

R O M Â N I A
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 43843 din 21.06.2023

**privind aprobarea prelungirii și modificării unor contracte de
închiriere**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 43846 din 21.06.2023 înaintat de către Primarul Municipiului Roman – dnul Leonard Achiriloaei, precum și raportul comun de specialitate nr. 43902 din 22.06.2023 al Direcției Servicii Edilitare și Direcției Juridice și Administrație Publică Locală;

Văzând avizul favorabil nr. __ din __.06.2023 al Comisiei pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului, avizul favorabil nr. __ din __.06.2023 al Comisiei Juridice, precum și avizul pentru legalitate nr. __ din __.06.2023 dat de către Secretarul general al Municipiului Roman;

Având în vedere cererile formulate de S.C. Theba Comp S.R.L. și înregistrate la Primăria Municipiului Roman sub nr. 42911/19.06.2023 și nr. 42912/19.06.2023, prin care solicită prelungirea contractelor de închiriere nr. 6634/22.04.2015 și nr. 9061/02.06.2015.

Luând în considerare prevederile art. 4 alin. 2 din contractul de închiriere nr. 6634/22.04.2015, ale art. 4 alin. 2 din contractul de închiriere nr. 9061/02.06.2015, ale art. 1783 Cod Civil și ale art. 333 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. „c”, alin. (6) lit. „a”, ale art. 139, alin. (3) lit. „g”, ale art. 140 alin. (1), ale art. 196, alin. (1), lit. „a”, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1.(1) Se aprobă prelungirea contractelor de închiriere, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Perioada contractuală prelungită conform art. (1), se va calcula de la data expirării acestor contracte.

(3) Contractele de închiriere menționate la art. (1) se vor modifica conform contractului cadru de închiriere, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Roman nr. 68 din 30.03.2022.

Art. 2. Direcția Juridică și Administrație Publică și Direcția Servicii Edilitare vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 3. Secretarul General al Municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

INIȚIATOR,
Primar,
Leonard ACHIRILOAEI

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor legale privind majoritatea de voturi.

Nr. total al aleșilor locali în funcție	Voturi „pentru”
Nr. total al aleșilor locali prezenți	Voturi „împotriva”
Nr. total al aleșilor locali absenți	Abțineri
Nr. total al aleșilor locali care nu participă la dezbateri și la vot	

TABEL**Cuprinzând contractele de închiriere ce se vor prelungi**

Nr. crt.	Amplasament	Număr cadastral	HCL închiriere	Suprafața (mp)	Scop/destinația	Durata
1.	Str. Vasile Lupu, nr. 60 - Complex de Agrement Ștrand Moldova	59105 (parțial)	13/28.01.2015	1000,00	Spațiu evenimente	5 ani
2.	Spațiu comercial – terasă și bar în incinta Complexului de Agrement Ștrand Moldova	59105 (parțial)	85/08.05.2015	350,00	Alimentație publică fast-food și bar/cafenea	5 ani



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604



Serviciul emitent: Direcția Servicii Edilitare
Nr. 42911 / 42912 din 20.06.2023

APROBAT,
PRIMAR,
Leonard Achiriloaei

REFERAT

Domnule Primar,

Subsemnatul Bogdan Curcudel, director al Direcției Servicii Edilitare, refer următoarele:

Prin Contractul de închiriere nr. 6634/22.04.2015, încheiat între Municipiul Roman și SC Theba Comp SRL, s-a închiriat agentului economic terenul în suprafață de 1000 mp, situat în Roman str. Vasile Lupu nr. 60, în scopul amenajării provizorii a unui spațiu de evenimente.

Prin Contractul de închiriere nr. 9061/02.06.2015, încheiat între Municipiul Roman și SC Theba Comp SRL, s-a închiriat agentului economic spațiul comercial Terasă și Bar din incinta Complexului de Agreement Ștrand Moldova în suprafață de 690 mp, cu destinația de alimentație publică fast-food și bar/cafenea.

Precizez faptul că, în executarea contractelor de închiriere, locatarul și-a îndeplinit în totalitate obligațiile asumate prin semnarea celor două contracte, a folosit bunurile închiriate conform destinației lor, a executat toate lucrările de întreținere, atât asupra terenului cât și asupra spațiului comercial, la timp și pe cheltuiala sa, aducându-le plus-valoare, astfel încât aceste au devenit puncte de atracție cunoscute atât la nivelul locuitorilor municipiului Roman, cât și pentru populația din zonele limitrofe.

Prin adresele înregistrate în instituția noastră sub nr. 42911/19.06.2023, respectiv nr. 42911/19.06.2023, agentul economic ne comunică intenția sa de a efectua o serie de investiții, atât asupra construcției provizorii- spațiu evenimente, cât și a barului din incinta Complexului, modernizându-l și utilizându-l cu aparatura profesională. Precizează, de asemenea, agentul economic, că valoarea investițiilor este una considerabilă, aproximativ 160.000 euro, iar pentru amortizarea acestor cheltuieli ar fi necesară o perioadă de 5 ani de activitate economică.

