

**Proiect de hotărâre
din 31 ianuarie 2023**

*privind cesiunea contractului de închiriere nr. 265 din 31.08.2017,
de la d-na Tripon Georgeta-Elena către dl. Tripon Cristian*

Consiliul Local al orașului Luduș, întrunit în ședință ordinară de lucru,
Având în vedere cererea nr. 46604 din 28.12.2022, depusă de către dl. Tripon Cristian,
referatul de aprobare întocmit de primarul orașului, înregistrat la nr. 15183 din 04.01.2023,
precum și raportul de specialitate întocmit de Compartimentul "Domeniul Public" înregistrat la nr.
15242 din 05.01.2023,

Ținând cont de prevederile:

- art. 14, din contractul de închiriere nr. 265 din 31.08.2017,
- art. 108, lit. "c" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Văzând avizul comisiilor de specialitate, respectiv comisia "A.D.P.P. și A.P.L.", comisia „U.A.T.”
și comisia „Juridică”,

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. "c", alin. (6), lit. "b", precum și ale art.
139, alin. (3), lit. "g", coroborate cu ale art. 196, alin. (1), lit. "a" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul
administrativ, se supune spre dezbateră proiectul de hotărâre.

Hotărâște:

Art. 1 Se aprobă cesiunea contractului de închiriere nr. 265 din 31.08.2017, încheiat între
autoritatea locală și d-na Tripon Georgeta-Elena către dl. Tripon Cristian, cu domiciliul în orașul
Luduș, str. Lăcrămioarei, bl. 4, ap. 6, jud. Mureș, contract ce are ca obiect terenul situat în
intravilanul orașului Luduș, str. Lăcrămioarei, identificat ca fiind lotul nr. 4, în suprafață de 21,45
mp, pe care este construit un garaj-tip.

Art. 2 Cesiunea operează de la data 01.01.2023.

Art. 3 Se împuternicește primarul orașului Luduș să semneze actul adițional la contractul de
închiriere nr. 265 din 31.08.2017.

Art. 5 Cu aducerea la îndeplinire se încredințează primarul orașului Luduș, prin
compartimentele de specialitate.

Un exemplar din prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului – județul Mureș,
- Primarului orașului Luduș,
- Serviciului „A.U.A.T.”,
- Biroului „I.T.L.”,
- Biroului „B.F.C.R.U.”,
- d-lui Tripon Cristian
- Spre afișare.

**Inițiator,
Primar
Moldovan Cristian**



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
ORAȘUL LUDUȘ

Nr. 15183 din 04.01.2023

Referat de aprobare

*la proiectul de hotărâre privind cesiunea contractului de închiriere nr. 265 din 31.08.2017,
de la d-na Tripon Georgeta-Elena către dl. Tripon Cristian*

La data de 28.12.2022, dl. Tripon Cristian, în calitate de văduv al defunctei Tripon Georgeta-Elena, depune la Primăria orașului Luduș cererea înregistrată la nr. 46604, prin care solicită cesiunea contractului de închiriere nr. 265 din 31.08.2017.

Ținând cont de prevederile:

- art. 14, din contractul de închiriere nr. 265 din 31.08.2017,
- art. 108, lit. "c" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Propunem cesiunea contractului de închiriere nr. 265 din 31.08.2017, către dl. Tripon Cristian, începând cu data de 01.01.2023.

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. "c", alin. (6), lit. "b", precum și ale art. 139, alin. (3), lit. "g", coroborate cu ale art. 196, alin. (1), lit. "a" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se supune spre dezbateră proiectul de hotărâre.

**Primar,
Moldovan Ioan- Cristian**



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
ORAȘUL LUDUȘ
Seviciul „A.U.A.T.”
Compartimentul „Domeniu Public”
Nr. 15242 din 05.01.2023

Aprob,
Primar,
Moldovan Ioan Cristian



Raport de specialitate

la proiectul de hotărâre privind cesiunea contractului de închiriere nr. 265 din 31.08.2017,
de la d-na Tripon Georgeta-Elena către dl. Tripon Cristian

Între Consiliul Local Luduș, și d-na Tripon Georgeta-Elena, a intervenit contractul de închiriere nr. 265 din 31.08.2017, ca urmare a adoptării hotărârii Consiliului Local nr. 101 din 25.07.2017, având ca obiect terenul în suprafață de 21,45 mp, situat în str. Lăcrămioarei, identificat ca fiind lotul nr. 4, pentru construirea unui garaj-tip.

