

PROIECT DE HOTARARE

privind incetarea contractului de inchiriere nr.7968/08.04.2015, prin denuntare unilaterala, manifestata din partea locatarului, avand ca obiect dreptul de folosinta asupra imobilului-apartament situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Industriei nr.2, bloc ANL, apartament 42, judetul Buzau

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **30.03.2023**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.16233/13.03.2023 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, in calitate de initiator, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ cu referire la angajarea raspunderii primarului in exercitarea atributiilor ce ii revin potrivit legii, raspundere aferenta actelor administrative;
- raportul comun al Serviciului Urbanism-Compartiment Spatiu Locativ si al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat inregistrat sub nr.17986/20.03.2023 in conformitate cu prevederile art.136, alin.(8), lit.b) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu prevederile art.240 din acelasi act normativ, cu referire la angajarea raspunderii functionarilor publici si personalului contractual in exercitarea atributiilor ce le revin potrivit legii, (intocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevazute de lege, respectiv semnarea/avizarea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare, din punct de vedere tehnic si al legalitatii), raspundere aferenta actelor administrative, operatiuni anterioare adoptarii actului administrativ;
- avizul comisiei de specialitate a Consiliului local;
- cererea doamnei Matache-Miu Oana, inregistrata la sediul primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.84411/28.11.2022-titulara a contractului de locatiune nr.7968/08.04.2015, pentru imobilul situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Industriei nr.2, bloc ANL, apartament 42, judetul Buzau, prin care solicita aprobarea predarii imobilului situat la adresa antementionata, intrucat a achizitionat o locuinta proprietate personala;
- adresa interna nr.14451/03.03.2023 transmisa de catre Compartimentul Spatiu Locativ din cadrul Primariei Municipiului Rm.Sarat, prin intermediul careia s-a solicitat demararea procedurii de incetare a contractului de locatiune nr.7968/08.04.2015 ;
- prevederile art.VIII), punctul 2 din Contractul de locatiune nr.7968/08.04.2015 privitoare la denuntarea unilaterala a contractului, care stipuleaza: « *Din initiativa unilaterala a proprietarului, pe durata derularii contractului, cu un preaviz de 30 de zile, contractul inceteaza de drept, fara interventia instantei de judecata, in urmatoarele conditii.....titularul de contract si/sau alt membru al familiei dobandeste in proprietate o locuinta.....* » ;
- prevederile art. 1270 din Codul civil (aplicabil față de data încheierii contractului) potrivit căroră „(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”;

-prevederile art. 1810 din Codul civil – privitoare la tacita relocațiune care statuează: *„(1) Dacă după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să-și 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”*;

-prevederile art. 1824 din Codul Civil care dispun: *„(1) Atunci când contractul de închiriere s-a încheiat fără determinarea duratei și nu s-a convenit altfel, chiriașul poate denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz ce nu poate fi mai mic decât sfertul intervalului de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei.”* – în acest caz predarea imobilului făcându-se în termen de 3 luni de la data notificării chiriașului;

-aspectul potrivit căruia durata contractului de locațiune a atins perioada de valabilitate la data de 01.04.2020, iar prelungirea duratei acestuia a operat până la data de 31.12.2021, prin intermediul unui act adițional – înregistrat sub nr.-ul 84.531/05.02.2021 însușit de către titulara contractului, iar pentru anul 2022, locatara Matache-Miu Oana nu s-a prezentat în vederea însușirii prin semnătură a prevederilor Actului Adițional la Contract nr.-ul 13.955/01.03.2022, prin intermediul cărora a operat prelungirea duratei contractuale aferente anului 2022 cu respectarea prevederilor art. 1270 alin (2) din Codul civil, și a prevederilor art. XI, litera a) din Contract care statuează: *„Prezentul contract va putea fi modificat numai prin act adițional, cu acordul ambelor părți”*, astfel încât, în speță devin incidente prevederile art. 1810 privitoare la tacita relocațiune, cu mențiunea că noua locațiune s-a încheiat pe perioadă nedeterminată;

