

PROIECT DE HOTARARE
prin care se ia act de incetarea de drept a unor contracte de locatiune
(inchiriere) ca efect al denuntarii unilaterale manifestate din partea
locatarilor

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinară în data de **29.09.2016;**

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Rm.Sarat;
- raportul Compartimentului contencios administrativ și juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- prevederile pct.VIII, subpunct 3 din contractul de inchiriere nr.1160/15.04.2015 potrivit cărora « *contractul inceteaza de drept din initiativa titularului de contract, cu respectarea unui termen de preaviz de 30 de zile* »;
- prevederile art.1270, art.1810 și art.1816 din Noul Cod Civil;
- prevederile art.1437 din vechiul Cod Civil;
- prevederile H.G nr.587/2009 privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri destinate inchirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora, actualizată;
- prevederile HCL nr.53/27.02.2015 privind darea în administrare a blocului de locuințe ANL situat în Rm.Sarat, strada Industriei nr.4, județul Buzău către Administrația Domeniului Public Rm.Sarat;
- cererile locatarilor din cadrul contractelor de inchiriere nr. 19121/08.11.2010, nr.548/13.01.2010, nr.14441/20.10.2008;
- referatul nr.19390/01.09.2016 întocmit de către Compartimentul contencios administrativ și juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat;
- adresa nr.17699/11.08.2016 a Compartimentului Spațiu locativ;
- prevederile HCL nr.235/31.08.2016 privind alegerea prezidentului de ședință al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru ședințele din lunile septembrie – noiembrie 2016;
- prevederile art.36 alin.2 lit.c, alin.5 lit.b, alin.6, lit.a, pct.17 și alin.9 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;

Luând în considerare dispozițiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă la elaborarea actelor normative republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.39 alin.1, art.45 alin.3 și art.115 alin.1 lit.b din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se ia act de incetarea de drept a unor contracte de locatiune (inchiriere) ca efect al denuntarii unilaterale manifestate din partea locatarilor, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Imobilele-apartamente mentionate la art.1 raman in proprietatea publica/privata a Municipiului Rm.Sarat si, dupa caz in administrarea Administratiei Domeniului Public Rm.Sarat.

Art.3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Compartimentul contencios administrativ si juridic, Serviciul Urbanism- Compartiment Spatiu locativ din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat si Administratia Domeniului Public Rm.Sarat.

Art.4. Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sarat, celor nominalizati cu ducerea la indeplinire si se comunica Institutiei Prefectului Judetului Buzau in vederea exercitarii controlului cu privire la legalitate.

Această hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 29.09.2016, cu respectarea prevederilor art.45 alin.3, a administratiei publice locale, republicata si actualizata, cu un numar de _____ voturi pentru, _____ abtineri si _____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si _____ consilieri locali prezenti.

**Președinte de ședință,
Doamna consilier Puscasu Cornelia**

**Contrasemnează,
Secretar,
Vagyas-Davidoiu Manuela**

**Nr. _____
Rm.Sărat 29.09.2016**



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr.: 20.639/19.09.2016

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre prin care se ia act de încetarea de drept a unor contracte de locațiune ca efect al denunțării unilaterale manifestate din partea locatarilor

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (2), lit. c), alin. (5), lit. a) și lit. b) din Legea nr. 215/2001 – a administrației publice locale, republicată, actualizată, în exercitarea atribuțiilor privind administrarea domeniului public sau privat, Consiliul local hotărăște închirirea bunurilor proprietate publică sau privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

De asemenea, conform art. 36 alin. (6), pct. 17 din același act normativ, Consiliul local asigură cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind unitățile locative aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale sau în administrarea sa.

Astfel, pentru imobilele situate în în municipiul Râmnicu Sărat, au fost încheiate următoarele contracte de locațiune, în beneficiul următorilor locatari:

| Nr. crt | Locatar | Adresă | Nr. contract |
|---------|---------------------|--|-----------------|
| 1 | Mihălcică Dorin | Râmnicu Sărat, strada Industriei nr. 2, bloc A.N.L., apt. 26, județul Buzău | 721/01.11.2010 |
| 2 | Crăciun Anca | Râmnicu Sărat, strada Industriei nr. 2, bloc A.N.L., apt. 19, județul Buzău | 660/11.01.2010 |
| 3 | Foca George | Râmnicu Sărat, strada Industriei nr. 2, bloc A.N.L., apt. 25, județul Buzău | 540/15.10.2008 |
| 4 | Teodorescu Luminița | Râmnicu Sărat, strada Industriei nr. 4, bloc A.N.L., apt. 3, județul Buzău | 1160/15.04.2015 |

Față de aceștia, având în vedere normele legale civile instituite la data încheierii contractelor de locațiune, a operat tacita relocațiune, care *in abstracto*, reprezintă o nouă locațiune, încheiată în condițiile celei dintâi, cu specificația ca aceasta va fi pe durată nedeterminată.