La data de 28.12.2022, dl. Tripon Cristian, în calitate de văduv al defunctei Tripon Georgeta-Elena, depune la Primăria orașului Luduș cererea înregistrată la nr. 46604, prin care solicită cesiunea contractului de închiriere nr. 265 din 31.08.2017, în favoarea sa.

Ținând cont de prevederile:

art. 14 din contractul de închiriere nr. 265/31.08.2017: „Cesiunea prezentului contract este posibilă numai în cazul în care construcția a fost înstrăinată.”,

- art. 108, lit. "c" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

“Consiliile locale și consiliile județene hotărâsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;

b) concesionate;

c) închiriate;

d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;

e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.”,

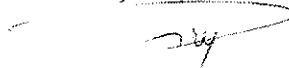
- art. 129, alin. (6), lit. "a" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

“hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”;

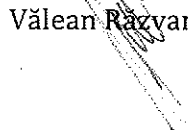
Propunem Consiliului Local aprobarea cesiunii contractului de închiriere nr. 265 din 31.08.2017, cu începere de la 01.01.2023.

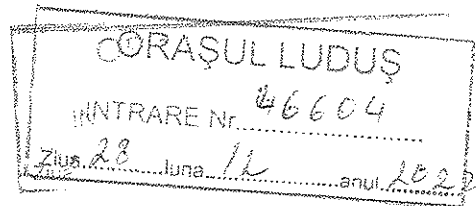
În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. "c", alin. (6), lit. "b", precum și ale art. 139, alin. (3), lit. "g", coroborate cu ale art. 196, alin. (1), lit. "a" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se supune spre dezbateră proiectul de hotărâre.

Întocmit,
Compartimentul Domeniu Public,
Fleșar Gabriela



Văzut,
Arhitect Sef,
Vălean Răzvan





Către,
Primăria orașului Luduș - Compartimentul „Domeniu Public”

Subsemnatul Tripon Cristian, cu domiciliul în orașul Luduș, str. Lucrămiorii, nr. -, bl. 4, sc. -, ap. 6, jud. Mureș prin prezenta solicit cesionarea terenului în suprafață de 21,45 mp, din orașul Luduș, str. Lucrămiorii, jud. Mureș, pe care este construit un garaj conform contractului de închiriere nr. 265 din 31.08.2017.

Rog ca cesionarea să se facă începând cu 01.01.2023

Anexez copie contract de vânzare-cumpărare
copie serox CI

Telefon 0728298192

Data:

23.12.2022

Semnătura:

CT



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. 265 din 31.08.2017

Capitolul I – Părțile contractante

Între:

Unitatea Administrativ-Teritorială Luduș, cu sediul în Luduș, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, jud. Mureș, având cod fiscal 5669317, reprezentată prin primar, dl. **Moldovan Cristian**, în calitate de **locatar**, pe de o parte,

și

D-na Tripon Georgeta-Elena, domiciliată în orașul Luduș, str. Lăcrămioarei, bl. 4, ap. 6, județul Mureș, posesoare a CI seria MS, nr. 632703, eliberată de SPCLEP Luduș, la data de 03.08.2011, valabilă până la data de 09.08.2021, având CNP **2730809013528**, în calitate de **locatar**, pe de altă parte;

În temeiul hotărârii Consiliului Local Luduș nr. 101 din 25.07.2017 și a procesului-verbal de licitație nr. 31564 din 04.08.2017, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

Capitolul II – Obiectul contractului de închiriere

Art. 1 (1) Obiectul contractului îl reprezintă cedarea de către locatar și preluarea de către locatar a terenului în suprafață de **21,45 mp (6,00 m x 3,30 m)**, situat în intravilanul orașului Luduș, str. Lăcrămioarei, identificat ca fiind lotul nr. 4, înscris în C.F. nr. 1839 Gheja, sub A+24, nr. top. 480/6/1/1/4, pentru construirea unui garaj-tip, în conformitate cu obiectivul locatorului.