-faptul că predarea-preluarea imobilului a operat cu respectarea beneficiului termenului de preaviz acordat în favoarea locatorului, instituit de prevederile art. 1824 din Codul Civil;

- prevederile 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. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, referitoare la administrarea și vânzarea acestora, actualizata;

-documentele justificative in baza carora se face dovada lipsei creantelor reprezentand debite pentru chirie si pentru serviciile de utilitati, inclusiv procesul-verbal de predare-primire a imobilului inregistrat la sediul Administratiei Domeniului Public Rm.Sarat sub nr.801/15.02.2023;

-procesul-verbal de constatare la fata locului nr.13181/27.02.2023 al Comisiei constituite in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr.198/14.02.2023 si a Deciziei Directorului Administratiei Domeniului Public al Municipiului Rm.Sarat nr.99/15.02.2023;

-referatul nr.16114/10.03.2023 intocmit de catre Compartimentul Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat privind propunerea de incetare, prin denuntare unilaterala manifestata din partea locatarului, a contractului de locatiune nr.7968/08.04.2015;

- prevederile HCL nr.29/31.01.2023 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile februarie 2023-aprilie 2023;

-prevederile art.5, lit.m) si n), art.129, alin.(2), lit.c) si lit.d), alin.(7), lit.q), respectiv prevederile art.240 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

Luand in considerare dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa la elaborarea actelor normative republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul art.133, alin.(1), art. 139, alin.(3), lit.g) si ale art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se ia act de incetarea contractului de locatiune nr.7968/08.04.2015, prin denuntare unilaterala, manifestata din partea locatarului, avand ca obiect dreptul de folosinta asupra imobilului-apartament situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Industriei nr.2, bloc ANL, apartament 42, judetul Buzau.

Art.2. Imobilul-apartament mentionat la art.1 ramane in proprietatea publica a Municipiului Rm.Sarat.

Art.3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Serviciul Urbanism-Compartiment Spatiu Locativ si prin Compartiment Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm.Sarat precum si persoanele abilitate sa exercite controlul financiar preventiv propriu, respectiv auditul public intern, operatiuni ce se exercita asupra tuturor operatiunilor care afectează fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale în domeniu, in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in răspunderea aferentă actelor administrative.

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 30.03.2023, cu respectarea prevederilor art.139, alin.3, lit.g) (majoritate absoluta) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un numar de _____ voturi pentru, _____ abtineri si _____ voturi impotriva din numarul total de 19 consilieri locali in functie si _____ consilieri locali prezenti.

**Initiator,
Primar,
Cirjan Sorin-Valentin**

**Președinte de ședință,
Domnul consilier Florian Nicolae**

**Avizat,
Secretar general,
Vagyas-Davidoiu Manuela**

**Nr. _____
Rm.Sărat 30.03.2023**



ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr.: 16.233/13.03.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind încetarea contractului de închiriere nr. 7968/08.04.2015, prin denunțare unilaterală, manifestată din partea locatarului, având ca obiect, dreptul de folosință asupra imobilului-apartament situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, bloc ANL, apartament nr.-ul 42, județul Buzău

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2) litera d) și alin. (7) literă q) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în exercitarea atribuțiilor sale, Consiliul Local asigură cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor de interes local privind locuințele sociale și celelalte unități locative aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale sau în administrarea sa.

Astfel că, pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, bloc ANL, apartament nr.-ul 2, județul Buzău, proprietatea Statului Român, aflat în administrarea Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 7968/08.04.2015, având-o ca locatară - titular de contract, pe doamna Matache-Miu Oana.

