

### PROIECT DE HOTARARE

**privind incetarea contractului de inchiriere nr.1255/22.04.2019, 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 32, judetul Buzau**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **30.05.2024**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr. 26746/13.05.2024 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.27475/15.05.2024 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;
- avizul comisiei/comisiilor de specialitate a/ale Consiliului local;
- cererea domnului Lupu Balan Marius, inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.18618/27.03.2024-titular al contractului de inchiriere nr.1255/22.04.2019, pentru imobilul situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Industriei nr.4, bloc ANL, apartament 32, judetul Buzau, prin care solicita rezilierea contractului de locatiune anterior mentionat;
- adresa nr.25126/29.04.2024 transmisa de catre Compartimentul Spatiu Locativ din cadrul Primariei Municipiului Rm.Sarat insotita de procesul-verbal de predare-primire inregistrat la sediul Administratiei Domeniului Public Rm.Sarat sub nr.1911/29.03.2024, prin intermediul careia se aduce la cunostinta faptul ca imobilul situat la adresa anterior mentionata a fost eliberat conform mentiunilor procesului-verbal anterior mentionat;
- adresa nr.2009/03.04.2024 eliberata de catre Administratia Domeniului Public Rm.Sarat care atesta ca domnul Lupu Balan Marius nu inregistreaza debite restante privind serviciile de utilitati de care a beneficiat pe durata locatiunii, precum nici debite reprezentand contravaloarea locatiunii;
- adresa nr.642/17.04.2024- emisa de S.C ELECTRICA FURNIZARE S.A, inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.102/17.04.2024, care atesta incetarea producerii efectelor contractului de furnizare a energiei electrice pentru locul de consum situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Industriei nr.4, bloc ANL, apartament nr.32, judetul Buzau, intrucat contractul de furnizare

a energiei electrice pentru locul de consum indicat a fost reziliat la solicitarea clientului;

-adresa nr.17845/17.04.2024 emisa de S.C COMPANIA DE APA S.A Buzau, inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.23658/22.04.2024, care atesta rezilierea contractului de servicii specifice pentru locul de consum indicat, incepand cu data de 18.04.2023;

-adresa nr.2348738/19.04.2024 emisa de S.C ENGIE ROMANIA, inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.24784/26.04.2024 care atesta ca societatea mentionata nu are inregistrat contract de furnizare gaze naturale pe numele Lupu Balan Marius ;

-referatul nr.26658/13.05.2024 al Compartimentului 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.1255/22.04.2019;

-prevederile art.VIII, alin. 3 din Contractul de locatiune nr.1255/22.04.2019 privitoare la denuntarea unilaterala a contractului, care stipuleaza: « *Din initiativa titularului de contract, prin cerere scrisa, cu respectarea unui preaviz de 30 de zile, contractul inceteaza prin intermediul unui act administrativ raportat la competentele Consiliului Local al Municipiului Ramnicu Sarat, privind administrarea domeniului public si privat al UAT Municipiul Ramnicu 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 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 locatorul renuntand la beneficiul termenului de preaviz, astfel incat predarea-primirea imobilului facandu-se la data de 29.03.2024;

-aspectul potrivit caruia durata contractului de locatiune a atins perioada de valabilitate la data de 30.04.2024, acesta fiind inca in vigoare la data solicitarii incetarii contractului;

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

-imprejurarea potrivit careia, fostul locatar, domnul Lupu Balan Marius nu inregistreaza debite privind contravaloarea locatiunii pentru imobilul in speta, precum nici debite reprezentand contravaloarea cheltuielilor privind serviciile de utilitati de care a beneficiat in perioada derularii raporturilor contractuale cu Administratia Domeniului Public Rm.Sarat, in calitate de administrator;

- 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 si aflate in administrarea consiliilor locale, si a masurilor necesare in vederea aplicarii prevederilor Legii nr. 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, referitoare la administrarea si vanzarea acestora, actualizata;

-prevederile HCL nr.53/27.02.2015 privind darea in administrare a blocului de locuinte ANL, situat in Municipiul Rm.Sarat, strada Industriei nr.4, judetul Buzau catre Administratia Domeniului Public Rm.Sarat;

- procedura de sistem « Inițierea proiectelor de hotărâri în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local »;

- prevederile HCL nr.133/30.04.2024 privind alegerea Presedintelui de sedinta al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile mai 2024-iulie 2024;

-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.1255/22.04.2019, 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 32, judetul Buzau.