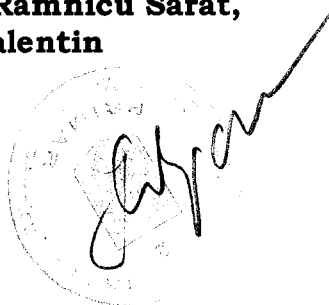
Totodată, în considerarea principiului *pacta sunt servanda* reglementat de prevederile legale în materie civilă, aplicabile la data încheierii contractelor, care stipulează, *in genere*, împrejurarea potrivit căreia, contractele au putere de lege între părțile contractante, precum și a principiului libertății contractuale, conform căruia, părțile pot încheia orice acte juridice civile, prevăzute sau neprevăzute de lege, însă permise de aceasta, putându-le modifica sau înceta cu respectarea rolului voinței

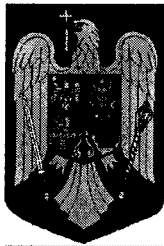
juridice, s-a stipulat în cuprinsul contractelor de locațiune enunțate, posibilitatea conferită locatarului de a denunța unilateral contractul de locațiune, cu respectarea unui termen de preaviz.

Astfel, denunțarea unilaterală a Contractului, constă într-un act unilateral de voință care produce efecte juridice chiar dacă nu a fost acceptată de partea concediată, care trebuie să suporte desfacerea contractului, cu respectarea unui termen de preaviz, pentru a cărei valabilă exprimare legea nu impune o anumită formă de exteriorizare ori comunicare a manifestării unilaterale a voinței locatarului, însă, ținând cont că locatarii au procedat la notificarea locatorului, opțiunea acestora de a înceta unilateral contractele de locațiune este neechivocă, motiv pentru care se apreciază a fi necesar a se lua act de încetarea de drept a contractelor de locațiune enunțate.

Conchizând, supun spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, prezentul proiect de hotărâre, cu rugămintea de a fi adoptat în forma redactată.

**Inițiator,
Primarul Municipiului Râmnicu Sărat,
Cîrjan Sorin-Valentin**





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr.: 20.638/19.09.2016

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre prin care se ia act de încetarea de drept a unor contracte de locațiune ca efect al denunțării unilaterale manifestate din partea locatarilor

Având în vedere:

- Prevederile art. 2 alin. 4 din contractele de locațiune privind pe locatarii:

| Nr. crt | Locatar | Adresă | Nr. contract |
|---------|-----------------|--|----------------|
| 1 | Mihălcică Dorin | Râmnicu Sărat, strada Industriei nr. 2, bloc A.N.L., apt. 26, județul Buzău | 721/01.11.2010 |
| 2 | Crăciun Anca | Râmnicu Sărat, strada Industriei nr. 2, bloc A.N.L., apt. 19, județul Buzău | 660/11.01.2010 |
| 3 | Foca George | Râmnicu Sărat, strada Industriei nr. 2, bloc A.N.L., apt. 25, județul Buzău | 540/15.10.2008 |

care statuează: „Chiriașul (locatarul) poate denunța unilateral contractul de închiriere, cu condiția de a anunța în scris proprietarul cu cel puțin 30 de zile înainte de mutarea din locuința închiriată”;

- Prevederile pct. VIII, subpct. 3 din contractul de locațiune nr.-ul 1160/15.04.2015, având ca obiect dreptul de folosință al imobilului situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr. 4, bloc A.N.L.; apt. 3, județul Buzău, în favoarea doamnei Teodorescu Luminița, care instituie: „Încetarea contractului (...) 3. Din inițiativa titularului de contract, cu respectarea unui preaviz de 30 de zile, contractul încetează de drept”.