Reținând solicitarea doamnei Matache-Miu Oana- titulară a contractului de locațiune nr.-ul 7968/08.04.2015 – cu durată nedeterminată, în considerarea prevederilor legale privind tacita relocațiune, pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, bloc ANL, apartament nr.-ul 42, județul Buzău, prin care solicită încetarea contractului de locațiune anterior enunțat, înregistrată în cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat la nr.-ul 84.411/28.11.2022 ;

Raportat la:

✦ Prevederile art. 1270 din Noul Cod Civil 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 art. VIII punctul 2) Contractul de locațiune nr.-ul 7968/08.04.2015 – privitoare la denunțarea unilaterală a contractului, care prevăd ca și modalitate de încetare a contractului de locațiune - „inițiativa titularului de contract cu respectarea unui preaviz de 30 de zile (...)”;

✚ mențiunile art. 1824 din Codul Civil care dispun: „(1) Atunci când contractul de închiriere s-a încheiat fără determinarea duratei și nu s-a convenit altfel, chiriașul poate denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz ce nu poate fi mai mic decât sfertul intervalului de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei.”

✚ Mențiunile Procesului-verbal de predare-primire înregistrat la sediul Administrației Domeniului Public Râmnicu Sărat sub nr.-ul 801/15.02.2023 – pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, bloc ANL, apartament nr.-ul 42, județul Buzău.

✚ Mențiunile Procesului-verbal de constatare la fața locului nr.-ul 13.181/27.02.2023 al Comisiei constituite în baza Dispoziției Primarului municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 198/14.02.2023 și a Deciziei Directorului Administrației Domeniului Public al municipiului Râmnicu Sărat nr -ul 99/15.02.2023.

Având în vedere faptul că locatarul-titular al contractului nu înregistrează debite restante în detrimentul furnizorilor de servicii-utilități.

Raliat la prevederile art. 136, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind încetarea contractului de locațiune nr. 7968/08.04.2015, având ca obiect, dreptul de folosință asupra imobilului-apartament situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, bloc ANL, apartament nr.-ul 42, județul Buzău, prin denunțare unilaterală, manifestată din partea locatarului.

Astfel, având în vedere dispozițiile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, înaintez Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, spre competență dezbateri și aprobare, proiectul de hotărâre privind încetarea contractului de închiriere nr. 7968/08.04.2015, având ca obiect, dreptul de folosință asupra imobilului-apartament situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, bloc ANL, apartament nr.-ul 42, județul Buzău, prin denunțare unilaterală, manifestată din partea locatarului, cu rugămintea de a fi aprobat în forma redactată.

INIȚIATOR,

PRIMARUL MUNICIPIULUI RÂMNICU SĂRAT

CÎRJAN SORIN-VALENTIN





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr.: 17.986/20.03.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind încetarea contractului de închiriere nr. 7968/08.04.2015, prin denunțare unilaterală, manifestată din partea locatarului, având ca obiect, dreptul de folosință asupra imobilului-apartament situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, bloc ANL, apartament nr.-ul 42, județul Buzău

AVÂND ÎN VEDERE:

✦ Cererea doamnei Matache-Miu Oana, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 84.411/28.11.2022 – titulară al contractului de locațiune nr.-ul 7968/08.04.2015, pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, bloc ANL, apartament nr.-ul 42, județul Buzău, prin care solicită aprobarea predării imobilului situat la adresa antemenționată, întrucât a achiziționat o locuință proprietate personală.

✦ Adresa nr.-ul 14.451/03.03.2023 – transmisă de Compartiment Spațiu Locativ din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, prin intermediul căreia s-a solicitat demararea procedurii de încetare a contractului de locațiune nr.-ul 7968/08.04.2015.

