

**Proiect de hotărâre
din 19 decembrie 2017**

*privind încetarea contractului de închiriere nr. 278 din 07.11.2014,
încheiat între autoritatea locală și dl. Moldovan Liviu*

Consiliul Local al orașului Luduș, întrunit în ședință ordinară de lucru,
Având în vedere cererea înregistrată la nr. 40046 din 06.12.2017, precum și
referatul Serviciului „Investiții, Achiziții, Domeniu Public” nr. 40372 din 11.12.2017,

În baza principiului simetriei actelor juridice și ale prevederilor:

- art. 10, alin. (1), lit. „b)” din contractul de închiriere nr. 278 din 07.11.2014,
- art. 123, alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

În conformitate cu art. 36, alin. (2), lit. “c”, precum și ale art. 45, alin. (3) din Legea
nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și
completările ulterioare,

Hotărăște:

Art. 1 Se aprobă, începând cu data adoptării prezentei hotărâri, încetarea
contractului de închiriere nr. 278 din 07.11.2014, încheiat între autoritatea locală și dl.
Moldovan Liviu, având ca obiect folosința imobilului în suprafață utilă de 57,02 mp, situat
în orașul Luduș, str. Republicii, nr. 54-56.

Art. 2 Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează
primarul orașului Luduș, prin compartimentele de specialitate.

Un exemplar din prezenta hotărâre se comunică :

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

**Inițiator,
Primar,
Moldovan Cristian**



REFERAT

*privind încetarea contractului de închiriere nr. 278 din 07.11.2014,
încheiat între autoritatea locală și dl. Moldovan Liviu*

La data de 06.12.2017, dl. Moldovan Liviu a depus la Primăria orașului Luduș cererea înregistrată la nr. 40076, prin care solicită încetarea contractului de închiriere nr. 278 din 07.11.2014, având ca obiect folosința imobilului în suprafață utilă de 57,02 mp, din orașul Luduș, str. Republicii, nr. 54-56, pe motiv de imposibilitate a plății chiriei.

Închirierea imobilului a fost aprobată de Consiliul Local Luduș prin hotărârea nr. 166 din 23.10.2014, obiectul acesteia fiind folosința imobilului cu destinație de magazie. În urma încheierii procesului-verbal de adjudicare a licitației nr. 30672 din 28.10.2014, între părți a fost perfectat contractul de închiriere nr. 278 din 07.11.2014.

Având în vedere:

- principiul simetriei actelor juridice,
- prevederile art. 10, alin. (1), lit. „b)” din contractul de închiriere nr. 278 din 07.11.2014: *„Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații: la solicitarea întemeiată a locatarului, cu o notificare prealabilă de 30 de zile.”*
- prevederile art. 123, alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *„Consiliile locale hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local, să fie închiriate.”*,

Propunem aprobarea încetării contractului de închiriere nr. 278 din 07.11.2014, încheiat între autoritatea locală și dl. Moldovan Liviu.

Ținând cont de cele expuse, supunem spre dezbatere Consiliului Local proiectul de hotărâre întocmit în acest sens.

Întocmit,

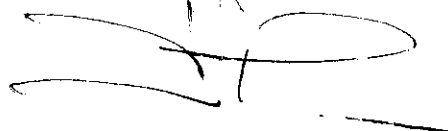
Fleșar Gabriela



Văzut,

Șef serviciu I.A.D.P.,

Năsăudean Anca



D-ua Trezari G

ORAȘUL LUDUȘ
REGISTRARE NR. 40076
06 Luna 12 an 2017

Rog preputile P.H. pt. Luvu
CATRE, dec. 2017



PRIMARIA LUDUȘ

BIROUL INVESTIȚII, ACHIZIȚII, DOMENIUL PUBLIC

COMPARTIMENT DOMENIUL PUBLIC

Subsemnatul Moldovan Liviu, domiciliat în Luduș, str. Lungă nr. 4, posesor al C.I. MS 426670, CNP 1501119260011, prin prezenta vă rog a-mi rezilia contractul de inchiriere nr. 278/07.11.2014 pentru imobilul în suprafață utilă de 57,02 mp, situat în Luduș, str. Republicii nr. 54-56, evidențiat în CF nr. 51183-C1-U3 Luduș, nr. Cad 791, începând cu data de 31.12.2017, deoarece nu mai am posibilitatea plății chiriei.

