.

### 5. Drepturile părților

#### 5.1. Drepturile chiriașului

5.1.1. Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul, pe cheltuiala și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de închiriere.

#### 5.2. Drepturile proprietarului

**5.2.1.** Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul imobil închiriat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

**5.2.2.** Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a chiriașului.

## **6. Obligațiile părților**

### **6.1. Obligațiile chiriașului**

**6.1.1.** Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului imobil care face obiectul închirierii.

**6.1.2.** Chiriașul este obligat să plătească chiria.

**6.1.3.** Chiriașul are obligația de a restitui bunul închiriat, după expirarea contractului de închiriere, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

**6.1.4.** Chiriașul poate investi în bunul imobil închiriat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul locatorului.

**6.1.5.** La încetarea contractului de închiriere din alte cauze decât prin atingerea termenului, excluzând forța majoră și cazul fortuit, chiriașul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către locator.

**6.1.6.** În cazul în care locatorul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt proprietarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

### **6.2. Obligațiile proprietarului**

**6.2.1.** Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

**6.2.2.** Proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

**6.2.3.** Proprietarul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului, dacă are cunoștință despre acestea.

## **7. Modificarea contractului**

**7.1.** Proprietarul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de închiriere, cu notificarea prealabilă a chiriașului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

**7.2.** În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de închiriere îi aduce un prejudiciu, chiriașul are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

**7.3.** În caz de dezacord între proprietar și chiriaș cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

**7.4.** Dezacordul dintre proprietar și chiriaș cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru chiriaș care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

## **8. Încetarea contractului de închiriere**

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;



b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina locatarului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală a contractului de către chiriaș, cu plata de despăgubiri în sarcina chiriașului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) schimbarea destinației spațiilor după închiriere atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere;

g) chiriașul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând proprietarul cu 60 de zile înainte de data denunțării;

h) în cazul în care titularul cabinetului medical nu mai desfășoară activitate medicală.

## **9. Răspunderea contractuală**

9.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

## **10. Forța majoră**

10.1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract de închiriere, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.

10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 15 zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 15 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract de închiriere fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

## **11. Notificări**

11.1. În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de închiriere.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

11.3. Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expedită.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

## **12. Litigii**

12.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente.

## **13. Clauze finale**

13.1. Orice modificare a prezentului contract de închiriere se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

13.2. Prezentul contract de închiriere, împreună cu anexele 1 și 2, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, astăzi ....., data semnării lui.

**Proprietar,**  
**PRIMĂRIA COMUNEI CORBU**  
**PRIMAR – ing. Constantin DINUȚ**

**Chiriaș,**  
**S.C. ....**  
**Administrator .....**

**Președinte de ședință,**  
**Marian Burtescu**

**Contrasemnează,**  
**Secretar general,**  
**Corina-Mariana Ciocîrlan**

ROMANIA  
JUDEȚUL OLT  
PRIMĂRIA COMUNEI CORBU  
Nr.222/19.01.2024

În temeiul art. 136(8)(b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ a fost analizat proiectul de hotărâre și elaborat prezentul raport.

### RAPORT DE SPECIALITATE

În susținerea proiectului de hotărâre inițiat de primarul comunei Corbu având ca obiect Aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu pentru desfășurarea de activități de stomatologie aflat în imobilul Dispensar uman.

Potrivit art. 302 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ bunurile care sunt prevăzute prin lege pot face obiectul închirierii. Titularul dreptului de închiriere este comuna Corbu. Bunul imobil supus închirierii face parte din domeniul privat al comunei. Pentru respectarea principiilor privind transparența, tratamentul legal, proporționalitatea, nediscriminarea și libera concurență se va atribui contractul de închiriere prin aplicarea procedurii licitației. Locatorul elaborează documentația de atribuire care conține date despre locatar, procedura de atribuire, caiet de sarcini.

În vederea stabilirii duratei închirierii, descrierii și identificării bunului ce urmează a fi închiriat, motivelor de ordin economic, financiar, social și de mediu, nivelul minim al chiriei, durata estimată a închirierii, termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere, locatorul întocmește un studiu de oportunitate – art. 308-309 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

Caietul de sarcini cuprinde următoarele elemente:

- Informații generale privind obiectul închirierii;
- Condiții generale ale închirierii;
- Condiții de valabilitate a ofertelor;
- Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere;
- Durata închirierii;
- Chiria;
- Natura și cuantumul garanțiilor;
- Condiții speciale.

Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație care se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către locatar.

Evaluarea ofertelor se face de către o comisie de evaluare compusă dintr-un număr impar de membrii care nu poate fi mai mic de 5.

În documentația de atribuire se stabilește criteriul de atribuire a contractului de închiriere pe baza căruia locatorul stabilește oferta câștigătoare.

Contractual de închiriere se încheie sub formă scrisă sub sancțiunea nulității, predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

Cu respectarea prevederilor legale propunem Consiliului local Corbu aprobare proiectului de hotărâre în forma prezentată.

Consilier principal,  
Georgiana- Cristina ILIE