



CONSILIUL JUDEȚEAN DOLJ

HOTĂRÂRE

**privind prelungirea duratei contractelor de închiriere și actualizarea valorii
chiriilor pentru cabinetele din Centrul Medical Calea București și
Centrul Medical Brazda lui Novac și
modificarea Hotărârii Consiliului Județean nr. 31/2021**

Consiliul Județean Dolj întrunit în ședință ordinară,

având în vedere referatul de aprobare nr. 5156/22.02.2024 al Serviciului Administrarea și Exploatarea Domeniului Public și Privat al Județului Dolj, prin care se propune prelungirea duratei contractelor de închiriere pentru cabinetele din Centrul Medical Calea București, situat în Craiova, Calea București nr. 97 și Centrul Medical Brazda lui Novac, situat în Craiova, str. Gen. Șt. Fălcoianu nr. 1, aflate în domeniul public al județului Dolj și în administrarea Consiliului Județean Dolj, raportul de specialitate al DJALS - Serviciul Juridic, Administrație Locală nr. 5270/23.02.2024, precum și avizul comisiilor de specialitate,

ținând cont de solicitarea nr. 5111/22.02.2024 a locatarilor din Centrul Medical Calea București și solicitarea nr. 5112/22.02.2024 a locatarilor din Centrul Medical Brazda lui Novac,

în baza art. 287 lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a prevederilor Hotărârii Consiliului Județean nr. 226 din 17.12.2009 și a art. 61 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, Republicată cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul art. 173 alin. (1) lit. c), art. 182 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă prelungirea până la data de 31.03.2028 a duratei contractelor de închiriere încheiate de Consiliul Județean Dolj cu locatarii cabinetelor din Centrul Medical Calea București și Centrul Medical Brazda lui Novac, prevăzuți în anexa la prezenta hotărâre

Art.2. Se aprobă valoarea chiriei conform anexei la prezenta hotărâre.

Art.3. Se modifică art. 1 lit. a) și lit. b), art. 2 alin. (1) și art. 3 alin. (2) din Hotărârea nr. 31/25.02.2021 a Consiliului Județean Dolj care vor avea următorul cuprins:

„ Art.1 lit. a)Centrul Medical Calea București, situat în Craiova, str. Calea București, nr. 97, CF nr. 231105 Craiova, NC 22638-C1, având valoarea de inventar 3.174.796,32 lei;

b)Centrul Medical Brazda lui Novac, situat în Craiova, str. Gen. Ștefan Fălcoianu, nr. 1, CF nr. 231104 Craiova, NC 22531-C1, având valoarea de inventar 2.233.718,79 lei;

“Art.2. (1) Se aprobă prețul minim de pornire al licitației de 10,25 euro/mp/lună.”

“Art.3. (2) Se aprobă durata închirierii de la data semnării contractului de închiriere până la data de 31.03.2028. ”

Art.4. Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Județean Dolj nr. 31/25.02.2021 rămân neschimbate.

Art.5. Direcțiile de specialitate ale Consiliului Județean Dolj vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Nr.

Adoptată la data de:2024

PREȘEDINTE,

DORIN-COSMIN VASILE

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL JUDEȚULUI,**

CRISTIAN-MARIAN ȘOVĂILĂ

DORIN - COSMIN VASILE

REFERAT DE APROBARE

privind prelungirea duratei contractelor de închiriere, actualizarea valorii chiriilor pentru cabinetele din Centrul Medical Calea București și Centrul Medical Brazda lui Novac și modificarea Hotărârii Consiliului Județean Dolj nr. 31/2021

Centrul Medical Calea București și Centrul Medical Brazda lui Novac, situate în Craiova, Calea București nr. 97, respectiv str. Gen. Ștefan Fălcoianu nr.1, aflate în domeniul public al județului Dolj (conform H.G. nr. 867/2002) și în administrarea U.A.T. Județul Dolj au fost închiriate prin licitație publică, în condițiile legii, către furnizori de servicii medicale și servicii conexe actului medical. În cele două centre medicale, date în exploatare în anul 2010, sunt 38 de cabinete, ocupate în proporție de 95%, precum și dependințe și spații în folosința comună a locatarilor.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Dolj nr. 26/2017 s-a aprobat, la cererea chiriașilor, prelungirea duratei contractelor de închiriere, până la data de 06.04.2024. Pentru contractele care urmau să survină după licitațiile ulterioare s-a aprobat, conform art. 3 din Hotărârea Consiliului Județean Dolj nr. 238/2017, aceeași dată de încetare a contractelor, dată preluată și la art. 3 alin. (2) din Hotărârea Consiliului Județean Dolj nr. 31/2021, privind modificarea Hotărârilor nr. 226/2009 și nr. 134/2017 ale Consiliului Județean Dolj prin care s-a aprobat documentația-cadru de atribuire a contractelor de închiriere ale cabinetelor libere din cele două centre medicale.

