

### PROIECT DE HOTARARE

**privind incetarea contractului de inchiriere nr.470/13.01.2014, 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 41, judetul Buzau**

Consiliul Local al municipiului Râmnicu-Sărat, județul Buzău, întrunit în ședința de lucru ordinara in data de **27.07.2023**;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului municipiului Rm.Sarat inregistrat sub nr. 41872/12.07.2023 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-Compartimentului Spatiu Locativ si al Compartimentului Contencios Administrativ si Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului municipiului Rm. Sarat inregistrat sub nr.41988/13.07.2023 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 Cîrnici Marian Daniel, inregistrata la sediul Primariei Municipiului Rm.Sarat sub nr.38028/22.06.2023-titular al contractului de locatiune nr.470/13.01.2014, pentru imobilul situat in Municipiul Ramnicu Sarat, strada Industriei nr.2, bloc ANL, apartament 41, judetul Buzau, prin care solicita incetarea contractului de locatiune anterior mentionat;
- adresa interna nr.39693/03.07.2023 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.470/13.01.2014;
- prevederile art.VIII), punctul 3 din Contractul de locatiune nr.470/13.01.2014 privitoare la denuntarea unilaterala a contractului, care stipuleaza: « *Din initiativa titularului de contract cu respectarea unui preaviz de 30 de zile, contractul inceteaza 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”;

-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 8 zile de la data notificării chiriașului;

-aspectul potrivit căruia durata contractului de locațiune a atins perioada de valabilitate la data de 31.12.2018, iar ultima prelungire (succesiv, pentru un an) a duratei acestuia a operat până la data de 31.12.2022, prin intermediul unui act adițional – înregistrat sub nr.-ul 13951/01.03.2022 însușit de către titularul contractului, iar pentru anul 2023, locatarul Cirnici Marian Daniel nu a prezentat documentație justificativă necesară prelungirii duratei locațiunii, sens în care, pentru anul 2023 devin incidente prevederile art.1810 din Codul civil privitoare la tacita relocațiune care dispun „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”- în baza carora locatorul a manifestat tacit voința în vederea continuării raporturilor contractuale cu locatarul până la data solicitării nr.38028/22.06.2023;

-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, actualizată;

-documentele justificative în baza cărora se face dovada lipsei creanțelor reprezentând debite pentru chirie și pentru serviciile de utilități, inclusiv procesul-verbal de predare-primire a imobilului înregistrat la sediul Administrației Domeniului Public Rm.Sarat sub nr.3917/30.06.2023;

-referatul nr.41051/10.07.2023 întocmit de către Compartimentul Contencios Administrativ și Juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului Municipiului Rm.Sarat privind propunerea de încetare, prin denunțare unilaterală manifestată din partea locatarului, a contractului de locațiune nr.470/13.01.2014;

- prevederile HCL nr.136/27.04.2023 privind alegerea Presedintelui de ședință al Consiliului local al Municipiului Rm.Sarat pentru lunile mai 2023-iulie 2023;

-prevederile art.5, lit.m) și n), art.129, alin.(2), lit.c) și lit.d), alin.(7), lit.q), respectiv prevederile art.240 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

În temeiul art.133, alin.(1), art. 139, alin.(3), lit.g) și ale art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se ia act de incetarea contractului de locatiune nr.470/13.01.2014, 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 41, 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 afecteaza 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 raspunderea aferenta actelor administrative.

**Art.4.** Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica, respectiv se comunica Primarului municipiului Rm. Sărat, 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 27.07.2023, 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 27.07.2023**



# 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.: 41.872/12.07.2023

### REFERAT DE APROBARE

**la proiectul de hotărâre privind încetarea contractului de închiriere nr. 470/13.01.2014, 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 41, 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 2, bloc ANL, apartament nr.-ul 41, județul Buzău, proprietatea Statului Român, aflat în administrarea Consiliul Local al Municipiului Râmnicu Sărat, a fost încheiat contractul de locațiune nr. 470/13.01.2014, având-ul ca locatar - titular de contract, pe domnul Cîrnici Marian Daniel.

