

R O M Â N I A
J U D E Ţ U L N E A M Ţ
M U N I C I P I U L R O M A N
C O N S I L I U L L O C A L

HOTĂRÂRE

Nr. __ din 25.02.2021

**privind aprobarea unui contract cadru de închiriere pentru
terenurile ocupate de garaje**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 12128 din 17.01.2021 înaintat de către domnul Radu-Constantin Samson - Viceprimarul municipiului Roman, precum și raportul de specialitate nr. 12414 din 18.02.2021 întocmit de către Direcția Juridică și Administrație Publică;

Văzând avizul pentru legalitate nr. __ din __.02.2021 dat de către Secretarul general al Municipiului Roman, avizul favorabil nr. __ din __.02.2021 al Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului, precum și avizul favorabil nr. __ din __.02.2021 al Comisiei juridice;

În conformitate cu prevederile art. 1810 din legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, ale art. 129, alin. (2) lit. „c” și alin. (6), lit. „b” din O./U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul art. art. 139 , ale art. 140, alin.(1), precum și ale art. 196, alin. (1), lit. ”a” din același act normativ:

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. Se aprobă contractul cadru de închiriere ale terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Roman și ocupate de garaje, conform **anexei** la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă noviația contractelor de concesiune ce au ca obiect terenuri ocupate de garaje, ajunse la termen, în contracte de închiriere, dacă părțile își exprimă intenția de prelungire a raporturilor contractuale.

Art. 3. Nivelul chiriei se va stabili conform hotărârii de Consiliu Local ce reglementează impozitele și taxele locale.

Art. 4. Prezenta hotarare se va comunica potrivit legii, prin grija Secretarului general al Municipiului Roman, instituțiilor și persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier,
George-Dragoș BARCĂ

CONTRASEMNEAZĂ
Secretarul general al Municipiului Roman,
Gheorghe CARNARIU

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Art. 1 MUNICIPIUL ROMAN, cu sediul în Roman, Piața Roman Vodă nr. 1, cod fiscal 2613583, prin reprezentat legal Primar Leonard Achiriloaei, în calitate de „LOCATOR ”

și
d-nul/d-na, legitimat(ă) cu
seria nr.CNP....., adresa
.....,
.....reprezentant (în cazul persoanelor juridice) al S.C.
..... cu sediul în Roman, str.
.....nr. ,bl. ,et. ,ap. , nr. de înregistrare la
Registrul Comerțului, C.U.I. în calitate de
“ **LOCATAR** ”.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI:

Art. 2 Obiectul contractului îl constituie închirierea suprafeței de _____ mp situat în intravilanul municipiului Roman, str. _____, înscris în CF a mun. Roman nr. _____, cu nr cadastral _____, având o valoare de inventar de _____, aflat în domeniul privat al Municipiului Roman.

(2) Terenul identificat la alin. (1) este ocupat de garajul în suprafață de _____ mp, aflat în proprietatea locatarului, conform(se va menționa actul de proprietate asupra garajului).

III. TERMENUL:

Art. 3 (1) Prezentul contract de închiriere are valabilitate de la data încheierii până la sfârșitul anului în curs.

(2) La expirarea duratei contractului, acesta se va prelungi în mod tacit pe durate succesive de câte un an, în cazul în care niciuna dintre părți nu a notificat denunțarea unilaterală și titularul contractului achită chiria contractuală la termenele stabilite.

IV. CHIRIA:

Art. 4 Chiria stabilită pentru închirierea terenului identificat la art. 1 este de _____ lei / an / sau proporțional cu perioada rămasă până la sfârșitul anului în curs, respectiv ... lei. Chiria se stabilește conform H.C.L. nr. _____ din _____ privind stabilirea impozitelor și taxelor locale pe anul în curs.

Art. 5 Plata chiriei se face integral în două tranșe egale, având ca termene de plată 31 martie, respectiv 30 septembrie a anului în curs. Neplata la termen atrage aplicarea accesoriilor fiscale, conform legislației în vigoare.

V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR:

Art. 6 Obligațiile locatarului:

- să predea terenul ce face obiectul prezentului contract;
- să încaseze chiria pentru terenul închiriat;
- să asigure folosința netulburată a suprafeței de teren pe tot timpul închirierii ;
- Să controleze executarea obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către locatar, starea integrității bunului și destinația în care este folosit.