Prin cererile nr. 5111/22.02.2024 și nr. 5112/22.02.2024 următorii titulari ai contractelor de închiriere a cabinetelor situate în Centrul Medical Calea București și Centrul Medical Brazda lui Novac au solicitat prelungirea perioadei de închiriere a cabinetelor, pentru a putea continua prestarea serviciilor medicale în aceleași spații, în care au investit resurse financiare proprii, cu acordul proprietarului, în vederea creșterii siguranței clădirilor, a igienizării și a îmbunătățirii condițiilor de exploatare a acestora.

Centrul Medical Calea București				
Nr. crt.	Titular contract	Nr. contract închiriere	Data încetării contractului	Nr. cerere prelungire contract
1	C.M.I. DR. RĂDEANU ALINA-CRISTINA	12861/2010	06.04.2024	5111/22.02.2024
2	S.C. ALVI DENT S.R.L.	2476/2011	06.04.2024	5111/22.02.2024

3	S.C. STAMY DENT S.R.L.	1/11192/2021	06.04.2024	5111/22.02.2024
4	S.C. PERFECT SMILE S.R.L.	2417/2010	06.04.2024	5111/22.02.2024
5	S.C. LADYDENT S.R.L.	2418/2010	06.04.2024	5111/22.02.2024
6	S.C. ORODENT S.R.L.	2419/2010	06.04.2024	5111/22.02.2024
7	S.C. OLMADENT S.R.L.	2421/2010	06.04.2024	5111/22.02.2024
8	S.C. YPE CLEMENT DENT S.R.L.	2422/2010	06.04.2024	5111/22.02.2024
9	S.C. CHRIS DENT 2018 S.R.L.	2423/2010	06.04.2024	5111/22.02.2024
10	C.M.I. DR. IONESCU CAMELIA	2424/2010	06.04.2017	5111/22.02.2024
11	S.C. CLINICA I SMILE S.R.L.	2425/2010	06.04.2017	5111/22.02.2024
12	C.M.I. DR. ȚIGĂRAN ALINA	2427/2010	06.04.2024	5111/22.02.2024
13	S.C. DANA DENTISTRY S.R.L.	8545/2012	06.04.2024	5111/22.02.2024
14	S.C. PREMIUM ESTETIC DENTAL STUDIO S.R.L.	2475/2011	06.04.2024	5111/22.02.2024
15	S.C. LAURAMED STOM S.R.L.	15746/2015	06.04.2024	5111/22.02.2024
16	C.M.I. DR. DUMITRAȘCU ROBERT-SEVER	6625/2010	06.04.2024	5111/22.02.2024
17	S.C. MEDGLOB S.R.L.	23793/2016	06.04.2024	5111/22.02.2024
18	S.C. MEDFAM MEDICAL CENTRUM S.R.L.	6626/2010	06.04.2024	5111/22.02.2024

Centrul Medical Brazda lui Novac

1	C.M.I. DR. STAICU ALICE-MARIA	6615/2010	06.04.2024	5112/22.02.2024
2	C.M.I. DR. VASILESCU ANDREEA-ILEANA	2437/2010	06.04.2024	5112/22.02.2024
3	C.M.I. DR. BADEA LOREDANA-ELENA	2432/2010	06.04.2024	5112/22.02.2024
4	C.M.I. DR. COSOR CORINA	6616/2010	06.04.2024	5112/22.02.2024
5	S.C. CAMIDENT SMILE LIFE S.R.L.	6617/2010	06.04.2024	5112/22.02.2024
6	S.C. MANDIMAX S.R.L.	2433/2010	06.04.2024	5112/22.02.2024

