

ROMÂNIA



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

H O T Ă R Ă R E

**privind stabilirea duratei unor contracte de închiriere pentru terenurile
rămase în proprietatea statului și aflate în administrarea
Consiliului Local al Municipiului Giurgiu**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat sub nr.10.234/17.02.2020;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu – Compartimentul Fond Locativ, înregistrat sub nr.10.284/17.02.2020;
- adresa Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.1.722/13.01.2020;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile art.866, art.1179, art.1777, art.1810 și art.1835 din Noul Cod Civil, ale art.75, art.129, alin.(2), lit.,„d” și alin.(7), lit.,„q”, art.297, alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, ale Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru terenuri, ale Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Guvernului nr.1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului și ale Hotărârii Guvernului nr.310/2007 pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru terenuri, aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia și ale Hotărârii Guvernului nr.20/1996 privind aplicarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului.

În temeiul art.139, alin.(3), lit.,„g” și art.196, alin.(1), lit.,„a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Constată intervenită tacita relocațiune pentru contractele de închiriere privind terenurile rămase în proprietatea statului și aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

Art.2. Aprobă ca durata contractelor de închiriere menționate la art.1 să fie de 5 ani, de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.3. Se aprobă modelul de contract de închiriere, conform anexei 1.

Art.4. Se aprobă lista cu documentele necesare, care stau la baza întocmirii contractului de închiriere, prevăzută în anexa 2.

Art.5. Cuantumul chiriei va fi stabilit potrivit prevederilor legale aflate în vigoare.

Art.6. Prelungirea duratei contractelor de închiriere se va realiza, numai în condițiile în care chiriașii nu au debite aferente chiriei, la data întocmirii contractului de închiriere.

Art.7. Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu pentru semnarea noilor contracte ce urmează a fi încheiate, ca urmare a operării tacitei relocațiuni.

Art.8. Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu – Compartimentul Fond Locativ și Direcției Economice din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Vladu Alexandru

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

Băiceanu Liliana

Giurgiu, 03 martie 2020

Nr. 84

Adoptată cu un număr de 20 voturi pentru, din totalul de 20 consilieri prezenți



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627; 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețe cu destinație de**

teren

NR. / /

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. Prezentul contract de închiriere se încheie între:

A. MUNICIPIUL GIURGIU, cu sediul în Bld. București, nr. 49-51, reprezentat legal prin PRIMAR, în calitate de proprietar al fondului imobiliar ce aparține domeniului public și privat al Unității Administrativ-Teritoriale, pe de o parte și

B. _____, legitimat cu CI seria ___ număr _____ eliberat de _____ la data de _____ în calitate de chiriaș, pe de altă parte;

În temeiul **Legii nr.114 din 11 octombrie 1996** – Legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a **H.G. nr. 1275/2000** privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare, a **O.U.G. nr.40/1999** privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinație de locuință, a **H.G. nr. 310/2007** pentru actualizarea tarifului lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru spațiile cu destinația de locuințe, aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, precum și pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ale societăților comerciale, companiilor naționale, societăților naționale și regiilor autonome, a **Legii nr.112/1995** pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, a **Legii nr.287/2009** privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a **Legii nr.71/2011** pentru punerea în executare a **Legii nr.287/2009** privind Codul Civil, Titlul IX Capitolul V art. 1777 – 1835 Noul Cod Civil, art.75, art.129 alin. (2) lit. d) și alin. (7) lit. q), art.297 alin. (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul Adiministrativ, precum și a **HCLM nr. / /** și a **Referatului nr. / /**.

A intervenit prezentul contract de închiriere, cu următoarele clauze:

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI DURATA CONTRACTULUI

Art.2. Primul în calitate de proprietar al locuințelor din fondul locativ de stat, închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș primește în folosință terenul, situat administrativ în Municipiul Giurgiu, str. _____, nr. _____, jud.Giurgiu, în suprafață de _____ mp.

Art.3. (1) Termenul de închiriere este de la data de _____ până la data de _____, conform Legii nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare și HCLM nr. _____/_____.

În perioada anterioară, respectiv _____, conform art. 1810 din Noul Cod Civil, a intervenit tacita relocațiune.

(2) După expirarea perioadei contractuale prevăzută la alin.(1), contractul poate fi reînnoit cu acordul ambelor părți, în baza Hotărârii Consiliului Local, la propunerea Compartimentului Fond Locativ în urma solicitării scrise a titularului de contract, însoțită de documentele necesare, care stau la baza întocmirii contractului de închiriere.

CAPITOLUL III. CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI CE FACE OBIECTUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 4. (1) Chiria lunară aferentă locuinței închiriate este de _____ lei calculată în conformitate cu prevederile legale, potrivit fișei de calcul a chiriei, care este parte integrantă al prezentului contract de închiriere.

(2) Chiria se datorează începând cu data de _____ și se achită în numerar la casieria **Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.**

(3) Chiria stabilită se va achita până cel târziu ultima zi lucrătoare a lunii curente.

(4) Chiria va fi indexată anual cu rata oficială a inflației.

