

## PROIECT DE HOTARARE

**privind incetarea contractului de inchiriere nr.11219/22.02.2024, prin denuntare unilaterala, manifestata din partea locatarului, avand ca obiect dreptul de folosinta asupra imobilului-locuinta sociala, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Strandului nr.5B, judetul Buzau**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **21.10.2024;**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr. 58125/11.10.2024 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 structurii Arhitect Sef-Compartiment Spatiu Locativ si al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat inregistrat sub nr.58160/14.10.2024 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;
- avizele consultative ale comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- cererea domnului Mititelu Benone, inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.26871/13.05.2024-titular al contractului de inchiriere nr.11219/22.02.2024, pentru imobilul situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Strandului nr.5B, judetul Buzau –avand destinatia de locuinta sociala, prin care solicita aprobarea predarii imobilului situat la adresa anterior mentionata;
- adresa nr.55841/03.10.2024 transmisa de catre Compartimentul Spatiu Locativ din cadrul Primariei Municipiului Rm.Sarat prin care se comunica manifestarea unilaterala de vointa din partea locatarului, in vederea incetarii efectelor contractului de locatiune nr.11219/22.02.2024, precum si aspectul potrivit caruia solicitantul nu inregistreaza debite privind contravaloarea locatiunii si nici a contravalorii serviciilor de utilitati de care a beneficiat ;
- procesul-verbal de predare-primire inregistrat nr.48544/30.08.2024 de predare a imobilului situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Strandului nr.5B, judetul Buzau;
- adresa nr.2293/03.09.2024- emisa de S.C ELECTRICA FURNIZARE S.A, inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.53571/23.09.2024, care atesta ca domnul Mititelu Benone nu inregistreaza creante reprezentand serviciul de furnizare a energiei electrice de care a beneficiat pe durata locatiunii;
- adresa nr.43141/25.09.2024 emisa de S.C COMPANIA DE APA S.A Buzau, inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.54400/26.09.2024,



care atesta ca domnul Mititelu Benone nu inregistreaza creante reprezentand serviciul de furnizare a apei/canalizare de care a beneficiat pe durata locatiunii;

- referatul nr.56470/07.10.2024 al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat privind propunerea de incetare, prin denuntare unilaterală manifestată din partea locatarului, a contractului de locatiune nr.11219/22.02.2024;
- prevederile art.VII, litera B) din Contractul de locatiune nr.11219/22.02.2024 privitoare la denuntarea unilaterală a contractului, care stipuleaza: « *Oricare dintre parti poate denunta unilateral contractul, prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel putin 60 de zile*»;
- prevederile art. 1270 din Codul civil 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. 1825 din Codul Civil care dispun: „(1) *Daca inchirierea este pe durata determinata, locatarul poate denunta unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel putin 60 de zile. Orice clauza contrara este considerata nescrisa*” – în acest caz predarea imobilului facandu-se în termen de peste 3 luni de la data notificării chiriei;
- aspectul potrivit căruia durata contractului de locatiune va atinge perioada de valabilitate la data de 22.02.2029;
- faptul că predarea-preluarea imobilului a operat cu beneficiul termenului de preaviz în favoarea locatorului, instituit de prevederile art.1825 din Codul Civil;
- împrejurarea potrivit căreia, fostul locatar, domnul Mititelu Benone nu inregistreaza debite privind contravaloarea locatiunii pentru imobilul în speta, precum nici debite reprezentand contravaloarea cheltuielilor privind serviciile de utilitati de care a beneficiat în perioada derulării raporturilor contractuale cu Municipiul Rm.Sarat;
- procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local »;
- prevederile HCL nr.190/30.07.2024 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat începand cu luna august 2024 si pana la data la care Consiliul local nou-ales este legal constituit, dar nu mai mult de 3 luni;
- 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 în 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 inchiriere nr.11219/22.02.2024, prin denuntare unilaterală, manifestată din partea locatarului, avand ca obiect dreptul de folosinta asupra imobilului-locuinta sociala, situat în Municipiul Rm.Sarat, strada Strandului nr.5B, judetul Buzau.

**Art.2.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin structura Arhitect Sef-Compartiment Spatiu Locativ si prin Compartiment Contencios Administrativ si Juridic din cadrul

aparaturii 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 afecteaza fondurile publice locale si/sau patrimoniul public si privat, conform reglementarilor legale in domeniu, in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea aferenta actelor administrative.