7	SC CARAECOSMILE S.R.L.	6618/2010	06.04.2024	5112/22.02.2024
8	S.C. DENTAL CARE IR S.R.L.	14221/2017	06.04.2024	5112/22.02.2024
9	SC ANTORARI DENT S.R.L.	14826/2021	06.04.2024	5112/22.02.2024
10	SC MEDICAL EMSHAH S.R.L.	14770/2012	06.04.2024	5112/22.02.2024
11	S.C. ADA SMILE S.R.L.	14225/2017	06.04.2017	5112/22.02.2024
12	S.C. AZVADENT S.R.L.	11194/2021	06.04.2017	5112/22.02.2024
13	S.C. CABINET STOMATOLOGIC ZÂNA MĂSELUȚĂ DR. RALUCA CIOCHIA S.R.L.	24354/2018	06.04.2024	5112/22.02.2024
14	S.C. DENTALHEALTHLINE S.R.L.	12376/2016	06.04.2024	5112/22.02.2024
15	CABINET INDIVIDUAL DE PSIHOLOGIE VÎLCAN PAULA	25899/2021	06.04.2024	5112/22.02.2024
16	C.M.I. DR. CĂLINOIU ILEANA	15095/2014	06.04.2024	5112/22.02.2024
17	S.C. GLOWDENTAL MD S.R.L.	14823/2021	06.04.2024	5112/22.02.2024
18	S.C. MATYMED S.R.L.	14226/2017	06.04.2024	5112/22.02.2024

De asemenea, menționăm că dovada deținerii spațiului de către furnizorul de servicii medicale, respectiv contractul de închiriere, este o condiție obligatorie pentru încheierea contractului de furnizare servicii medicale cu Casa de Asigurări de Sănătate, așa cum este stipulat în contractul-cadru.

Solicitanții doresc prelungirea duratei contractelor de închiriere cu patru ani și precizează în solicitările lor că intenționează să acceseze fonduri nerambursabile prin programul Start Up Nation 2024, pentru activități de asistență stomatologică, pentru achiziționarea de echipamente medicale și software specifice activității și programul Sănătate 2021-2027, Prioritatea 1, pentru investiții în infrastructura cabinetelor medicale. Programele se adresează tuturor nivelurilor sistemului de îngrijiri de sănătate pentru a răspunde, în timp adecvat și în condiții de calitate, nevoilor actuale de îmbunătățire a accesului la serviciile medicale, dar și nevoilor de servicii de prevenție. Din experiența anilor trecuți, solicitanții eligibili trebuie să facă dovada deținerii spațiului unde se implementează proiectul, pe o perioadă de minimum 4 ani.

În vederea analizării prelungirii duratei contractelor de închiriere s-a verificat îndeplinirea obligațiilor contractuale. Menționăm că titularii contractelor de închiriere sunt buni platnici, nu înregistrează debite restante la plata chiriei, a utilităților sau a serviciilor de pază și curățenie.

Valoarea chiriei plătite variază în plaja 5,25 euro/mp – 50,25 euro/mp și a fost majorată în anul 2017 cu 5%. Valoarea medie a EUR în anul 2017 a fost de 4,5681 lei, iar în anul 2023 de 4,9465 lei. Rezultă că în acest interval creșterea EUR a fost de 8,28 %. În afara chiriei pentru cabinetul individual închiriat, locatarii mai plătesc o chirie pentru dependențele aflate la dispoziție (camere de sterilizare, depozit deșeuri toxice ș.a.), în cota-parte repartizată, cu 5 euro/mp, precum și servicii de pază, servicii de curățenie, servicii de colectare separată și transport separat al deșeurilor reziduale, utilități (energie electrică, gaze, apă). Un cabinet în suprafață utilă de 24,60 mp din Centrul Medical Calea București a avut repartizate la plată, pentru luna decembrie 2023, în afară de chirie, următoarele cheltuieli: 635 lei servicii de pază, 374 lei servicii de curățenie, 654 lei gaze naturale, 196 lei energie electrică, 69 lei apă-canal, 44 lei colectare și transport deșeuri reziduale, în total o sumă de 1.972 lei.

În anul 2010 locatarii au semnalat în numeroase rânduri că se confruntă cu dificultăți financiare ca urmare a crizei economice și a scăderii puterii de cumpărare a pacienților, fapt care a condus la incapacitatea furnizorilor de servicii medicale de a putea susține activitatea cabinetelor din veniturile obținute și la rezilierea contractelor de închiriere. Pe de cealaltă parte și pentru noi a devenit dificil să închiriem spațiile rămase libere, la valoarea minimă de pornire a licitației de închiriere, de 10 euro/mp/lună, fapt pentru care am promovat un proiect de hotărâre de micșorare a valorii chiriilor spațiilor ocupate, precum și a prețului minim de pornire a licitației, cu 5 euro/mp/lună. Astfel, prin Hotărârea nr. 194/2010 a Consiliului Județean Dolj s-a aprobat diminuarea valorilor chiriilor spațiilor închiriate în Centrul Medical Calea București și Centrul Medical Brazda lui Novac cu 5 euro/mp/lună și prețul minim de pornire a licitațiilor de închiriere de 5 euro/mp/lună. Ulterior, în anul 2017, chiria pentru cabinetele medicale s-a majorat cu 5%, în conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 26/2017 a Consiliului Județean Dolj privind prelungirea unor contracte de închiriere a unor spații destinate cabinetelor medicale din Centrul Medical Calea București și Centrul Medical Brazda lui Novac, iar prețul minim de pornire a licitațiilor de închiriere s-a aprobat la nivelul de 5,25 euro/mp/lună, conform Hotărârii nr. 324/2017 a Consiliului Județean Dolj privind modificarea și completarea Regulamentului de organizare și desfășurare a procedurii de închiriere a spațiilor. Prin urmare, de aceste înlesniri financiare au beneficiat atât chiriașii existenți cât și cei care au participat la toate licitațiile de închiriere subsecvente hotărârilor adoptate de Consiliul Județean Dolj în acest sens.