Art. 7 Obligațiile locatarului:

- a) să achite contravaloarea chiriei la termenele stabilite;
- b) să comunice administratorului orice fel de modificare intervenită în statutul său juridic sau în datele de identificare. În cazul în care locatarul a înstrăinat garajul edificat pe terenul ce face obiectul prezentului contract de închiriere, acesta are obligația ca în termen de 10 zile să înștiințeze Primăria Municipiului Roman;
- c) să predea terenul la încetarea contractului (să elibereze amplasamentul);
- d) să comunice în scris, anticipat, cu cel puțin 5 de zile înainte, intenția de a renunța la contractul de închiriere;

VI. SUBÎNCHIRIEREA SAU CESIUNEA:

Art. 8 Pe durata contractului, locatarului îi este interzisă subînchirierea, cesiunea sau orice altă formă de înstrăinare către terți terenului închiriat.

VII. ÎNCETAREA, REZILIEREA:

Art. 9 Contractul de închiriere încetează dacă una dintre părți notifică celeilalte părți denunțarea unilaterală. În cazul în care niciuna dintre părți nu denunță expres contractul, acesta se prelungește tacit pe durate succesive de câte un an. Notificarea de reziliere se formulează cu 5 zile înainte de data încetării contractului, iar amplasamentul se predă în 10 zile de la data notificării.

Art. 10 Contractul de închiriere se poate rezilia prin acordul părților, cu condiția notificării intenției de reziliere celeilalte părți cu 5 zile înainte.

Art. 11 Rezilierea contractului pentru neplata chiriei la termenele stabilite operează de drept fără îndeplinirea altor formalități.

Art. 12 Rezilierea unilaterală a contractului din inițiativa locatarului poate fi făcută în cazuri justificate de interes public, pentru motive de utilitate publică, revendicări ale foștilor proprietari, conform legislației în vigoare.

VIII. CLAUZE SPECIALE

Art. 14 Orice modificare în contract se face cu acordul scris al locatarului.

IX. DISPOZIȚII FINALE:

Art. 15 Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, azi
câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**LOCATOR,
MUNICIPIUL ROMAN**
Primar,

Secretar general,

Director D.I.T.L.,

Direcția Juridică și Administrație Publică

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului

LOCATAR,



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604, E-mail: primaria@primariaroman.ro



Emitent: Viceprimarul municipiului Roman

Nr. 12128 din 17.02.2021

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea unui contract cadru de închiriere pentru terenurile ocupate de garaje

Municipiul Roman este parte, în calitate de locator, în diferite contracte de închiriere ce au ca obiect terenuri proprietate privată a municipiului ocupate de garaje.

Aceste contracte au valabilitate anuală, însă, în temeiul prevederilor legale precum și al clauzelor contractuale, există posibilitatea prelungirii lor, prin acordul părților, pentru aceeași durată pentru care acestea au fost încheiate.

Cum contractele de închiriere au termene de valabilitate diferite, beneficiarii formulează cereri de prelungire după cum aceste contracte ajung la finalul perioadei pentru care au fost încheiate. Astfel, se ajunge la un flux mare de documente și implicit la întârzieri în ceea ce privește analizarea cererilor și a documentelor depuse, procesarea și eliberarea actelor adiționale.

În aceste condiții, pentru a reduce birocrăția generată acum de procedura de prelungire a contractelor, dar și pentru îmbunătățirea calității serviciilor oferite de administrația locală cetățenilor și eliminarea timpului de așteptare pentru procesarea și semnarea actelor adiționale de prelungire ale contractelor de închiriere, se impune introducerea, în cuprinsul contractelor de închiriere, a unei clauze în care să se prevadă în mod expres că, la expirarea duratei contractului, acesta se va prelungi în mod tacit pe durate succesive de câte un an, în cazul în care niciuna dintre părți nu a notificat denunțarea unilaterală și titularul contractului achită chiria contractuală la termenele stabilite.

De asemenea, pentru o parte dintre terenurile ocupate de garaje s-au încheiat în anii anteriori contracte de concesiune, cu valabilitate multianuală. Având în vedere faptul că, în acest moment, municipiul Roman se află într-un proces de dezvoltare rapid și dinamic, pentru implementarea proiectelor europene este uneori necesară ridicarea acestor construcții provizorii și predarea terenurilor libere. Date fiind termenele lungi pentru care sunt încheiate

contractele de concesiune (49 ani), de multe ori, procedura de reziliere a acestora îngreunează eliberarea terenurilor atunci când interesul public o cere.