- Prevederile art. 1437 din Codul Civil de la 1864 (aplicabil la data încheierii contractelor de locațiune prevăzute la pct. 1) care statuează: „după expirarea termenului stipulat în contractul de locațiune, dacă locatarul rămâne, și e lăsat în posesie, atunci se consideră locațiunea ca reînnoită, efectele ei însă se regulează după dispozițiile articolului relativ la locațiunea fără termen”;

- Prevederile art. 1810 din Noul Cod Civil (aplicabil la data încheierii contractului de locațiune prevăzut la pct. 2) care statuează: „(1) 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. (2) Noua locațiune va fi însă pe durată nedeterminată, dacă prin lege sau convenția părților nu se prevede altfel”;

Redactat în 2 ex originale/PSE

- Dispozițiile art. 1436 alin (2) din C. Civ de la 1864 (aplicabil la data încheierii contractelor de locațiune prevăzute la pct. 1) care statuează: „ *Dacă contractul a fost fără termen, concediul trebuie să se dea la o parte la alta, observându-se termenele defapite de obiceiul locului.*”;

- Stipulațiile art. 1816 Noul Cod Civil (aplicabil la data încheierii contractului de locațiune prevăzut la pct. 2) care prevăd: „ *(1) Dacă locațiunea a fost făcută fără determinarea duratei, oricare dintre părți poate denunța contractul prin notificare*”;

- Prevederile art. 969 (aplicabil la data încheierii contractelor de locațiune prevăzute la pct. 1) din Codul Civil de la 1864, conform cărora: *Convențiile legal făcute au putere de lege între părțile contractante. Ele se pot revoca prin consimțământul mutual sau din alte cauze autorizate de lege*”;

- Prevederile art. 1270 din Noul Cod Civil (aplicabil la data încheierii contractului de locațiune prevăzut la pct. 2) potrivit cărora „*(1) Contractul valabil încheiat are putere de lege între părțile contractante. (2) Contractul se modifică sau încetează numai prin acordul părților ori din cauze autorizate de lege*”;

- Dispozițiile H.G. nr. 587/2009 – privind stabilirea regimului juridic al unor locuințe pentru tineri destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național și aflate în administrarea consiliilor locale, și a măsurilor necesare în vederea aplicării prevederilor Legii nr. 152/2008 – privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora, cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederile H.C.L. nr. 53/27.02.2015 – privind darea în administrare a blocului de locuințe A.N.L., situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr. 4, județul Buzău, către Administrația Domeniului Public Râmnicu Sărat;

- Referatul nr.-ul 19.390/01.09.2016 întocmit de Compartimentul Contencios Administrativ și Juridic, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului privind propunerea de a se lua act de încetarea contractelor de locațiune enunțate;

- Cererile:

- Nr. 50.134/29.03.2016 – formulată de dl. Foca George Cristian;
- Nr. 51.702/14.04.2016 – formulată de dna. Crăciun Anca Elena;
- Nr. 25.149/10.12.2015 – formulată de dna. Teodorescu Luminița;
- Nr. 13.780/13.08.2015 – formulată de dl. Mihălcică Dorin-Mihăiță.

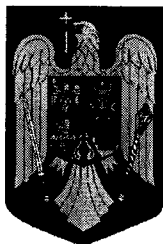
- Adresa nr.-ul 17.699/11.08.2016 – emisă de Serviciul Urbanism, Compartiment Spațiu Locativ, prin intermediul căreia se aduce la cunoștință cu privire la imobilele libere situate în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr. 2 și nr. 4, județul Buzău

Reținând totodată prevederile art. 36, alin. (2), lit. c) și alin. (6) pct. 17 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, actualizată, potrivit cărora consiliul local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii, asigurând totodată și cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind unitățile locative aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale, sau în administrarea sa.

Față de considerentele învererate anterior, supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, proiectul de hotărâre prin care se ia act de încetarea de drept a unor contracte de locațiune ca efect al denunțării unilaterale manifestate din partea locatarilor, contracte de locațiune având ca obiect dreptul de folosință asupra imobilelor situate în municipiul Râmnicu Sărat, conform Anexei nr. 1.

Compartiment Contencios Administrativ și Juridic,
Cons. Jur. As. – Pruteanu Sabina-Elena





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

ANEXA NR. 1 la H.C.L. nr./.....

Lista locatarilor imobilelor aparținând domeniului/public privat al Municipiului Râmnicu Sărat care au manifestat unilateral denunțarea contractelor de locațiune

| Nr. crt | Locatar | Adresă | Nr. contract |
|----------------|---------------------|--|---------------------|
| 1 | Mihălcică Dorin | Râmnicu Sărat, strada Industriei nr. 2, bloc A.N.L., apt. 26, județul Buzău | 721/01.11.2010 |
| 2 | Crăciun Anca | Râmnicu Sărat, strada Industriei nr. 2, bloc A.N.L., apt. 19, județul Buzău | 660/11.01.2010 |
| 3 | Foca George | Râmnicu Sărat, strada Industriei nr. 2, bloc A.N.L., apt. 25, județul Buzău | 540/15.10.2008 |
| 4 | Teodorescu Luminița | Râmnicu Sărat, strada Industriei nr. 4, bloc A.N.L., apt. 3, județul Buzău | 1160/15.04.2015 |