În condițiile economice actuale, pentru majorarea veniturilor la bugetul Județului Dolj, propunem revenirea la condițiile inițiale, păstrând majorarea de 5% din anul 2017, adică actualizarea chiriilor existente cu 5 euro/mp/lună și valoarea minimă de pornire a licitațiilor de închiriere de 10,25 euro/mp.

Valoarea de inventar a construcțiilor în care funcționează cele două centre medicale este 3.174.796,32 lei pentru construcția cu NC 22638-C1 situată în Craiova, str. Calea București, nr. 97, respectiv 2.233.718,79 lei pentru construcția cu NC 22531-C1 situată în Craiova, str. Gen. Ștefan Fălcoianu, nr. 1, conform evidențelor contabile, stabilite în urma reevaluării activelor fixe de natura terenurilor și construcțiilor aflate în domeniul public și privat aprobate prin Hotărârea Consiliului Județean Dolj nr. 11/2022. Prin urmare, hotărârea Consiliului Județean Dolj nr. 31/2021 trebuie actualizată cu aceste valori, întrucât la derularea procedurii de licitație pentru închirierea cabinetelor libere se aplică prevederile art. 333 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Potrivit prevederilor pct. 11.3/art.62 din contractele de închiriere, orice modificare/completare a contractului de închiriere va fi făcută numai cu acordul expres al părților contractante, prin act adițional.

Față de cele prezentate mai sus, în conformitate cu prevederile art. 108, art. 287 lit. b) și art. 297 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, considerăm necesară și oportună promovarea unui proiect de hotărâre privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere enumerate mai sus, aprobarea datei de 31.03.2028 ca dată de încetare a contractelor ce se vor încheia pentru cabinetele libere, actualizarea chiriei conform anexei proiectului de hotărâre și actualizarea valorii de inventar a construcțiilor în care funcționează cele două centre medicale.

Anexăm proiectul de hotărâre.

ADMINISTRATOR PUBLIC,

ȘEF SERVICIU,

COSMIN DURLE

ADRIAN PLUGARU

RAPORT DE SPECIALITATE
asupra proiectului de hotărâre privind prelungirea duratei contractelor de închiriere,
actualizarea valorii chiriilor pentru cabinetele din Centrul Medical Calea București
și Centrul Medical Brazda lui Novac și
modificarea Hotărârii Consiliului Județean Dolj nr. 31/2021

În conformitate cu prevederile art. 182 alin. (4) coroborate cu ale art. 136 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Direcția Juridică – Serviciul Juridic, Administrație Locală în calitate sa de compartiment de resort în cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Dolj, a analizat proiectul de hotărâre **privind prelungirea duratei contractelor de închiriere, actualizarea valorii chiriilor pentru cabinetele din Centrul Medical Calea București și Centrul Medical Brazda lui Novac și modificarea Hotărârii Consiliului Județean Dolj nr. 31/2021**, propus de Președintele Consiliului Județean Dolj și a constatat următoarele:

- 1) Obiectul/domeniul reglementat: prelungirea duratei contractelor de închiriere, actualizarea valorii chiriilor pentru cabinetele din **Centrul Medical Calea București și Centrul Medical Brazda lui Novac și modificarea Hotărârii Consiliului Județean Dolj nr. 31/2021**.
- 2) Compatibilitatea și conformitatea cu legile, ordonanțele, hotărârile Guvernului, strategiile naționale și legislația secundară (ordine, instrucțiuni, normative, regulamente, etc.), în limitele și în a căror implementare și aplicare este elaborat respectivul proiect de hotărâre.