În aceste condiții, pentru contractele de concesiune ce au ca obiect terenuri ocupate de garaje, se impune novarea acestora în contracte de închiriere cu valabilitate anuală, urmând ca, în cuprinsul acestora, să fie stipulată o clauză care dă posibilitatea autorității publice să rezilieze unilateral contractul dacă interesul public o impune.

Față de cele expuse, rog doamnele și domnii consilieri să analizeze și să se pronunțe prin vot.

Prezentul referat de aprobare, împreună cu proiectul de hotărâre, vor fi transmise Direcției Juridice și Administrație Publică, în vederea întocmirii raportului de specialitate.

**Viceprimarul municipiului Roman
Radu-Constantin SAMSON**

PROIECT



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604, E-mail: primaria@primariaroman.ro



Emitent: Direcția Juridică și Administrație Publică
Nr. 12414 din 17.02.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea unui contract cadru de închiriere

Analizând proiectul de hotărâre și referatul de aprobare înaintate de dlul Radu-Constantin Samson - Viceprimarul municipiului Roman, am constatat că acestea îndeplinesc condițiile de legalitate și oportunitate.

Din punct de vedere al oportunității

Municipiul Roman este parte, în calitate de locator, în diferite contracte de închiriere ce au ca obiect terenuri proprietate privată a municipiului ocupate de garaje.

Aceste contracte au valabilitate anuală, însă, în temeiul prevederilor legale precum și a clauzelor contractuale, există posibilitatea ca aceste contracte să fie prelungite prin acordul părților pentru aceeași durată pentru care acestea au fost încheiate.

Cum contractele de închiriere au termene de valabilitate diferite, beneficiarii formulează cereri de prelungire după cum aceste contracte ajung la finalul perioadei pentru care au fost încheiate. Astfel, se ajunge la un flux mare documente și implicit la întârzieri în ceea ce privește analizarea cererilor și a documentelor depuse, procesarea și eliberarea actelor adiționale.

În aceste condiții, pentru motive ce țin de operativitate, dar și pentru îmbunătățirea calității serviciilor oferite de administrația locală cetățenilor și eliminarea timpului de așteptare pentru procesarea și semnarea actelor adiționale de prelungire ale contractelor de închiriere, se impune introducerea, în cuprinsul contractelor de închiriere, a unei clauze în care să se prevadă în mod expres că, la expirarea duratei contractului, acesta se va prelungi în mod tacit până la sfârșitul anului următor, în cazul în care niciuna dintre părți nu a notificat denunțarea unilaterală și titularul contractului achită chiria contractuală la termenele stabilite.

De asemenea, pentru o parte din terenurile ocupate de garaje s-au încheiat în anii anteriori contracte de concesiune, cu o valabilitate multianuală. Având în vedere faptul că, în acest moment, municipiul Roman se află într-un proces de

dezvoltare rapid și dinamic, pentru câștigarea și implementarea proiectelor europene este necesară ridicarea acestor construcții provizorii și predarea terenurilor libere. Dat fiind termenul pentru care sunt încheiate contractele de concesiune (49 ani), de multe ori, procedura de reziliere a acestora îngreunează eliberarea terenurilor și atragerea de fonduri europene în vederea dezvoltării urbane și creșterea gradului de conformare al cetățenilor.

În aceste condiții, pentru contractele de concesiune ce au ca obiect terenuri ocupate de garaje și care ajung la termen, în situația în care părțile își exprimă intenția de prelungire a acestora, se impune novarea acestora în contracte de închiriere cu valabilitate anuală, urmând ca, în cuprinsul acestora, să fie stipulată o clauză care dă posibilitatea autorității publice să rezilieze unilateral contractul dacă interesul public o impune.

Din punct de vedere al legalității

Potrivit art. 1810 alin. (1) C.civ., „*Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, inclusiv în privința garanțiilor*”.

În ceea ce privește novarea contractelor de concesiune în contracte de închiriere, aceasta este reglementată de art. 1609 C Civ și presupune acea operațiune juridică de natură contractuală în care părțile sting o obligație veche și o înlocuiesc cu una nouă, stingerea obligației vechi și nașterea obligației noi având loc concomitent.

Față de cele expuse, apreciez proiectul ca fiind legal și oportun și recomand adoptarea lui.

**Director D.J.A.P.,
c.j. Camelia RUSU**