

**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**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**Nr. 87020 din 13.11.2025**

**privind aprobarea unui contract cadru de închiriere pentru terenurile  
ocupate de spații de depozitare**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;**

Examinând referatul de aprobare nr. 87013 din 13.11.2025 înaintat de către d-  
nul primar –Laurențiu Dan Leoreanu, precum și raportul de specialitate nr. 87032 din  
13.11.2025 al Direcției de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Văzând avizul pentru legalitate nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_ dat de către Secretarul  
general al Municipiului Roman, avizul favorabil nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_ al Comisiei pentru  
urbanism și amenajarea teritoriului, precum și avizul favorabil nr \_\_\_\_ din \_\_\_\_ 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 art. 139, alin.3, lit.„g”, ale art. 140, alin.(1), precum si ale art. 196,  
alin. (1), lit. ”a” din același act normativ:

**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 parări acoperite, conform **anexei** la prezenta  
hotărâre.

**Art. 2.** Se aprobă novația contractelor de concesiune ce au ca obiect terenuri  
ocupate de spații de depozitare (boxe, magazii, etc), 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,  
Laurențiu-Dan LEOREANU**

## 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 Laurențiu Dan Leoreanu, 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;

- c) 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, respectiv .....lei. 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** Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, azi .....  
câte unul pentru fiecare parte contractantă.

**LOCATOR,**  
**MUNICIPIUL ROMAN**  
Primar,

**LOCATAR,**

Secretar general,

Director D.I.T.L.,

Direcția Juridică și Administrație Publică

Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului



# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr.                      [www.primariaroman.ro](http://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](mailto:primaria@primariaroman.ro)



**Emitent: CABINET PRIMAR**

**Nr. 87013 din 13.11.2025**

## **REFERAT DE APROBARE**

### **la proiectul de hotărâre privind aprobarea unui contract cadru de închiriere pentru terenurile ocupate de spații de depozitare**

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

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 spații de depozitare 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 spații de depozitare, 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 se va transmite către Direcția de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului în vederea întocmirii raportului de specialitate.

**Inițiator,  
Primarul Municipiului Roman,  
Laurențiu Dan LEOREANU**



# MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr.                      [www.primariaroman.ro](http://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](mailto:primaria@primariaroman.ro)



---

Emitent: Direcția de Urbanism și Amenajarea Teritoriului  
Nr. 87032 din 13.11.2025

---

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **la proiectul de hotărâre privind aprobarea unui contract cadru de închiriere pentru terenurile ocupate de spații de depozitare**

Analizând proiectul de hotărâre și referatul de aprobare înaintate de d-nul Laurențiu-Dan Leoreanu - 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 spații de depozitare.

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 spații de depozitare 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 confort al cetățenilor.

În aceste condiții, pentru contractele de concesiune ce au ca obiect terenuri ocupate de parcuri acoperite 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 să ofere 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.

În concluzie, apreciez ca oportun, necesar și legal proiectul de hotărâre. Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Municipiului Roman.

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