**Art.2.** Imobilul-apartament mentionat la art.1 ramane in proprietatea publica a Municipiului Rm.Sarat si in administrarea Administratia 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 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, respectiv prin 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 adoptată de către Consiliul Local al Municipiului Rm. Sarat în ședința ordinară din data de 30.05.2024, cu respectarea prevederilor art.139, alin.3, lit.g) (majoritate absolută) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de \_\_\_\_\_ voturi pentru, \_\_\_\_\_ abțineri și \_\_\_\_\_ voturi împotriva din numărul total de 19 consilieri locali în funcție și \_\_\_\_\_ consilieri locali prezenți.**

**Inițiator,  
Primar,  
Cirjan Sorin-Valentin**

**Președinte de ședință,  
Domnul consilier Grigoras Nelu**

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

**Nr. \_\_\_\_\_  
Rm.Sărat 30.05.2024**



# 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. 26.746/13.05.2024

### REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind încetarea contractului de închiriere nr. 1255/22.04.2019 – 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. 32, 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 32, județul Buzău, proprietatea Statului Român, aflat în administrarea Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 1255/22.04.2019, având-ul ca locatar - titular de contract, pe domnul Lupu Bălan Marius.

Reținând solicitarea domnului Lupu Bălan Marius – titular al contractului de locațiune nr.-ul 1255/22.04.2019 – cu durată până la data de 30.04.2024, pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 4, bloc ANL, apartament nr.-ul 32, județul Buzău, prin care solicită încetarea contractului de locațiune anterior enunțat, înregistrată în cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat la nr.-ul 18.618/27.03.2024 ;

#### **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 1255/22.04.2019 – 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”;*

- 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 nescisă.”

- Mențiunile Procesului-verbal încheiat de Administrația Domeniului Public Râmnicu Sărat - nr.-ul 1911/29.03.2024 - de predare-primire a imobilului situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 4, bloc ANL, apartament 32, 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. 1255/22.04.2019, având ca obiect, dreptul de folosință asupra imobilului-apartament situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 4, bloc ANL, apartament nr.-ul 32, 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. 1255/22.04.2019 – având ca obiect, dreptul de folosință asupra imobilului-apartament situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 4, bloc ANL, apartament nr.-ul 32, 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

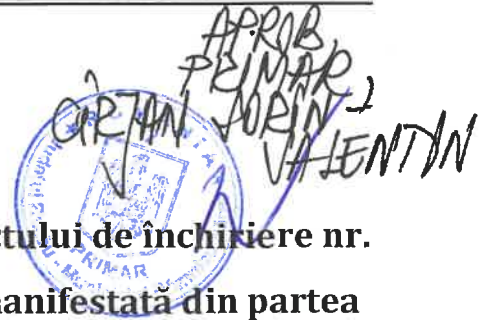
## MUNICIPIUL RÂMNICU SĂRAT



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.: 27.475/15.05.2024

### RAPORT DE SPECIALITATE



**la proiectul de hotărâre privind încetarea contractului de închiriere nr. 1255/22.04.2019 - 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. 32, județul Buzău**

#### AVÂND ÎN VEDERE:

- ✦ Cererea domnului Lupu Bălan Marius, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 18.618/27.03.2024 – titular al contractului de locațiune nr.-ul 1255/22.04.2019, pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 4, bloc ANL 2, apartament nr.-ul 32, județul Buzău, prin care solicită rezilierea contractului de locațiune nr.-ul 1255/22.04.2019 pentru imobilul situat la adresa antemenționată.
- ✦ Adresa nr.-ul 25.126/29.04.2024 – 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 1911/29.03.2024, prin care ni se aduce la cunoștință faptul că imobilul situat la adresa menționată a fost eliberat începând cu data de 29.03.2024.
- ✦ Adresa nr.-ul 2009/03.04.2024 – eliberată de Administrația Domeniului Public – Râmnicu Sărat, care atestă că domnul Lupu Bălan Marius nu înregistrează debite restante privind serviciile de utilități de care a beneficiat pe durata locațiunii, precum nici debite reprezentând contravaloarea locațiunii;
- ✦ Adresa nr.-ul 642/17.04.2024 – emisă de S.C. ELECTRICA FURNIZARE S.A., înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 102/17.04.2024, care atestă încetarea producerii efectelor contractului de furnizare a energiei electrice pentru locul de



consum situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr. 4, bloc ANL, apartament nr. 32, județul Buzău, întrucât contractul de furnizare a energiei electrice pentru locul de consum indicat a fost reziliat la solicitarea clientului;

- ✚ Adresa nr.-ul 17.845/17.04.2024, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 23.658/22.04.2024 – emisă de S.C. COMPANIA DE APĂ S.A. care atestă rezilierea contractului de servicii specifice pentru locul de consum indicat – începând cu data de 18.04.2023;
- ✚ Adresa nr.-ul 2348738/19.04.2024 – emisă de S.C. ENGIE ROMANIA, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 24.784/26.04.2024 – care atestă că societatea menționată nu are înregistrat contract de furnizare gaze naturale pe numele *Lupu Bălan Marius*;
- ✚ Mențiunile Procesului-verbal încheiat de Administrația Domeniului Public Râmnicu Sărat - nr.-ul 1911/29.03.2024 - de predare-primire a imobilului situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 4, bloc ANL, apartament 32, județul Buzău;
- ✚ Mențiunile Referatului Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 26.658/13.05.2024;
- ✚ Dispozițiile art. 8, alin. 3 din Contractul de locațiune nr.-ul 1255/22.04.2019 – 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 la data de 29.03.2024;



- ⚡ 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.