În proiectul de hotărâre analizat se menționează prevederile/norme aplicabile domeniului reglementat, respectiv prevederile:

- art. 287 lit. b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Județean nr. 226 din 17.12.2009;
- art. 61 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, Republicată cu modificările și completările ulterioare.
- art. 173 alin. (1) lit. c), art. 182 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

3) Impactul asupra reglementărilor interne din sfera de competență/activitate a serviciului juridic: **nu este cazul**.

- 4) Prin prezentul Raport de specialitate, Serviciul Juridic avizează **FAVORABIL**.

Director Executiv D.J.A.L.S.,

Adriana Cristina Vărgatu

Lista titularilor contractelor de închiriere a cabinetelor din Centrul Medical Calea București cărora li se prelungește contractul de închiriere

Nr. crt.	Titular contract	Nr. contract închiriere	Chirie actuală (euro/mp/lună)	Chirie propusă (euro/mp/lună)
1	C.M.I. DR. RĂDEANU ALINA-CRISTINA	12861/2010	5,25	10,25
2	S.C. ALVI DENT S.R.L.	2476/2011	5,46	10,46
3	S.C. STAMY DENT S.R.L.	1/11192/2021	50,25	55,25
4	S.C. PERFECT SMILE S.R.L.	2417/2010	7,35	12,35
5	S.C. LADYDENT S.R.L.	2418/2010	7,455	12,455
6	S.C. ORODENT S.R.L.	2419/2010	6,30	11,30
7	S.C. OLMADENT S.R.L.	2421/2010	6,30	11,30
8	S.C. YPE CLEMENT DENT S.R.L.	2422/2010	9,45	14,45
9	S.C. CHRIS DENT 2018 S.R.L.	2423/2010	8,505	13,505
10	C.M.I. DR. IONESCU CAMELIA	2424/2010	5,775	10,775
11	S.C. CLINICA I SMILE S.R.L.	2425/2010	9,45	14,45
12	C.M.I. DR. ȚIGĂRAN ALINA	2427/2010	8,505	13,505
13	S.C. DANA DENTISTRY S.R.L.	8545/2012	5,25	10,25
14	S.C. PREMIUM ESTETIC DENTAL STUDIO S.R.L.	2475/2011	5,355	10,355
15	S.C. LAURAMED STOM S.R.L.	15746/2015	6,825	11,825
16	C.M.I. DR. DUMITRAȘCU ROBERT-SEVER	6625/2010	5,775	10,775
17	S.C. MEDGLOB S.R.L.	23793/2016	11,025	16,025
18	S.C. MEDFAM MEDICAL CENTRUM S.R.L.	6626/2010	5,775	10,775

Lista titularilor contractelor de închiriere a cabinetelor din Centrul Medical Brazda lui
Novac cărora li se prelungește contractul de închiriere până la 31.03.2028

Nr. crt.	Titular contract	Nr. contract închiriere	Chirie actuală (euro/mp/lună)	Chirie propusă (euro/mp/lună)
1	C.M.I. DR. STAICU ALICE-MARIA	6615/2010	5,775	10,775
2	C.M.I. DR. VASILESCU ANDREEA-ILEANA	2437/2010	5,36	10,36
3	C.M.I. DR. BADEA LOREDANA-ELENA	2432/2010	5,25	10,25
4	C.M.I. DR. COSOR CORINA	6616/2010	5,88	10,88
5	S.C. CAMIDENT SMILE LIFE S.R.L.	6617/2010	5,775	10,775
6	S.C. MANDIMAX S.R.L.	2433/2010	6,30	11,30
7	S.C. CARAECOSMILE S.R.L.	6618/2010	5,46	10,46
8	S.C. DENTAL CARE IR S.R.L.	14221/2017	5,25	10,25
9	S.C. ANTORARI DENT S.R.L.	14826/2021	10,00	15,00
10	S.C. MEDICAL EMSHAH S.R.L.	14770/2012	6,30	11,30
11	S.C. ADA SMILE S.R.L.	14225/2017	6,30	11,30
12	S.C. AZVADENT S.R.L.	11194/2021	5,45	11,00
13	S.C. CABINET STOMATOLOGIC ZÂNA MĂSELUȚĂ DR. RALUCA CIOCHIA S.R.L.	24354/2018	6,00	11,00
14	S.C. DENTALHEALTHLINE S.R.L.	12376/2016	5,26	10,26
15	CABINET INDIVIDUAL DE PSIHOLOGIE VÎLCAN PAULA	25899/2021	5,38	10,38
16	C.M.I. DR. CĂLINOIU ILEANA	15095/2014	5,25	10,25
17	S.C. GLOWDENTAL MD S.R.L.	14823/2021	5,80	10,80
18	S.C. MATYMED S.R.L.	14226/2017	5,25	10,25