Reținând solicitarea domnului Cîrnici Marian Daniel – titular al contractului de locațiune nr.-ul 470/13.01.2014 – 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 41, județul Buzău, prin care solicită încetarea contractului de locațiune anterior enunțat, înregistrată în cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat la nr.-ul 38.028/22.06.2023 ;

#### **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. VIII punctul 3) Contractul de locațiune nr.-ul 470/13.01.2014 – 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 3917/30.06.2023 – pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, bloc ANL, apartament nr.-ul 41, 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. 470/13.01.2023, având ca obiect, dreptul de folosință asupra imobilului-apartament situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, bloc ANL, apartament nr.-ul 41, 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. 470/13.01.2014, având ca obiect, dreptul de folosință asupra imobilului-apartament situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, bloc ANL, apartament nr.-ul 41, 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.: 41.988/13.07.2023

### RAPORT DE SPECIALITATE

**la proiectul de hotărâre privind încetarea contractului de închiriere nr. 470/13.01.2014, 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 41, județul Buzău**

#### AVÂND ÎN VEDERE:

✚ Cererea domnului Cîrnici Marian Daniel, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 38.028/22.06.2023 – titular al contractului de locațiune nr.-ul 470/13.01.2014, pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, bloc ANL , apartament nr.-ul 41, județul Buzău, prin care solicită rezilierea contractului de locațiune nr.-ul 470/13.01.2014 pentru imobilul situat la adresa antemenționată.

✚ Adresa nr.-ul 39.693/03.07.2023 – 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 3917/30.06.2023, prin care ni se aduce la cunoștință faptul că imobilul situat la adresa menționată a fost eliberat începând cu data de 30.06.2023.

✚ Adeverința nr.-ul 3763/23.06.2023 – eliberată de Administrația Domeniului Public – Râmnicu Sărat, care atestă că domnul Cîrnici Marian Daniel 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. 9642853874/23.05.2023 – emisă de S.C. ELECTRICA FURNIZARE S.A. care atestă că domnul Cîrnici Marian Daniel nu înregistrează debite privind contravaloarea serviciilor de energie electrică datorate către acest furnizor, înregistrând un sold excedent de -584,97 lei;

✚ Fișa contabilă FN/23.06.2023 – 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 41, nu sunt înregistrate debite reprezentând contravaloarea serviciilor prestate de către acest operator economic, la data de 01.07.2023 – existând un sold excedent de -2 lei;

✚ Factura Fiscală seria ENG nr. 10715153390/31.05.2023 – emisă de SC ENGIE ROMANIA S.A. – care atestă că pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, apartament nr.-ul 41, județul Buzău nu sunt înregistrate debite reprezentând servicii de furnizare gaze naturale, de asemenea, existînd un sold excedent de -29,46 lei.

✚ Mențiunile Procesului-verbal de predare-primire înregistrat la sediul Administrației Domeniului Public Râmnicu Sărat sub nr.-ul 3917/30.06.2023, prin care se aduce la cunoștință faptul că imobilul situat la adresa menționată a fost eliberat începând cu data de 30.06.2023;

✚ Mențiunile Referatului Compartimentului Contencios Administrativ și Juridic din cadrul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat nr.-ul 41.051/10.07.2023;

✚ Dispozițiile art. VIII), punctul 3 din Contractul de locațiune nr.-ul 470/13.01.2017 – 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 8 zile de la data notificării chiriașului;

#### **RAPORTAT LA:**

- aspectul potrivit căruia durata contractului de locațiune a atins perioada de valabilitate la data de 31.12.2018, iar ultima prelungire (succesiv, pentru un an) a duratei acestuia a operat până la data de 31.12.2022, prin intermediul unui act adițional – înregistrat sub nr.-ul 13.951/01.03.2022 însușit de către titularul contractului, iar pentru anul 2023, locatarul Cîrnici Marian Daniel nu a prezentat documentație justificativă necesară prelungirii duratei locațiunii, sens în care, pentru anul 2023 devin incidente prevederile art. 1810 din Codul civil – privitoare la tacita relocațiune care dispun: „(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” – în baza cărora locatorul a manifestat tacit voința în vederea continuării raporturilor contractuale cu locatarul până la data solicitării nr.-ul 38.028/22.06.2023;

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

• împrejurarea potrivit căreia, fostul locatar – domnul Cîrnici Marian Daniel, 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. 470/13.01.2023, având ca obiect, dreptul de folosință asupra imobilului-apartament situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, bloc ANL, apartament nr.-ul 41, județul Buzău, prin denunțare unilaterală, manifestată din partea locatarului.

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

Nr.-ul 41.051/10.07.2023



Aprobat:  
Primar,  
Cîrjan Sorin Valentin

### REFERAT PRIVIND ÎNCETAREA PRIN DENUNȚARE UNILATERALĂ MANIFESTATĂ DIN PARTEA LOCATARULUI, A CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE NR.-UL 470/13.01.2014

#### *Având în vedere:*

✚ Cererea domnului Cîrnici Marian Daniel, înregistrată la sediul Primăriei municipiului Râmnicu Sărat sub nr.-ul 38.028/22.06.2023 – titular al contractului de locațiune nr.-ul 470/13.01.2014, pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, bloc ANL , apartament nr.-ul 41, județul Buzău, prin care solicită rezilierea contractului de locațiune nr.-ul 470/13.01.2014 pentru imobilul situat la adresa antemenționată.