**Art.3.** 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.

**Aceasta hotărâre a fost adoptata de catre Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat in sedinta ordinara din data de 21.10.2024, 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 21.10.2024**





# ROMÂNIA

## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



---

Str. N.Bălcescu nr. 1, Râmnicu-Sărat, Tel: 0238.561946; Fax: 0238.561947  
Web: [www.primariermsarat.ro](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

---

Nr.: 58.125/11.10.2024

### REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind încetarea contractului de închiriere nr. 11.219/22.02.2024, prin denunțare unilaterală, manifestată din partea locatarului, având ca obiect, dreptul de folosință asupra imobilului-locuință socială, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Ștrandului nr. 5B, județul Buzău**

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2) litera c) și d) din O.U.G. nr.-ul 57/2019 – privind Codul Administrativ , cu modificările și completările ulterioare, în exercitarea atribuțiilor privind administrarea domeniului public sau privat, Consiliul Local hotărăște închirierea bunurilor proprietate publică sau privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Astfel că, pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Ștrandului nr. 5B, județul Buzău, proprietatea publică a Municipiului Râmnicu Sărat, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 11.219/22.02.2024, având-ul ca locatar - titular de contract pe domnul Mititelu Benone.

Reținând solicitarea domnului Mititelu Benone – titular al contractului de locațiune nr.-ul 11.219/22.02.2024 – cu durată determinată – 22.02.2029, pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Ștrandului nr. 5B, județul Buzău, prin care solicită încetarea contractului de locațiune anterior enunțat, înregistrată în cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat la nr.-ul 26.871/13.05.2024 ;

**Raportat la:**

✚ Prevederile art. 1270 din Noul Cod Civil 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”;

✚ Dispozițiile art. VII Litera B) care dispun: „Oricare dintre părți poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile”;

✚ Mențiunile art. 1825 alin (1) din Codul Civil care dispun: „(1) Dacă închirierea este pe durată determinată, locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile. Orice clauză contrară este considerată nescrisă.”

✚ Procesul-verbal de predare primire a imobilului, nr.-ul 48.544/30.08.2024 situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Ștrandului nr. 5B, județul Buzău.

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

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. 11.219/22.02.2024, având ca obiect, dreptul de folosință asupra imobilului-locuință socială, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Ștrandului nr. 5B, 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. 11.219/22.02.2024, având ca obiect, dreptul de folosință asupra imobilului cu destinația de locuință socială, situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Ștrandului nr. 5B, 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](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr.: 58.160/14.10.2024



Aprobat:  
Primar,  
Cîrjan Sorin Valentin

### RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind încetarea contractului de închiriere nr. 11.219/22.04.2024, prin denunțare unilaterală, manifestată din partea locatarului, având ca obiect, dreptul de folosință asupra imobilului-locuință socială situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Ștrandului nr. 5B, județul Buzău

#### AVÂND ÎN VEDERE:

✚ Cererea domnului Mititelu Benone, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 26.871/13.05.2024 – titular al contractului de locațiune nr.-ul 11.219/22.02.2024, pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Ștrandului nr. 5B, județul Buzău – având destinația de locuință socială, prin care solicită aprobarea predării imobilului situat la adresa antemenționată.

✚ Adresa nr.-ul 55.841/03.10.2024 – transmisă de Compartiment Spațiu Locativ din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat – prin care ni se comunică manifestarea unilaterală de voință din partea locatarului, în vederea încetării efectelor contractului de locațiune nr.-ul 11.219/22.02.2024, precum și aspectul potrivit căruia, solicitantul nu înregistrează debite privind contravaloarea locațiunii și nici a contravalorii serviciilor de utilități de care a beneficiat;

✚ Adresa nr.-ul 2293/3.09.2024 – eliberată de S.C. ELECTRICA FURNIZARE S.A – care atestă că domnul Mititelu Benone nu înregistrează creanțe reprezentând serviciul de furnizare a energiei electrice de care a beneficiat pe durata locațiunii;

✚ Adresa nr.-ul 43.141/25.09.2024 – eliberată de S.C. COMPANIA DE APĂ S.A. BUZĂU - care atestă că domnul Mititelu Benone nu înregistrează creanțe reprezentând serviciul de furnizare a apei/canalizare de care a beneficiat pe durata locațiunii;

✚ Mențiunile Procesului-verbal nr.-ul 48.544/30.08.2024 - de predare-primire a imobilului situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Ștrandului nr. 5B, județul Buzău;

✚ Mențiunile Referatului Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 56.470/07.10.2024;

⚡ Faptul că imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Ștrandului nr. 5B, județul Buzău – aparține domeniului public al Municipiului Râmnicu Sărat;