(5) La calcularea chiriei se va avea în vedere prevederile Legii nr.114 din 11 octombrie 1996, Republicată la data de 31 decembrie 1997, cu completările și modificările la zi, respectiv:

a) Nivelul chiriei nu va depăși 15% din veniturile net lunare, calculat pe ultimile 12 luni, pe familie.

b) Titularul contractului de închiriere este obligat să comunice proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei acestuia, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

c) În cazurile în care venitul net lunar pe familie s-a modificat, autoritatea administrației publice locale va opera modificarea chiriei.

(6) Orice modificare a cunatumului chiriei se va comunica în scris chiriașului cu 30 de zile înainte de termenul scadent de plată.

(7) Chiriașul va plăti chiria recalculată cu începere din prima zi a lunii următoare acelei luni în care s-a produs schimbarea, respectiv modificarea.

(8) Chiria prevăzută în contract se va recalcula ori de câte ori este rezultatul unei erori.

(9) Neplata la termen a chiriei stabilită în contract atrage o penalizare de 0,1 % asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

(10) Neplata chiriei sau a cheltuielilor comune în termen de 30 zile de la scadență, 3 (trei) luni consecutiv, atrage după sine rezilierea contractului și evacuarea pe cale administrativă a chiriașului din locuință.

(11) Contractul de închiriere constituie, în condițiile legii, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract. În caz de neplată, executarea silită se va face prin Hotărâre Judecătorească prin care chiriașul va fi obligat să achite chiria restantă, penalizările precum și eventualele cheltuieli de judecată.

CAPITOLUL IV. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 5. (1) Obligațiile proprietarului:

- a) Să predea chiriașului terenul;
- b) Să asigure folosința terenului închiriat pe toată durata contractului, garantând pe chiriaș contra viciilor ascunse ori contra tulburării folosinței bunului;
- c) Proprietarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care chiriașul nu le-a reclamat la momentul preluării bunului;

(2) Dreptul de inspecție al proprietarului:

- a) Proprietarul terenului poate verifica în prezența chiriașului modul în care acesta respectă obligațiile asumate prin contract cu privire la folosirea și întreținerea terenului;
- b) Proprietarul va inspecta anual starea terenului predat spre administrare chiriașului potrivit procesului verbal de predare-primire, care face parte integrantă din prezentul contract.
- c) Proprietarul va notifica cu 15 zile înainte chiriașului asupra datei și orei la care va avea loc inspecția. Cu acordul expres al chiriașului, inspecția va avea loc și în absența acestuia. Inspecția se realizează printr-o comisie numită prin dispoziția primarului. Cu ocazia inspecției comisia înscrie cele constatate în procesul verbal de constatare.
- d) În mod excepțional, proprietarul poate organiza și controale inopinate. Inspecția se va efectua de o echipă mixtă de control din care vor face parte: reprezentantul proprietarului și reprezentantul Poliției Comunitare. Cele constatate cu această ocazie vor fi consemnate într-un proces verbal.

Art. 6. Obligațiile chiriașului:

- a) Să folosească terenul închiriat conform destinației, acesta neavând dreptul de a efectua modificări;
- b) Să asigure curățenia și igienizarea pe toată durata contractului de închiriere;
- c) Să predea proprietarului la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, terenul în stare de folosință și curățenie;
- d) Să achite chiria datorată;
- e) Plata chiriei și a majorărilor de întârziere aferente acesteia se datorează până la data părăsirii terenului;

f) Chiriașul se obligă să nu subînchirieze terenul deținut și să nu cedeze folosința terenului altor persoane, sub sancțiunea rezilierii contractului;

g) Să nu schimbe destinația terenului închiriat;

h) Să permită accesul anual al proprietarului pe teren pentru verificarea respectării obligațiilor contractuale. Accesul se va face în condițiile prevăzute la alin.(2) Art. 5, din prezentul contract.

CAPITOLUL V. PRELUNGIREA CONTRACTULUI

Art.7. (1) Prezentul contract poate fi prelungit printr-un act adițional, prin acordul expres al părților, exprimat în acest sens până la cel târziu cu 15 zile înainte de expirarea contractului, pe o perioadă de cel mult 1 (un) an.

(2) Chiriașul care dorește prelungirea contractului va notifica în scris în acest sens proprietarul cel mai devreme cu 45 de zile și cel mai târziu cu 30 de zile înainte de împlinirea termenului la care contractul în vigoare expiră. Proprietarul are obligația ca în termen de 15 zile de la notificare să comunice chiriașului dacă este de acord sau nu cu prelungirea contractului de închiriere.

(3) Proprietarul va refuza prelungirea contractului în cazul în care chiriașul nu a respectat obligațiile asumate prin prezentul contract.

CAPITOLUL VI. NULITATEA REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

A. NULITATEA

Art.8. Sunt nule de drept clauzele incluse în contract care:

a) obligă chiriașul să recupereze sau să plătească în avans proprietarului orice sumă cu titlu de reparație în sarcina proprietarului;

b) impun chiriașilor să facă asigurări de daună;

c) exonerează proprietarul de obligațiile ce îi revin potrivit prevederilor legale;

d) autorizează proprietarul să obțină venituri din nerespectarea clauzelor contractului de închiriere.