Având în vedere cele două solicitări, modalitatea în care au fost executate cele două contracte de închiriere, dar și faptul că prelungirea acestora ar produce venituri la bugetul local al municipiului Roman, atât prin plata chiriei cât și a taxelor și

impozitelor provenite din desfășurarea activității agentului economic, consider oportună aprobarea acestor solicitări, și pe cale de consecință, prelungirea, pe o perioadă de 5 ani a contractelor de închiriere nr. 6634/22.04.2015 și nr. 9061/02.06.2015.

**Director DSE,
Bogdan Curcudel**



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604

Emitent: CABINET PRIMAR
Nr. 43843 din 21.06.2023

REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii și modificării unor contracte de închiriere

Prin Contractul de închiriere nr. 6634/22.04.2015, încheiat între Municipiul Roman și SC Theba Comp SRL, s-a închiriat agentului economic terenul în suprafață de 1000 mp, situat în Roman str. Vasile Lupu nr. 60, în scopul amenajării provizorii a unui spațiu de evenimente.

Prin Contractul de închiriere nr. 9061/02.06.2015, încheiat între Municipiul Roman și SC Theba Comp SRL, s-a închiriat agentului economic spațiul comercial Terasă și Bar din incinta Complexului de Agrement Ștrand Moldova în suprafață de 690 mp, cu destinația de alimentație publică fast-food și bar/cafenea. Prin actul adițional nr. 1 din 28.09.2017, s-a modificat suprafața ce face obiectul acestui contract de închiriere, din 690 mp în 350 mp. Cu toate acestea, diminuarea suprafeței nu prezintă importanță pentru prețul contractului, motivat de faptul că prețul se plătește este calculat global, per obiectiv/per sezon.

În executarea contractelor de închiriere, locatarul și-a îndeplinit în totalitate obligațiile asumate prin semnarea celor două contracte, a folosit bunurile închiriate conform destinației lor, a executat toate lucrările de întreținere, atât asupra terenului cât și asupra spațiului comercial, la timp și pe cheltuiala sa, aducându-le plus-valoare, astfel încât aceste au devenit puncte de atracție cunoscute atât la nivelul locuitorilor municipiului Roman, cât și pentru populația din zonele limitrofe.

Prin adresele înregistrate sub nr. 42911/19.06.2023, respectiv nr. 42911/19.06.2023, agentul economic ne comunică intenția sa de a efectua o serie de investiții, atât asupra construcției provizorii- spațiu evenimente, cât și a barului din incinta Complexului, modernizându-l și utilizându-l cu aparatura profesională. Precizează, de asemenea, agentul economic, că valoarea investițiilor este una considerabilă, aproximativ 160.000 euro, iar pentru amortizarea acestor cheltuieli ar fi necesară o perioadă de 5 ani de activitate economică.

Având în vedere Referatul nr. 42911/42912 din 20.06.2023 al Direcției Servicii Edilitare, cele două solicitări depuse de SC Theba Comp SRL, modalitatea în care au fost executate cele două contracte de închiriere, dar și faptul că prelungirea acestora ar produce venituri la bugetul local al municipiului Roman, atât prin plata chiriei cât și a taxelor și impozitelor provenite din desfășurarea activității agentului economic, propun prelungirea, pe o perioadă de 5 ani a contractelor de închiriere nr. 6634/22.04.2015 și nr. 9061/02.06.2015.

Față de cele expuse mai sus, vă rog să analizați și să vă pronunțați prin vot.

Prezentul referat de aprobare însoțit de proiectul de hotărâre se va transmite către Direcția Servicii Edilitare și Direcția Juridică și Administrație Publică, în vederea întocmirii raportului de specialitate.

**Inițiator,
Primarul Municipiului Roman,
Leonard ACHIRILOAEI**



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 și Direcția Servicii Edilitare

Nr. 43902 din 22.06.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea prelungirii și modificării unor contracte de închiriere

Analizând referatul de aprobare nr. 43846 din 21.06.2023 și proiectul de hotărâre nr. 43843 din 21.06.2023 înaintate de dl. Leonard Achiriloaei, Primarul municipiului Roman, am constatat că acestea îndeplinesc condițiile de legalitate și oportunitate.

Din punct de vedere al oportunității:

Prin Contractul de închiriere nr. 6634/22.04.2015, încheiat între Municipiul Roman și SC Theba Comp SRL, s-a închiriat agentului economic terenul în suprafață de 1000 mp, situat în Roman str. Vasile Lupu nr. 60, în scopul amenajării provizorii a unui spațiu de evenimente.