⚡ Dispozițiile art. VII), litera B) din Contractul de locațiune nr.-ul 1111.219/22.02.2024 – privitoare la denunțarea unilaterală a contractului, care prevăd: „*Oricare dintre părți poate denunța unilateral contractul, prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile*”;

⚡ 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*”;

⚡ Mențiunile art. 1825 alin. (1) din Codul Civil care dispun: „(1) *Dacă închirierea este pe durată determinată, locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile. Orice clauză contrară este considerată nescrisă*” – în acest caz predarea imobilului făcându-se în termen de peste 3 luni de la data notificării chiriașului;

### **RAPORTAT LA:**

- aspectul potrivit căruia durata contractului de locațiune va atinge perioada de valabilitate la data de 22.02.2029, locațiunea fiind așadar una cu durată determinată;

- faptul că predarea-preluarea imobilului a operat cu beneficiul termenului de preaviz în favoarea locatorului, instituit de prevederile art. 1825 din Codul Civil;

- împrejurarea potrivit căreia, fostul locatar domnul Mititelu Benone 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 Municipiul Râmnicu Sărat;

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. 11.219/22.02.2024, având ca obiect, dreptul de folosință asupra imobilului-locuință socială situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Ștrandului nr. 5B, județul Buzău, prin denunțare unilaterală, manifestată din partea locatarului.

**Arhitect Șef**

**ing. Teodorescu Dragoș Daniel**

**Compartiment Spațiu Locativ,  
Consilier – Ursu Simona**

**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](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr.-ul 56.470/07.10.2024

Aprobat:  
Primar,  
Cîrjan Sorin Valentin

### REFERAT PRIVIND ÎNCETAREA PRIN DENUNȚARE UNILATERALĂ MANIFESTATĂ DIN PARTEA LOCATARULUI A CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE NR.-UL 11.219/22.02.2024

#### *Având în vedere:*

✦ Cererea domnului Mititelu Benone, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 26.871/13.05.2024 – titular al contractului de locațiune nr.-ul 11.219/22.02.2024, pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Ștrandului nr. 5B, județul Buzău – imobil aparținând domeniului public al Municipiului Râmnicu Sărat, având destinația de locuință socială, prin care solicită aprobarea predării imobilului situat la adresa antemenționată.

✦ Adresa nr.-ul 55.841/03.10.2024 – transmisă de Compartiment Spațiu Locativ din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat, prin care ni se aduce la cunoștință faptul că imobilul situat la adresa menționată a fost eliberat începând cu data de 30.08.2024, înaintându-se totodată și copie a Procesului-verbal de predare-primire nr.-ul 48.544 din data de 30.08.2024 precum și ale adreselor: nr.-ul 2293/23.09.2024 – eliberată de S.C. ELECTRICA FURNIZARE S.A., nr.-ul 43.141/25.09.2024 – eliberată de S.C. COMPANIA DE APĂ S.A. BUZĂU - acestea atestând că titularul nu înregistrează debite față de serviciile de utilități de care a beneficiat, precum nici debite privind contravaloarea locațiunii pentru folosința imobilului menționat.

✦ Dispozițiile art. VII), litera B) din Contractul de locațiune nr.-ul 11.219/22.02.2024 – privitoare la denunțarea unilaterală a contractului, care prevăd: „*Oricare dintre părți poate denunța unilateral contractul, prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile*”;

✦ 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*”, acestea fiind ținute să-și execute obligațiile ce decurg din acea convenție.

✦ Prevederile art. 1825 alin (1) din Codul Civil care dispun: „*Dacă închirierea este pe durată determinată, locatarul poate denunța unilateral contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 de zile. Orice clauză contrară este considerată nescrisă*”.



**Raportat la:**

☆ aspectul potrivit căruia durata contractului de locațiune atinge perioada de valabilitate la data de 22.02.2029;

☆ faptul că preluarea imobilului a operat cu respectarea termenului de preaviz instituit de dispozițiile art. VII) litera B) din Contract – privind denunțarea unilaterală a contractului, **locatorul beneficiind astfel de termenul de preaviz acordat de prevederile contractuale** și respectiv de prevederile art. 1825 din Codul Civil – în acest caz predarea imobilului făcându-se în termen de peste 3 luni de la data notificării locatorului;

☆ împrеjurarea potrivit căreia, fostul locatar domnul Mititelu Benone 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 titularul acestuia a procedat deja la eliberarea imobilului, prezentând totodată înscrisuri doveditoare prin care atestă lipsa creanțelor reprezentând servicii de utilități.

***Întocmit,***

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

