

PROIECT DE HOTARARE
privind incetarea contractului de inchiriere nr.1886/11.05.2017, prelungit prin act aditional, prin denuntare unilaterala, manifestata din partea locatarului, avand ca obiect dreptul de folosinta asupra imobilului-apartament situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Industriei nr.4, bloc ANL, apartament 2, judetul Buzau

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **29.06.2023**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr.36521/16.06.2023 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 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.36543/19.06.2023 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 domnului Muresanu Ionel, inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.17706/20.03.2023-titular al contractului de locatiune nr.1886/11.05.2017, prelungit prin act aditional, pentru imobilul situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Industriei nr.4, bloc ANL, apartament 2, judetul Buzau, prin care solicita incetarea contractului de locatiune pentru imobilul situat la adresa anterior mentionata;
- adresa nr.30204/17.05.2023 transmisa de catre Compartimentul Spatiu Locativ din cadrul Primariei Municipiului Rm.Sarat, continand procesul-verbal de predare-primire inregistrat la sediul Administratiei Domeniului Public Rm.Sarat sub nr.1718/24.03.2023, in care se precizeaza faptul ca imobilul in cauza a fost eliberat incepand cu data de 24.03.2023, insotit de procesul-verbal de constatare la fata locului nr.13220/28.02.2023 al Comisiei constituite in baza Dispozitiei Primarului Municipiului Ramnicu Sarat nr.198/14.02.2023 si a Deciziei directorului Administratiei Domeniului Public Rm.Sarat nr.99/15.02.2023;
- adeverinta nr.1717/24.02.2023 eliberata de Administratia Domeniului Public Rm.Sarat care atesta ca domnul Muresanu Ionel nu inregistreaza debite restante privind serviciile de utilitati de care a beneficiat pe durata locatiunii, precum nici debite reprezentand contravaloarea locatiunii;
- facturi eliberate de catre furnizorii de servicii de utilitati, respectiv chitanta achitare, prin care se face dovada lipsei creantelor catre acestia;

-referatul nr.31609/23.05.2023 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.1886/11.05.2017, prelungit prin act aditional;

-prevederile art.8, alin.(3) din Contractul de locatiune nr.1886/11.05.2017, prelungit prin act aditional, privitoare la denuntarea unilaterala a contractului, care stipuleaza: *« Din initiativa titularului de contract, prin cerere scrisa, cu respectarea unui preaviz de 30 zile, contractul inceteaza prin intermediul unui act administrativ raportat la competentele Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat, privind administrarea domeniului public si privat al UAT Municipiul Rm.Sarat, cu conditia ca locatarul sa faca dovada indeplinirii tuturor obligatiilor referitoare la plata creantelor constituind chirie, penalitati si servicii de utilitati de care a beneficiat pe toata durata locatiunii, precum si dovada rezilierii contractelor de furnizare a acestor servicii de utilitati»* ;

-prevederile art. 1270 din Codul civil (aplicabil față de data încheierii contractului) potrivit căruia *„(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”*;

-faptul ca predarea-preluarea imobilului a operat cu renuntarea la beneficiul termenului de preaviz din partea locatorului, instituit de 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 puțin 60 de zile. Orice clauza contrara este considerata nescrisa”* – în acest caz predarea imobilului făcându-se în termen de 4 zile de la data notificării chiriei;

-aspectul potrivit căruia durata contractului de locațiune a atins perioada de valabilitate la data de 10.05.2022, fiind prelungit prin intermediul unui act adițional – înregistrat sub nr.-ul 997/28.02.2023 însușit de către titularul contractului, cu respectarea prevederilor art. 1270 alin (2) din Codul civil, și a prevederilor art. 11, alin.(2) din Contract care statuează: *„Prezentul contract va putea fi modificat/completat, de comun acord, numai prin act adițional, la cererea/notificarea prealabila a partilor contractante”*;

- prevederile H.G nr.587/2009 privind stabilirea regimului juridic al unor locuinte pentru tineri destinate inchirierii, construite prin programe de investitii la nivel national 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;

- prevederile HCL nr.136/27.04.2023 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile mai 2023-iulie 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 inchiriere nr.1886/11.05.2017, prelungit prin act aditional, prin denuntare unilaterala, manifestata din partea locatarului, avand ca obiect dreptul de folosinta asupra imobilului-apartament situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Industriei nr.4, bloc ANL, apartament 2, judetul Buzau.