✚ Adresa nr.-ul 39.693/03.07.2023 – 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 3917/30.06.2023, prin care ni se aduce la cunoștință faptul că imobilul situat la adresa menționată a fost eliberat începând cu data de 30.06.2023.

✚ Adeverința nr.-ul 3763/23.06.2023 – eliberată de Administrația Domeniului Public – Râmnicu Sărat, care atestă că domnul Cîrnici Marian Daniel 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. 9642853874/23.05.2023 – emisă de S.C. ELECTRICA FURNIZARE S.A. care atestă că domnul Cîrnici Marian Daniel nu înregistrează debite privind contravaloarea serviciilor de energie electrică datorate către acest furnizor, înregistrând un sold excedent de -584,97 lei;

✚ Fișa contabilă FN/23.06.2023 – 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 41, nu sunt înregistrate debite reprezentând contravaloarea serviciilor prestate de către acest operator economic, la data de 01.07.2023 – existând un sold excedent de -2 lei;

✚ Factura Fiscală seria ENG nr. 10715153390/31.05.2023 – emisă de SC ENGIE ROMANIA S.A. – care atestă că pentru imobilul situat în municipiul Râmnicu Sărat, strada Industriei nr.-ul 2, apartament nr.-ul 41, județul Buzău nu sunt înregistrate debite reprezentând servicii de furnizare gaze naturale, de asemenea, existând un sold excedent de -29,46 lei.

✚ Dispozițiile art. VIII), punctul 2 din Contractul de locațiune nr.-ul 470/13.01.2023 – 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*”, 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 31.12.2018, iar ultima prelungire (succesiv, pe durata unui an) a duratei acestuia a operat până la data de 31.12.2022, prin intermediul unui act adițional – înregistrat sub nr.-ul 13.951/01.03.2022 însoțit de către titularul contractului, iar pentru anul 2023, locatarul Cîrnici Marian Daniel nu a prezentat documentație justificativă necesară prelungirii duratei locațiunii, sens în care, pentru anul 2023 devin incidente prevederile art. 1810 din Codul civil – privitoare la tacita relocațiune care dispun: „(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*” – în baza cărora locatorul a manifestat tacit voința în vederea continuării raporturilor contractuale cu locatarul până la data solicitării nr.-ul 38.028/22.06.2023;

★ faptul că preluarea imobilului a operat fără respectarea termenului de preaviz instituit de dispozițiile art. VIII) punctul 3 – privind denunțarea unilaterală a contractului, **locatorul renunțând la beneficiul termenului de preaviz acordat de prevederile contractuale** precum și stabilit 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 8 zile de la data notificării chiriașului;

★ împrejurarea potrivit căreia, fostul locatar - Cîrnici Marian Daniel 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



35

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. 39693/03.07.2023

Aprobat  
Primar  
Cirjan Sorin Valentin



**Catre,**  
**Compartiment Contencios Administrativ si Juridic**

**In atentia doamnei Consilier Juridic- Pruteanu Sabina Elena**

Având în vedere solicitarea domnului Cîrnici Marian-Daniel, înregistrată la sediul instituției noastre la nr.-ul 38028/22.06.2023, prin intermediul căreia solicită relizierea contractului de închiriere pentru locuinta ANL, având calitatea de titular în contractul de închiriere cu nr.-ul 470/13.01.2047, vă rugăm să procedați la luarea măsurilor necesare în ceea ce privește încetarea contractului de locațiune sus menționat.

Pe această cale vă facem cunoscut că domnul Cîrnici Marian-Daniel nu înregistrează debite restante în detrimentul furnizorilor de utilități și nici în detrimentul locatorului, conform adreselor:

- adresa Electrica Furnizare S.A.;
- adresa Compania de Apa S.A. Buzau;
- adresa ADP Municipiul Râmnicu Sărat;
- proces-verbal nr. 3917/30.06.2023.

În vederea rezilierii contractului de locatiune vă înaintăm dosarul de locatiune al domnului Cîrnici Marian-Daniel.

Arhitect Șef  
Ing. Teodorescu Dragos

Compartiment Spatiu Locativ  
Cons. Ursu Simona