Data: 06.12.2017

Semnatura




**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. 278 din 07.11.2014**

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

DI. Moldovan Liviu, domiciliat în orașul Luduș, str. Lungă, nr. 4, posesor al CI seria MS, nr. 426670, eliberat de SPCLEP Luduș, la data de 29.06.2007, având CNP 1501119260011, în calitate de **locatar**, pe de altă parte;

În temeiul hotărârii Consiliului Local Luduș nr. 166 din 23.10.2014 și a procesului-verbal de adjudecare a licitației nr. 30672 din 28.10.2014, 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 imobilului în suprafață utilă de **57,02 mp**, situat în str. Republicii, nr. 54-56, evidențiat în CF nr. 51183-C1-U3 Luduș, nr. cad. 791, în conformitate cu obiectivul locatorului.

(2) Obiectivul locatorului este folosința imobilului, cu destinația de magazie. Accesul pietonal este permis prin latura sudică a imobilului. Obiectivul locatorului îl constituie exploatarea eficientă, în regim de continuitate, a spațiului închiriat.

Capitolul III – Termenul

Art. 2 (1) Durata închirierii este de **10 ani**, începând de la data de **07.11.2014** și până la data de **07.11.2024**.

(2) Procesul-verbal de predare-primire a terenului se întocmește la încheierea contractului și constituie anexă a acestuia.

(3) Contractul de închiriere poate fi prelungit, la cererea scrisă a locatarului, 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 12.494,40 lei**, conform procesului-verbal de adjudecare a licitației nr. 30672 din 28.10.2014.

(2) Chiria se va achita la casieria Primăriei orașului Luduș sau în contul nr. RO10 TREZ 4802 1300 205X XXXX, deschis la Trezoreria Luduș, în două tranșe egale, semestriale, prima până la data de 31 martie, iar a doua până la data de 30 septembrie. Chiria pentru primul an se achită până la data de 30.11.2014.

(3) Chiria se va actualiza anual, în funcție de indicii de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică și de Hotărârile Consiliului Local Luduș, ce vor fi adoptate în acest sens.

(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, locatarul 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 1300 205X 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 acestuia, 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, locatorul 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 efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă, ca un bun proprietar.

(8) Locatarul este obligat să achite la termen facturile de utilități decurgând din folosirea imobilului.

(9) Locatarul este obligat să solicite acordul prealabil, scris, al Primăriei orașului Luduș, în cazul schimbării destinației sau dacă dorește să aducă orice fel de modificări spațiului.

(10) În situația degradării imobilului, de natură să afecteze folosința normală a acestuia, locatarul poate efectua lucrări de întreținere și reparații, cu acordul prealabil al proprietarului, sesizat în acest sens. Proprietarul constată necesitatea executării lucrărilor pe bază de proces-verbal. Contravaloarea lucrărilor efectuate în acest caz se deduc din plata chiriei, pe bază de documente justificative prezentate de locatar proprietarului în termen de 30 de zile de la data recepției lucrărilor.

(11) Locatarul este obligat să nu constituie garanții reale asupra bunului ce face obiectul închirierii.

(12) Locatarul este obligat să respecte condițiile pentru protecția mediului.

(13) Locatarul este obligat să realizeze investiția asumată în termen de 1 an de la data semnării contractului.

(14) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen locatarul este obligat să restituie locatorului, în deplină proprietate terenul, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

(15) În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de închiriere locatarul este obligat să înregistreze contractul de închiriere în registrele de publicitate imobiliară și construcțiile la Biroul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei orașului Luduș.

(16) 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 exploatării, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către locator.

(17) 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.

(18) 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.

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 locatar, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina locatarului;

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 locatar 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, cumulat, 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 nu este permisă.

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

Locatar,
Moldovan Liviu

Primar,
Moldovan Cristian



Vizat,

Șef Birou I.A.D.P.,
Năsăudean Anca

Întocmit,
Compartimentul Domeniu Public,
Fleșar Gabriela