**RAPORTAT LA:**

- aspectul potrivit căruia durata contractului de locațiune a atins perioada de valabilitate la data de 30.04.2024, acesta fiind încă în vigoare la data solicitării încetării contractului;
- 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 Lupu Bălan Marius 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 Administrația Domeniului Public 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. 1255/22.04.2019 – având ca obiect, dreptul de folosință asupra imobilului-apartament situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 4, bloc ANL, apartament nr. 32, 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 26.658/13.05.2024

Aprobat:  
Primar,  
Cîrjan Sorin Valentin



### REFERAT PRIVIND ÎNCETAREA PRIN DENUNȚARE UNILATERALĂ MANIFESTATĂ DIN PARTEA LOCATARULUI, A CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE NR.-UL 1255/22.04.2019

#### *Având în vedere:*

- ✦ Cererea domnului Lupu Bălan Marius, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 18.618/27.03.2024 – titular al contractului de locațiune nr.-ul 1255/22.04.2019, pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 4, bloc ANL 2, apartament nr.-ul 32, județul Buzău, prin care solicită rezilierea contractului de locațiune nr.-ul 1255/22.04.2019 pentru imobilul situat la adresa antemenționată.
- ✦ Adresa nr.-ul 25.126/29.04.2024 – 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 1911/29.03.2024, prin care ni se aduce la cunoștință faptul că imobilul situat la adresa menționată a fost eliberat începând cu data de 29.03.2024.
- ✦ Adresa nr.-ul 2009/03.04.2024 – eliberată de Administrația Domeniului Public – Râmnicu Sărat, care atestă că domnul Lupu Bălan Marius nu înregistrează debite restante privind serviciile de utilități de care a beneficiat pe durata locațiunii, precum nici debite reprezentând contravaloarea locațiunii;
- ✦ Adresa nr.-ul 642/17.04.2024 – emisă de S.C. ELECTRICA FURNIZARE S.A., înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 102/17.04.2024, care atestă încetarea producerii efectelor contractului de furnizare a energiei electrice pentru locul de consum situat în Municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr. 4, bloc ANL, apartament nr. 32, județul Buzău, întrucât contractul de furnizare a energiei electrice pentru locul de consum indicat a fost reziliat la solicitarea clientului;
- ✦ Adresa nr.-ul 17845/17.04.2024, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 23.658/22.04.2024 – emisă de S.C. COMPANIA DE APĂ S.A. care atestă rezilierea contractului de servicii specifice pentru locul de consum indicat – începând cu data de 18.04.2023;

✚ Adresa nr.-ul 2348738/19.04.2024 – emisă de S.C. ENGIE ROMANIA, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 24.784/26.04.2024 – care atestă că societatea menționată nu are înregistrat contract de furnizare gaze naturale pe numele Lupu Bălan Marius;

✚ Dispozițiile art. 8, alin. (3) din Contractul de locațiune nr.-ul 1255/22.04.2019 – 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 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 acea convenție.

### Raportat la:

★ aspectul potrivit căruia durata contractului de locațiune a atins perioada de valabilitate la data de 30.04.2024;

★ faptul că preluarea imobilului a operat fără respectarea termenului de preaviz instituit de dispozițiile art. 8, alin. 3 din Contract – privind denunțarea unilaterală a contractului, **locatorul renunțând la beneficiul termenului de preaviz acordat de prevederile contractuale** precum și stabilit de prevederile 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 data de 29.03.2024;

★ împrejurarea potrivit căreia, fostul locatar - Lupu Bălan Marius 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 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](http://www.primariermsarat.ro) E-mail: [primarie\\_rmsarat@primariermsarat.ro](mailto:primarie_rmsarat@primariermsarat.ro)  
Nr. înregistrare ANSPDCP: 20680

Nr. 25126/29.04.2024

Aprobat  
Primar

Cîrjan Sorin Valentin



Către,

**Compartiment Contencios Administrativ și Juridic**

**În atenția doamnei Consilier Juridic- Pruteanu Sabina Elena**

Având în vedere adresa domnului Lupu Bălan Marius, în calitate de titular al contractului de închiriere nr.-ul 1255/22.04.2019, pentru imobilul din Municipiul Râmnicu Sărat, situat în str. Industriei, nr. 4, bl. ANL2, ap. 32, județul Buzău, prin intermediul căreia solicită predarea imobilului, vă rugăm să procedați la luarea măsurilor necesare în ceea ce privește încetarea contractului de locațiune sus menționat.

De asemenea vă facem cunoscut că domnul Lupu Bălan Marius nu înregistrează debite la plata chiriei în evidențele înaintate de către Administrația Domeniului Public Râmnicu Sărat. Pe această cale vă înaintăm dosarul de locațiune al domnului Lupu Bălan Marius în vederea încetării contractului de închiriere.

Anexez prezentei adeverințele de la furnizorii de utilități.

Arhitect Șef  
Ing. Teodorescu Dragoș

Compartiment Spațiu Locativ  
Cons. Ursu Simona