Prin Contractul de închiriere nr. 9061/02.06.2015, încheiat între Municipiul Roman și SC Theba Comp SRL, s-a închiriat agentului economic spațiul comercial Terasă și Bar din incinta Complexului de Agrement Ștrand Moldova în suprafață de 690 mp, cu destinația de alimentație publică fast-food și bar/cafenea. Prin actul adițional nr. 1 din 28.09.2017, s-a modificat suprafața ce face obiectul acestui contract de închiriere, din 690 mp în 350 mp. Cu toate acestea, diminuarea suprafeței nu prezintă importanță pentru prețul contractului, motivat de faptul că prețul se plătește este calculat global, per obiectiv/per sezon.

În executarea contractelor de închiriere, locatarul și-a îndeplinit în totalitate obligațiile asumate prin semnarea celor două contracte, a folosit bunurile închiriate conform destinației lor, a executat toate lucrările de întreținere, atât asupra terenului cât și asupra spațiului comercial, la timp și pe cheltuiala sa, aducându-le plus-valoare, astfel încât aceste au devenit puncte de atracție cunoscute atât la nivelul locuitorilor municipiului Roman, cât și pentru populația din zonele limitrofe.

Prin adresele înregistrate sub nr. 42911/19.06.2023, respectiv nr. 42911/19.06.2023, agentul economic ne comunică intenția sa de a efectua o serie de investiții, atât asupra construcției provizorii- spațiu evenimente, cât și a barului din incinta Complexului, modernizându-l și utilizându-l cu aparatura profesională. Precizează, de asemenea, agentul economic, că valoarea investițiilor este una

considerabilă, aproximativ 160.000 euro, iar pentru amortizarea acestor cheltuieli ar fi necesară o perioadă de 5 ani de activitate economică.

Având în vedere Referatul nr. 42911/42912 din 20.06.2023 al Direcției Servicii Edilitare, cele două solicitări depuse de SC Theba Comp SRL, modalitatea în care au fost executate cele două contracte de închiriere, dar și faptul că prelungirea acestora ar produce venituri la bugetul local al municipiului Roman, atât prin plata chiriei cât și a taxelor și impozitelor provenite din desfășurarea activității agentului economic, considerăm oportună aprobarea acestor solicitări, și pe cale de consecință, prelungirea, pe o perioadă de 5 ani a contractelor de închiriere nr. 6634/22.04.2015 și nr. 9061/02.06.2015.

Din punct de vedere al legalității,

Potrivit dispozițiilor art. 333 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, închirierea bunurilor proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, prin hotărâre a autorității deliberative, iar potrivit dispozițiilor art. 1783 Cod Civil, contractele de locațiune se pot încheia pentru o perioadă de maxim 49 de ani.

Luând în considerare prevederile art. 4 alin. 2 din contractul de închiriere nr. 6634/22.04.2015 și ale art. 4 alin. 2 din contractul de închiriere nr. 9061/02.06.2015, la sfârșitul perioadei de închiriere, părțile pot stabili, de comun acord, prelungirea contractului.

În aplicarea dispozițiilor legale și a prevederilor contractuale citate mai sus, și având în vedere, pe de o parte perioada contractuală derulată de la momentul încheierii contractelor de închiriere, respectiv anul 2015, până în prezent, și pe de altă parte, perioada propusă pentru a se prelungi aceste contracte, respectiv pentru încă 5 ani, și că în aceste condiții s-ar ajunge la o perioadă contractuală însumată de 13 ani, constatăm că această perioadă contractuală respectă dispozițiile legale privitoare la perioada maximă pentru care poate fi încheiat un contract de închiriere.

Separat de aceste aspecte, constatăm faptul că aceste două contracte de închiriere au fost încheiate înainte de intrarea în vigoare a OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Roman a Regulamentului cadru de închiriere a bunurilor ce aparțin domeniului public/privat al Municipiului Roman, prin HCL nr. 68 din 30.03.2022. În aceste condiții apreciem că se impune modificarea contractelor de închiriere nr. 6634/22.04.2015 și nr. 9061/02.06.2015 în acord cu legislația în vigoare, respectiv Codul Administrativ și cu contractul cadru de închiriere aprobat prin HCL nr. 68 din 30.03.2022.

De asemenea, se constată că referatul de aprobare nr. 43846 din 21.06.2023 și proiectul de hotărâre nr. 43843 din 21.06.2023 întrunesc condițiile de fond, formă, necesitate, oportunitate, precum și cele de legalitate cerute de Legea nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă, pentru a fi supus dezbaterii plenului consiliului local.

**Director D.S.E.,
Ing. Bogdan Curcudel**

**Director D.J.A.P.
C.j. Camelia Rusu**