

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. 30810 din 16.04.2024
privind aprobarea unui contract cadru de închiriere pentru
terenurile ocupate de parcări acoperite

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 30811 din 16.04.2024 înaintat de către Primar – d-nul Leonard Achiriloaei, precum și raportul de specialitate nr. 31068 din 17.04.2024 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Văzând avizul pentru legalitate nr. ____ din ____.04.2024 dat de către Secretarul general al Municipiului Roman, avizul favorabil nr. ____ din ____.04.2024 al Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului, precum și avizul favorabil nr. ____ din ____.04.2024 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. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

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

H O T Ă R Ă Ş T E :

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

Art. 2. Se aprobă novația contractelor de concesiune ce au ca obiect terenuri ocupate de parcări acoperite, 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.

Inițiator
Primarul Municipiului Roman,
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	___		___

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 (1) 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 parcare acoperită 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. 2, pct. (1) este de _____ lei /mp/ 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 locatorului:

- 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 ;

- d) 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;
- e) la semnarea contractului, locatarul va constitui în favoarea municipiului Roman o garanție echivalentă a două chirii, respectivlei. Locatarul va face dovada depunerii acestei garanții prin O.P. nr. la banca sau la casieria locatorului. În cazul în care locatarul nu își execută obligațiile de natură financiară ce decurg din contract, din suma constituită drept garanție urmează să fie acoperite debitele (chirie + accesorii) înregistrate. Executarea garanției se va face în cazul în care locatarul înregistrează debite mai vechi de 30 zile, urmând ca la împlinirea acestui termen să se procedeze la rezilierea contractului de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, diferența rezultată din executarea garanției pentru acoperirea debitelor (chirie + accesorii aferente celor 30 de zile de întârziere) va acoperi parțial debitele ce se vor înregistra până la momentul eliberării amplasamentului, urmând ca în cazul în care garanția nu acoperă integral debitul înregistrat la data eliberării amplasamentului se va proceda la promovarea unei acțiuni în pretenții în acest sens.

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 locatorului 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. 13 Orice modificare în contract se face cu acordul scris al locatorului.

IX. DISPOZIȚII FINALE:

Art.15 Presentul 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.,

LOCATAR,

Direcția Juridică și Administrație Publică

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului



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: Cabinet primar
Nr. 30811 din 16.04.2024

REFERAT DE APROBARE

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

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

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 întâzieri 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 parcări acoperite 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 parcări acoperite, 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 prezentate, supun spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre inițiat în acest scop.

Prezentul referat de aprobare însoțit de proiectul de hotărâre se va transmite către Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului 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 de Urbanism și Amenajarea Teritoriului
Nr. 31068 din 17.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

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

Analizând proiectul de hotărâre și referatul de aprobare înaintate de d-nul Leonard Achiriloaei - Primarul 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 parcări acoperite.

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 parcări acoperite 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 parcări acoperite și care ajung la termen, în situația în care vpartile 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.

Având în vedere cele expuse mai sus, apreciem că proiectul îndeplinește toate condițiile de oportunitate, necesitate și legalitate pentru a fi supus aprobării în Consiliul Local Roman.

**Arhitect șef,
Andreea – Cătălina DĂNILĂ-MOISEI**