Art.2. Imobilul-apartament mentionat la art.1 ramane in administrarea Administratiei Domeniului Public Rm.Sarat.

Art.3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul municipiului Rm.Sarat prin Structura Arhitect Sef -Compartiment Spatiu Locativ si Compartimentul 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 afecteaza fondurile publice locale și/sau patrimoniul public și privat, conform reglementarilor legale în domeniu, de catre functionarii publici din cadrul aparatului de specialitate al primarului abilitati in acest sens, respectiv Administratia Domeniului Public Rm.Sarat, in stransa corelare cu raspunderea administrativa si cu principiile raspunderii administrative conform competentelor celor implicati in raspunderea aferenta 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 29.06.2023, 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,
Doamna consilier Tardeanu Viorica Georgeta**

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

**Nr. _____
Rm.Sărat 29.06.2023**



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.: 36.521/16.06.2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind încetarea contractului de închiriere nr. 1886/11.05.2017 – prelungit prin act adițional, 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 4, bloc ANL, apartament nr. 2, județul Buzău

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2) litera d) și alin. (7) litera 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 4, 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. 1886/11.05.2017, având-ul ca locatar - titular de contract, pe domnul Mureșanu Ionel.

Reținând solicitarea domnului Mureșanu Ionel- titular a contractului de locațiune nr.-ul 1886/11.05.2017 – cu durată până la data de 31.12.2027, pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 4, bloc ANL, apartament nr.-ul 2, județul Buzău, prin care solicită încetarea contractului de locațiune anterior enunțat, înregistrată în cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat la nr.-ul 17.706/20.03.2023 ;

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. 8, alin. (3) din Contractul de locațiune nr.-ul 1886/11.05.2017 – privitoare la denunțarea unilaterală a contractului, care prevăd ca și modalitate de încetare a contractului de locațiune - „Din inițiativa titularului de contract, prin cerere scrisă cu respectarea unui preaviz de 30 de zile, contractul încetează prin intermediul unui act administrativ raportat la competențele Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, privind administrarea domeniului public și privat al U.A.T. Municipiul Râmnicu Sărat, cu condiția ca locatarul să facă dovada îndeplinirii tuturor obligațiilor referitoare la plata creanțelor constituind chirie, penalități și servicii de utilități de care a beneficiat pe toată durata locațiunii, precum și dovada rezilierii contractelor de furnizare a acestor servicii de utilități”;
- 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.
- Mențiunile art. 1825 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.”
- Mențiunile Procesului-verbal încheiat de Administrația Domeniului Public Râmnicu Sărat - nr.-ul 1.718/24.03.2023 - de predare-primire a imobilului situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 4, bloc ANL, apartament 2, județul Buzău;

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. 1886/11.05.2017, având ca obiect, dreptul de folosință asupra imobilului-apartament situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 4, bloc ANL, apartament nr.-ul 2, 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. 1886/11.05.2017 – prelungit prin act adițional, având ca obiect, dreptul de folosință asupra imobilului-apartament situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 4, bloc ANL, apartament nr.-ul 2, 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.: 36.543/19.06.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind încetarea contractului de închiriere nr. 1886/11.05.2017-prelungit prin act adițional, 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 4, bloc ANL, apartament nr. 2, județul Buzău

AVÂND ÎN VEDERE:

- ✚ Cererea domnului Mureșanu Ionel, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 17.706/20.03.2023 – titular al contractului de locațiune nr.-ul 1886/11.05.2017, pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 4, bloc ANL, apartament nr. 2, județul Buzău, prin care solicită rezilierea contractului de locațiune pentru imobilul de la adresa antemenționată.
- ✚ Adresa nr.-ul 30.204/17.05.2023 – 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 1718/24.03.2023, prin care ni se aduce la cunoștință faptul că imobilul situat la adresa menționată a fost eliberat începând cu data de 24.03.2023, înaintându-se totodată și copie a Procesului-verbal de constatare la fața locului nr.-ul 13.220/28.02.2023 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,
- ✚ Adeverința nr.-ul 1.717/24.02.2023 – eliberată de Administrația Domeniului Public – Râmnicu Sărat, care atestă că domnul Mureșanu Ionel nu înregistrează debite restante privind serviciile de utilități de care a beneficiat pe durata locațiunii, precum nici debite reprezentând contravaloarea locațiunii;
- ✚ Factura Fiscală seria FEF23 nr.-ul 9639618495/08.04.2023 – eliberată de S:C. ELECTRICA FURNIZARE S.A., alături de Chitanța nr.13.164/16.05.2023 care atestă achitarea contravalorii facturii enunțate, astfel că domnul Mureșanu Ionel nu înregistrează debite privind contravaloarea serviciilor de energie electrică datorate către acest furnizor;

- ⚡ Factura nr. 3.186.296/31.03.2023 – eliberată de S.C. COMPANIA DE APĂ S.A. Buzău, care atestă că pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 4, bloc ANL, apartament nr.-ul 2, nu sunt înregistrate debite reprezentând contravaloarea serviciilor prestate de către acest operator economic (mai mult decât atât, fostul locatar a achitat în plus suma de 63,64 lei);
- ⚡ Mențiunile Procesului-verbal încheiat de Administrația Domeniului Public Râmnicu Sărat - nr.-ul 1.718/24.03.2023 - de predare-primire a imobilului situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 4, bloc ANL, apartament 2, județul Buzău;
- ⚡ Mențiunile Referatului Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 31.609/23.05.2023;
- ⚡ Dispozițiile art. 8, alin. (3) din Contractul de locațiune nr.-ul 1886/11.05.2017 – privitoare la denunțarea unilaterală a contractului, care prevăd ca și modalitate de încetare a contractului de locațiune - *„Din inițiativa titularului de contract, prin cerere scrisă cu respectarea unui preaviz de 30 de zile, contractul încetează prin intermediul unui act administrativ raportat la competențele Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, privind administrarea domeniului public și privat al U.A.T. Municipiul Râmnicu Sărat, cu condiția ca locatarul să facă dovada îndeplinirii tuturor obligațiilor referitoare la plata creanțelor constituind chirie, penalități și servicii de utilități de care a beneficiat pe toată durata locațiunii, precum și dovada rezilierii contractelor de furnizare a acestor servicii de utilități”*;
- ⚡ 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.
- ⚡ Mențiunile art. 1825 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, locatorul renunțând la beneficiul termenului de preaviz, astfel încât predarea-primirea imobilului făcându-se în termen de 4 zile de la data notificării chiriașului;

RAPORTAT LA:

- aspectul potrivit căruia durata contractului de locațiune a atins perioada de valabilitate la data de 10.05.2022, iar prelungirea duratei acestuia a operat până la data de 31.12.2027, prin intermediul unui act adițional – înregistrat sub nr.-ul 997/28.02.2023 însușit de către titularul contractului, cu respectarea prevederilor art. 1270 alin (2) din Codul civil, și a prevederilor art. 11, alin. (2) din Contract care statuează: *„Prezentul contract va putea fi modificat/completat, de comun acord, numai prin act adițional, la cererea/notificarea prealabilă a părților contractante”*;

• faptul că predarea-preluarea imobilului a operat cu renunțarea la beneficiul termenului de preaviz din partea locatorului, instituit de prevederile art. 1825 din Codul Civil, în favoarea proprietarului imobilului – în considerarea prevederilor art. 1270 din Codul Civil;

• împrejurarea potrivit căreia, fostul locatar domnul Mureșanu Ionel 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 căroră 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. 1886/11.05.2017 – prelungit prin acțițional, având ca obiect, dreptul de folosință asupra imobilului-apartament situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 4, bloc ANL, apartament nr. 2, județul Buzău, prin denunțare unilaterală, manifestată din partea locatorului.