(2) Obiectivul locatorului este folosința terenului pentru construirea unui garaj-tip, fără a depăși suprafața închiriată. Elementele construcției vor fi: fundație din beton, zidărie din cărămidă și planșeu din beton. Acoperișul va fi tip terasă cu asigurarea scurgerii apelor pluviale. Obiectivul locatorului îl constituie exploatarea eficientă, în regim de continuitate, a bunului închiriat.

Capitolul III – Termenul

Art. 2 (1) Durata închirierii este de **10 ani**, începând de la data de **01.09.2017** și până la data de **31.08.2027**.

(2) Preluarea bunului ce face obiectul folosinței se face la data semnării contractului de închiriere.

(3) Contractul de închiriere poate fi prelungit, la cererea scrisă a locatorului, înregistrată înainte de expirarea duratei contractului, prin act adițional, pentru o perioadă egală cu durata sa inițială.

Capitolul IV – Chiria

Art. 3 (1) Chiria anuală este de 1.566,48 lei, conform procesului-verbal de licitație nr. 31564 din 04.08.2017.

(2) Chiria se datorează începând cu data de 01.09.2017 și se achită la Biroul "Impozite și Taxe Locale", în două tranșe egale, semestrial, la următoarele termene de plată: 31 martie, respectiv 30 septembrie.

(3) Chiria se va actualiza anual, în funcție de indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

(4) Neplata chiriei la termenele stabilite atrage după sine plata majorărilor de întârziere, în cuantumul prevăzut de actele normative în vigoare. În cazul în care locatarul depășește termenul de plată a chiriei cu 30 de zile, locatorul are dreptul de a retrage închirierea, cu înștiințarea locatarului prin somație scrisă.

Capitolul V – Garanția

Art. 4 Locatarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de închiriere să depună, cu titlu de garanție, o sumă de ----- lei, reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către locator, datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate locatorului de către locatar, în baza contractului de închiriere.

Capitolul VI – Plata chiriei

Art. 5 (1) Plata chiriei se face la casieria Primăriei orașului Luduș, din B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 26 sau în contul nr. RO10 TREZ 4802 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Luduș.

(2) Neplata chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la aplicarea majorărilor de întârziere, în cuantumul prevăzut de actele normative în vigoare.

Capitolul VII – Drepturile părților

Drepturile locatarului

Art. 6 (1) Locatarul are dreptul de a folosi, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de închiriere.

(2) Locatarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

Drepturile locatorului

Art. 7 (1) Locatorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice folosirea terenului, modul în care este satisfăcut interesul public, precum și respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua cu notificarea prealabilă a locatarului.

(2) Locatorul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, cu notificarea prealabilă a locatarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(3) Locatorul își rezervă dreptul de a modifica în mod unilateral prezentul contract în funcție de prevederile legale viitoare.

Capitolul VIII – Obligațiile părților

Obligațiile locatarului

Art. 8 (1) Locatarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul închirierii, potrivit obiectivului stabilit de către locator.