✦ Adeverința nr.-ul 780/14.02.2023 – eliberată de Administrația Domeniului Public – Râmnicu Sărat, care atestă că doamna Matache-Miu Oana nu înregistrează debite restante privind serviciile de utilități de care a beneficiat pe durata locațiunii, precum nici debite reprezentând contravaloarea locațiunii pentru unitatea locativă menționată;

✦ Adeverința nr.-ul 179/14.02.2023 – eliberată de S.C. ELECTRICA FURNIZARE S.A. care atestă că doamna Matache-Miu Oana nu înregistrează debite privind contravaloarea serviciilor de energie electrică datorate către acest furnizor;

✦ Fișa contabilă FN/14.02.2023 – eliberată de S.C. COMPANIA DE APĂ S.A. Buzău, care atestă că pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, bloc ANL, apartament nr.-ul 42, nu sunt înregistrate debite reprezentând contravaloarea serviciilor prestate de către acest operator economic;

✦ Mențiunile Procesului-verbal de predare-primire înregistrat la sediul Administrației Domeniului Public Râmnicu Sărat sub nr.-ul 801/15.02.2023, prin care se aduce la cunoștință faptul că imobilul situat la adresa menționată a fost eliberat începând cu data de 15.02.2023;

✚ Mențiunile Procesului-verbal de constatare la fața locului nr.-ul 13.181/27.02.2023 al Comisiei constituite în baza Dispoziției Primarului municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 198/14.02.2023 și a Deciziei Directorului Administrației Domeniului Public al municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 99/15.02.2023, care statuează că imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, bloc ANL, apartament nr.-ul 42, județul Buzău este liber.

✚ Mențiunile Referatului Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 16.114/10.03.2023;

✚ Dispozițiile art. VIII), punctul 2 din Contractul de locațiune nr.-ul 7968/08.04.2015 – privitoare la denunțarea unilaterală a contractului, care prevăd ca și modalitate de încetare a contractului de locațiune - „Din inițiativa titularului de contract cu respectarea unui preaviz de 30 de zile, contractul încetează de drept”;

✚ Prevederile art. 1270 din Codul civil (aplicabil față de data încheierii contractului) 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”;

✚ Prevederile art. 1810 din Codul civil – privitoare la tacita relocațiune care statuează: „(1) Dacă după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să-și 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”;

✚ Mențiunile art. 1824 din Codul Civil care dispun: „(1) Atunci când contractul de închiriere s-a încheiat fără determinarea duratei și nu s-a convenit altfel, chiriașul poate denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz ce nu poate fi mai mic decât sfertul intervalului de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei.” – în acest caz predarea imobilului făcându-se în termen de 3 luni de la data notificării chiriașului;

RAPORTAT LA:

- aspectul potrivit căruia durata contractului de locațiune a atins perioada de valabilitate la data de 01.04.2020, iar prelungirea duratei acestuia a operat până la data de 31.12.2021, prin intermediul unui act adițional – înregistrat sub nr.-ul 84.531/05.02.2021 înscușit de către titulara contractului, iar pentru anul 2022, locatara Matache-Miu Oana nu s-a prezentat în vederea însușirii prin semnătură a prevederilor Actului Adițional la Contract nr.-ul 13.955/01.03.2022, prin intermediul căror a operat prelungirea duratei contractuale aferente anului 2022 cu respectarea prevederilor art. 1270 alin (2) din Codul civil, și a prevederilor art. XI, litera a) din Contract care statuează: „Prezentul contract va putea fi modificat numai prin act adițional, cu acordul ambelor părți”, astfel încât, în speță devin incidente prevederile art. 1810 privitoare la tacita relocațiune, cu mențiunea că noua locațiune s-a încheiat pe perioadă nedeterminată;

- faptul că predarea-preluarea imobilului a operat cu respectarea beneficiului termenului de preaviz acordat în favoarea locatorului, instituit de prevederile art. 1824 din Codul Civil;

• împrejurarea potrivit căreia, fosta locatară -- doamna Matache-Miu Oana, nu înregistrează debite privind contravaloarea locațiunii pentru imobilul în speță, precum nici debite reprezentând contravaloarea cheltuielilor privind serviciile de utilități de care a beneficiat în perioada derulării raporturilor contractuale cu locatorul,

Ținând seama de prevederile art. 129 alin (2), litera c) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora Consiliul Local desfășoară atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului, după caz, 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.