Întocmit,
Compartiment Contencios Administrativ și Juridic
Cons. Jur. As. – Pruteanu Sabina-Elena



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU- SĂRAT



Cert. no. AJAEU/10/11995

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr.: 19.390/01.09.2016

Aprobat:
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

REFERAT

Având în vedere adresa nr.-ul 17.699/11.08.2016 , transmisă de către Serviciul Urbanism, Compartiment Spațiu-Locativ din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, prin care ni se aduce la cunoștință împrejurarea potrivit căreia, următorii locatari:

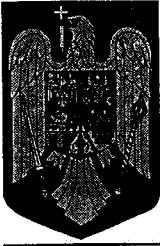
1. Teodorescu Luminița – strada Industriei nr. 4, bloc A.N.L., apt. 3, județul Buzău;
2. Mihălcică Dorin – strada Industriei nr. 2, bloc A.N.L., apt. 26, județul Buzău;
3. Pleșa Cornel – strada Industriei nr. 2, bloc A.N.L., apt. 37, județul Buzău;
4. Crăciun Anca – strada Industriei nr. 2, bloc A.N.L., apt. 19, județul Buzău;
5. Foca George – strada Industriei nr. 2, bloc A.N.L., apt. 25, județul Buzău.

în calitate de foști locatari ai imobilelor aparținând domeniului public/privat al Municipiului Râmnicu Sărat au eliberat imobilele fiind cu plata datoriilor la zi, față de cele învederate, având în vedere prevederile contractuale instituite, referitoare la denunțarea unilaterală a contractelor de locațiune cu respectarea unui termen de preaviz, precum și prevederile legale în acest sens, propunem pe calea prezentului referat constatarea încetării contractelor de locațiune pentru imobilele menționate prin denunțare unilaterală manifestată din partea locatarilor.

Totodată, cu privire la locatarul Pleșa Cornel, menționăm, că în urma declanșării litigiului din dosarul nr.-ul 2999/287/2015 – rolul Judecătoriei Râmnicu Sărat, s-a pronunțat Sentința civilă nr.-ul 464/21.03.2016, prin care s-a dispus rezilierea contractului de locațiune nr.-ul 764/05.05.2011 și evcuarea locatarilor din imobilul sus-stipulat. De asemenea, menționăm că în cursul procedurii executării silite, s-a încheiat procesul-verbal FN/13.06.2016 (anexăm copie) de către BEJ Clinciu Gheorghe, în dosarul de executare nr.-ul 76/2016, privind pe debitorii: Pleșa Cornel, Pleșa Ioana, Pleșa Cosmina Iuliana și Pleșa Drăius Marian, în cuprinsul căruia s-a constatat că imobilul în speță era abandonat. Pentru considerentele expuse, stipulăm că în speță contractul de locațiune a încetat pe calea rezilierii judecătorești.

Întocmit,
Compartiment Contencios Administrativ și Juridic
Cons. Jur. As. – Pruteanu Sabina Elena

Redactat în 2 ex originale/PSE

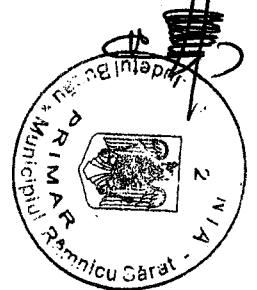


ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU-SĂRAT

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web site: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro

Nr.17699/11.08.2016

Avizat,
Primar,
Cirjan Sorin- Valentin



Catre,
Compartiment Contencios Administrativ si Juridic
Cons. Jur. As. Pruteanu Sabina Elena

Prin prezenta va instiintam ca următorii chiriasi:

1. Teodorescu Luminita – str. Industriei nr.4, bloc ANL, ap.3;
2. Mihalcea Dorin – str. Industriei nr.2, bloc ANL, ap.26;
3. Plesa Cornel – str. Industriei nr.2, bloc ANL, ap. 37;
4. Craciun Anca – str. Industriei nr.2, bloc ANL,ap.19;
5. Foca George – str. Industriei nr. 2, bloc ANL,ap. 25

fosti locatari ai imobilelor apartinand domeniului public (Industriei 4) si privat (Industriei nr.2) al UAT Rm Sarat, au eliberat imobilele si sunt cu plata datoriilor la zi.

Anexez alaturat copii ale documentele justificative.

Sef serviciu urbanism,
ing. Teodorescu Dragos

Compartiment Spatiu Locativ,
Ref. Mihalcea Mariana