- (2) Locatarul este obligat să folosească în mod direct bunul care face obiectul închirierii.
- (3) Locatarul nu poate subconcesiona/subînchiria bunul ce face obiectul închirierii.
- (4) Locatarul este obligat să plătească chiria la termenele stabilite prin prezentul contract. Neplata chiriei la termenele stabilite atrage după sine plata penalităților de întârziere prevăzute de Codul Fiscal. În cazul în care locatarul depășește termenul de plată a chiriei cu 30 de zile, locatarul are dreptul de a retrage locațiunea, cu înștiințarea locatarului prin somație scrisă.
- (5) Locatarul este obligat să respecte prevederile contractuale și să plătească prețul chiriei la termenele stabilite prin prezentul contract.
- (6) Locatarul este obligat să folosească bunul închiriat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare.
- (7) Locatarul este obligat să nu constituie garanții reale asupra bunului ce face obiectul închirierii.
- (8) Locatarul este obligat să respecte condițiile pentru protecția mediului.
- (9) Locatarul este obligat să realizeze investiția asumată în termen de 1 an de la data semnării contractului.
- (10) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen locatarul este obligat să restituie locatarului, în deplină proprietate terenul, în mod gratuit și liber de orice sarcini.
- (11) În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de închiriere locatarul este obligat să înregistreze contractul de închiriere și, ulterior, să declare construcțiile la Biroul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei orașului Luduș.
- (12) La încetarea contractului de închiriere din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, locatarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către locator.
- (13) În cazul în care locatarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii, va notifica de îndată acest fapt locatorului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.
- (14) Locatarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite de locator, în mod unilateral, potrivit art. 7 alin. (2) și (3) din prezentul contract de închiriere.
- (15) Locatarul este obligat să achite taxa pe teren, pentru stabilirea căreia va depune o declarație la Biroul Impozite și Taxe Locale până la data de 25 inclusiv a lunii următoare intrării în vigoare a contractului.

Obligațiile locatorului

Art. 9 (1) Locatorul este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

(2) Locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de art. 7 alin. (2) și (3) din prezentul contract.

(3) Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului.

(4) Locatorul este obligat să predea terenul ce constituie obiectul închirierii liber de orice sarcini, în termen de 10 zile de la încheierea contractului.

Capitolul IX – Încetarea contractului de închiriere

Art.10 (1) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) la solicitarea întemeiată a locatarului, cu o notificare prealabilă de 30 de zile;

- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina locatarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina locatorului;
- f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- g) în cazul situației de la lit. f) cele semnalate de locator se vor identifica de către o comisie, formată din reprezentanții Consiliul Local Luduș, delegați ai serviciilor de specialitate din cadrul Primăriei orașului Luduș și reprezentanți ai locatarului, care vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

(2) Orice riscuri datorate unor evenimente de forță majoră sunt în sarcina locatarului.

(3) În cazul rezilierii unilaterale a contractului, locatorul va restitui locatarului diferența de chirie reprezentând suma încasată raportată la perioada ocupării efective a spațiului (în cazul în care a achitat integral chiria).

(4) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, locatorul va anunța rezilierea contractului prin somație scrisă, iar locatarul este obligat să elibereze bunul închiriat în termen de 5 zile de la primirea somației.

Capitolul X – Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între locator și locatar

Art. 11 Pe durata închirierii, locatarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006 – pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul XI – Răspunderea contractuală

Art. 12 (1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Neexecutarea, de către oricare dintre părți, a oricăreia dintre obligațiile asumate în prezentul contract, atrage rezoluțiunea sau rezilierea de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, aceasta rezultând din simplul fapt al neexecutării.

(3) Majorările de întârziere, care se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a chiriei, se determină prin aplicarea procentului legal asupra debitului, cumulată, pe fiecare zi de întârziere, a plății acestuia. Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

(4) Daunele-interese reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat.

Capitolul XII – Alte clauze

Art. 13 (1) Orice clauză din prezentul contract se poate modifica prin act adițional, cu acordul părților contractante.

(2) Prin derogare de la prevederile alin. 1, clauzele de natura celor prevăzute la art. 7, alin. (2) și (3) din prezentul contract vor fi modificate în mod unilateral.

Art. 14 Cesiunea prezentului contract este posibilă numai în cazul în care construcția a fost înstrăinată. În acest caz, clauzele contractuale se vor renegocia.

Capitolul XIII - Definiții

Art. 15 (1) Prin *forță majoră*, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin *caz fortuit* se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

(3) Prin *penalități legale* se înțelege suma rezultată prin aplicarea cotei majorărilor de întârziere stabilită prin hotărâre de guvern pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare, constând în impozite, taxe și alte sume, care reprezintă, potrivit legii, resurse financiare publice.

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în patru exemplare, două pentru locator, unul pentru locatar și unul pentru Biroul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei orașului Luduș.

**Locator,
UAT Luduș**

**Primar,
Moldovan Cristian**



*Serviciul I.A.D.P.,
Năsăudean Anca*

**Locatar,
Tripon Georgeta-Elena**