Pentru considerentele învederate, supunem spre analiză și aprobare Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, proiectul de hotărâre privind încetarea contractului de închiriere nr. 7968/08.04.2015, având ca obiect, dreptul de folosință asupra imobilului-apartament situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, bloc ANL, apartament nr.-ul 42, județul Buzău, prin denunțare unilaterală, manifestată din partea locatarului.

Serviciul Urbanism

Șef Serviciu – ing. Teodorescu Dragoș Daniel



**Compartiment Spațiu Locativ,
Consilier – Roșu Petru**



**Compartiment Contencios Administrativ și Juridic
Consilier juridic – Pruteanu Sabina-Elena**





ROMÂNIA

MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr.-ul 16.114/10.03.2023



Aprobat:
Primar,
Cîrjan Sorin Valentin

REFERAT PRIVIND ÎNCETAREA PRIN DENUNȚARE UNILATERALĂ MANIFESTATĂ DIN PARTEA LOCATARULUI, A CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE NR.-UL 7968/08.04.2015

Având în vedere:

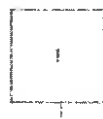
↓ Cererea doamnei Matache-Miu Oana, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 84.411/28.11.2022 – titulară al contractului de locațiune nr.-ul 7968/08.04.2015, pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, bloc ANL, apartament nr.-ul 42, județul Buzău, prin care solicită aprobarea predării imobilului situat la adresa antemenționată, întrucât a achiziționat o locuință proprietate personală.

↓ Adresa nr.-ul 14.451/03.03.2023 – transmisă de Compartiment Spațiu Locativ din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, conținând procesul-verbal de predare-primire înregistrat la sediul Administrației Domeniului Public sub nr.-ul 801/15.02.2023, prin care ni se aduce la cunoștință faptul că imobilul situat la adresa menționată a fost eliberat începând cu data de 15.02.2023, înaintându-se totodată și copie a Procesului-verbal de constatare la fața locului nr.-ul 13.181/27.02.2023 al Comisiei constituite în baza Dispoziției Primarului municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 198/14.02.2023 și a Deciziei Directorului Administrației Domeniului Public al municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 99/15.02.2023, care statuează că imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, bloc ANL, apartament nr.-ul 42, este liber.

↓ Adeverința nr.-ul 780/14.02.2023 – eliberată de Administrația Domeniului Public – Râmnicu Sărat, care atestă că doamna Matache-Miu Oana nu înregistrează debite restante privind serviciile de utilități de care a beneficiat pe durata locațiunii, precum nici debite reprezentând contravaloarea locațiunii;

↓ Adeverința nr.-ul 179/14.02.2023 -- eliberată de S.C. ELECTRICA FURNIZARE S.A. care atestă că doamna Matache-Miu Oana nu înregistrează debite privind contravaloarea serviciilor de energie electrică datorate către acest furnizor;

↓ Fișa contabilă FN/14.02.2023 -- eliberată de S.C. COMPANIA DE APĂ S.A. Buzău, care atestă că pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, bloc ANL, apartament nr.-ul 42, nu sunt înregistrate debite reprezentând contravaloarea serviciilor prestate de către acest operator economic;



⊕ Dispozițiile art. VIII), punctul 2 din Contractul de locațiune nr.-ul 7968/08.04.2015 – privitoare la denunțarea unilaterală a contractului, care prevăd ca și modalitate de încetare a contractului de locațiune - „*Din inițiativa titularului de contract cu respectarea unui preaviz de 30 de zile, contractul încetează de drept*”;

⊕ Prevederile art. 1270 din Codul civil (aplicabil față de data încheierii contractului) potrivit căroră „(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*”, acestea fiind ținute să-și execute obligațiile ce decurg din aceea convenție.