**Arhitect Șef,
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 31.609/23.05.2023



Aprobat:
Primar,
Cristian Sorin Valentin

REFERAT PRIVIND ÎNCETAREA PRIN DENUNȚARE UNILATERALĂ MANIFESTATĂ DIN PARTEA LOCATARULUI, A CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE NR.-UL 1886/11.05.2017

Având în vedere:

↓ Cererea domnului Mureșanu Ionel, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 17706/20.03.2023 – titular al contractului de locațiune nr.-ul 1886/11.05.2017, pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 4, bloc ANL , apartament nr.-ul 2, județul Buzău, prin care solicită încetarea contractului de locațiune pentru imobilul situat la adresa antemenționată, cu mențiunea că acesta a fost eliberat începând cu data de 24.03.2023.

↓ Adresa nr.-ul 30.204/17.05.2023 – 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 1718/24.03.2023, prin care ni se aduce la cunoștință faptul că imobilul situat la adresa menționată a fost eliberat începând cu data de 24.03.2023, înaintându-se totodată și copie a Procesului-verbal de constatare la fața locului nr.-ul 13.220/28.02.2023 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,

↓ Adeverința nr.-ul 1717/24.02.2023 – eliberată de Administrația Domeniului Public – Râmnicu Sărat, care atestă că domnul Mureșanu Ionel nu înregistrează debite restante privind serviciile de utilități de care a beneficiat pe durata locațiunii, precum nici debite reprezentând contravaloarea locațiunii;

↓ Factura Fiscală seria FEF23 nr.-ul 9639618495/08.04.2023 – eliberată de S.C. ELECTRICA FURNIZARE S.A., alături de Chitanța nr.13.164/16.05.2023 care atestă achitarea contravalorii facturii enunțate, astfel că domnul Mureșanu Ionel nu înregistrează debite privind contravaloarea serviciilor de energie electrică datorate către acest furnizor;

↓ Factura nr. 3186296/31.03.2023 – eliberată de S.C. COMPANIA DE APĂ S.A. Buzău, care atestă că pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 4, bloc ANL, apartament nr.-ul 2, nu sunt înregistrate debite reprezentând contravaloarea serviciilor prestate de către acest operator economic (mai mult decât atât, fostul locatar a achitat în plus suma de 63,64 lei);

↓ Dispozițiile art. 8, alin. (3) din Contractul de locațiune nr.-ul 1886/11.05.2017 – privitoare la denunțarea unilaterală a contractului, care prevăd ca și modalitate de încetare a contractului de locațiune -

„Din inițiativa titularului de contract, prin cerere scrisă cu respectarea unui preaviz de 30 de zile, contractul încetează prin intermediul unui act administrativ raportat la competențele Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Sărat, privind administrarea domeniului public și privat al U.A.T. Municipiul Râmnicu Sărat, cu condiția ca locatarul să facă dovada îndeplinirii tuturor obligațiilor referitoare la plata creanțelor constituind chirie, penalități și servicii de utilități de care a beneficiat pe toată durata locațiunii, precum și dovada rezilierii contractelor de furnizare a acestor servicii de utilități”;

⚡ 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.

Raportat la:

★ aspectul potrivit căruia durata contractului de locațiune a atins perioada de valabilitate la data de 10.05.2022, iar prelungirea duratei acestuia operează până la data de 31.12.2027, prin intermediul unui act adițional – înregistrat sub nr.-ul 997/28.02.2023 însușit de către titularul contractului, cu respectarea prevederilor art. 1270 alin (2) din Codul civil, și a prevederilor art. 11, alin. (2) din Contract care statuează: „Prezentul contract va putea fi modificat/completat, de comun acord, numai prin act adițional, la cererea/notificarea prealabilă a părților contractante”;

★ faptul că preluarea imobilului a operat fără respectarea termenului de preaviz instituit de dispozițiile art. 8 alin. (2) din Contract – privind denunțarea unilaterală a contractului, **locatorul renunțând la beneficiul termenului de preaviz acordat de prevederile contractuale** precum și de prevederile imperative ale art. 1825 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 4 zile de la data notificării chiriei;

★ împrejurarea potrivit căreia, fostul locatar – domnul Mureșanu Ionel 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, iar locatorul a consimțit tacit la renunțarea beneficiului termenului de preaviz acordat de legiuitor în favoarea sa, 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