Raportat la:

★ aspectul potrivit căruia durata contractului de locațiune a atins perioada de valabilitate la data de 01.04.2020, iar prelungirea duratei acestuia a operat până la data de 31.12.2021, prin intermediul unui act adițional – înregistrat sub nr.-ul 84.531/05.02.2021 însoțit de către titulara contractului, iar pentru anul 2022, locatarul Matache-Miu Oana nu s-a prezentat în vederea însușirii prin semnătură a prevederilor Actului Adițional la Contract nr.-ul 13.955/01.03.2022, prin intermediul căroră a operat prelungirea duratei contractuale aferente anului 2022 cu respectarea prevederilor art. 1270 alin (2) din Codul civil, și a prevederilor art. XI, litera a) din Contract care statuează: „*Prezentul contract va putea fi modificat numai prin act adițional, cu acordul ambelor părți*”;

★ prevederile art. 1810 din Codul civil – privitoare la tacita relocațiune care dispun: „(1) *Dacă după împlinirea terenului, locatarul continuă să dețină bunul și să-și 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*” – în baza căroră locatorul a manifestat tacit voința în vederea continuării raporturilor contractuale cu locatarul până la data solicitării nr.-ul 84.411/28.11.2022;

★ faptul că preluarea imobilului a operat cu respectarea termenului de preaviz instituit de dispozițiile art. VIII) punctul 2– privind denunțarea unilaterală a contractului, **locatorul beneficiind de termenului de preaviz acordat de prevederile contractuale** precum și de prevederile art. 1824 din Codul Civil care dispun: „(1) *Atunci când contractul de închiriere s-a încheiat fără determinarea duratei și nu s-a convenit altfel, chiriașul poate denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz ce nu poate fi mai mic decât sfertul intervalului de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei.*” – în acest caz predarea imobilului făcându-se în termen de 3 luni de la data notificării chiriașului;

★ împrejurarea potrivit căreia, fosta locatară - Matache-Miu Oana nu înregistrează debite privind contravaloarea locațiunii pentru imobilul în speță, precum nici debite reprezentând contravaloarea cheltuielilor privind serviciile de utilități de care a beneficiat;

Propunem pe calea prezentului referat, promovarea unui proiect de hotărâre supus aprobării Consiliului Local al municipiului Râmnicu Sărat, prin intermediul căruia să se ia act de încetarea, prin denunțare unilaterală manifestată din partea locatarului, a contractului de locațiune sus-stipulat – având în vedere faptul că titulara acestuia a procedat deja la eliberarea imobilului, prezentând totodată înscrisuri doveditoare prin care atestă lipsa creanțelor reprezentând servicii de utilități de care a beneficiat pe durata contractuală.

Întocmit,

Compartiment Contencios Administrativ și Juridic
Consilier Juridic Pruteanu Sabina-Elena

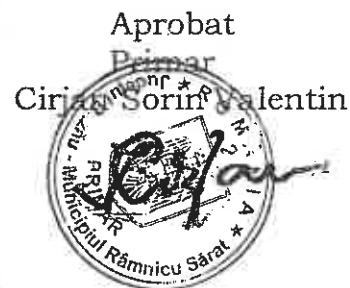


ROMÂNIA
MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



Str. N. Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947
Web: www.primariermsarat.ro E-mail: primarie_rmsarat@primariermsarat.ro
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

14451/03.03.2023



Catre,
Compartiment Contencios Administrativ si Juridic

In atentia doamnei Consilier Juridic Pruteanu Sabina Elena

Avand in vedere faptul ca doamna Matache Miu-Oana, in calitate de titular al contractului de inchiriere nr.-ul 7968/08.04.2015, pentru locuinta destinata tinerilor, construita prin program A.N.L. a depus cerere de incetare a contractului inregistrata la sediul institutiei noastre cu numarul 84411/28.11.2022 va inaintam dosarul inregistrat in evidentele Compartimentului Spatiu Locativ in vederea analizarii si rezilierii contractului conform domeniului dumneavoastra de competenta.

Sef Serviciu Urbanism
Ing. Teodorescu Dragos

Compartiment Spatiu Locativ
Cons. Ursu Simona