B. REZILIEREA

Art. 9. Prezentul contract poate fi reziliat înainte de termenul pentru care s-a încheiat, astfel:

1. **La cererea chiriașului**, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile. În această situație cererea va fi însoțită de:

a) Documentul care să ateste achitarea chiriei în totalitate până în momentul încetării contractului de închiriere și/ sau până la predarea locuinței;

2. **De plin drept**, fără intervenția instanței de judecată, din inițiativa proprietarului, prin simpla notificare emisă chiriașului, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, în următoarele situații:

a) chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 (trei) luni consecutive;

b) chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

c) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a terenului;

d) atunci când interesul public o impune proprietarul poate rezilia, de drept, prezentul contract prin simpla notificare scrisă adresată chiriașului cu 15 zile înainte ca rezilierea să-și producă efectul.

Art. 10. În privința rezilierii contractului de închiriere înainte de termen și a evacuării chiriașului pentru neplata datoriilor restante, prezentul contract constituie titlu executoriu.

Art.11. Rezilierea contractului, în oricare dintre ipostazele enumerate la art.8, nu aduce atingere obligațiilor deja scadente la data intervenirii rezilierii, părțile fiind ținute a le îndeplini. În acest sens chiriașul va achita contravaloarea chiriei aferente perioadei în care a ocupat efectiv terenul, fiind ținut a achita cheltuielile necesare remedierii oricăror stricăciuni aduse terenului pe durata folosinței acestuia.

Art. 12. Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

- a) prin acordul ambelor părți;
- b) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă, cu excepțiile prevăzute de prezentul contract;
- c) decesul sau părăsirea terenului de către chiriaș;
- d) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile.

Art. 13. În situația în care chiriașul solicită încetarea contractului de închiriere înainte de expirarea perioadei pentru care a fost încheiat/prelungit, acesta va anexa cererii și chitanța din care reiese achitarea chiriei până în momentul încetării contractului de închiriere și/ sau până la predareaterenului.

Art. 14. Pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute în art. 6, proprietarul este îndreptățit să se adreseze instanței de judecată în vederea rezilierii prezentului contract de închiriere.

CAPTOLUL VII. TRANSFERUL FOLOSINȚEI TERENULUI

Art. 15. (1) În caz de deces sau părăsire definitivă a terenului de către titularul contractului de închiriere, soțul/soția sau urmașii acestuia preia drepturile și obligațiile titularului de contract, la cerere.

(2) Persoanele prevăzute la alin. (1) care au cerut continuarea contractului, desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriașului decedat care a părăsit locuința.

Art.16. (1) Dacă în termen de 30 de zile de la data la care au avut cunoștință de decesul survenit sau de la părăsirea domiciliului, persoanele prevăzute la art. 17 nu declară că doresc să continue contractul, preluarea contractului de închiriere nu se realizează.

(2) În lipsa persoanelor care pot solicita terenul potrivit art. 17, contractul de închiriere încetează în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului titularului contractului sau de la data părăsirii terenului de către acesta.

Art. 17. În caz de divorț, dacă soții nu și-au dat consimțământul privind preluarea contractului de închiriere, continuarea locțiunii se va face cu soțul căruia instanța i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

CAPITOLUL VIII. FORȚA MAJORĂ

Art. 18. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/ și de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/și executarea obligației respective a fost cauzată de forță majoră, așa cum este definită de lege.

Art. 19. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți în termen de 5 zile producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Art. 20. Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAPITOLUL IX. CLAUZE FINALE

Art. 21. Este interzisă subînchirierea totală sau parțială a terenului ce face obiectul prezentului contract, încheierea unui înscris privind transmiterea folosinței terenului sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Art. 22. Proprietarul își rezervă dreptul de a efectua verificarea terenului, în prezența chiriașului și cu notificarea prealabilă a chiriașului.

Art. 23. În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

Art. 24. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

Art. 25. Orice modificare a legislației referitoare la terenurile proprietate de stat și la statutul chiriașilor ori la calculul chiriei, va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

Art. 26. În cazul în care clauzele din contract vor contraveni unor viitoare reglementări legislative, acestea se vor considera modificate în mod corespunzător sau, după caz, nule de drept.

Art. 27. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Noului Cod Civil și cu reglementările legale aflate în vigoare referitoare la închiriere.

Art. 28. Prezentul contract, împreună cu Anexele ce fac parte din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Art. 29. (1) Având în vedere reglementările alin. (2) art.463 din Legea nr. 227/2015, pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, închiriate se stabilește taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a locatarilor.

(2) Pe baza alin. (9) art.466 din Legea nr.227/2015, chiriașul se obligă să depună declarație la organul fiscal local pentru stabilirea taxei teren și să plătească taxa teren până la data de 25 a lunii următoare fiecărei luni din perioada de valabilitate a contractului prin care se transmite dreptul de închiriere.

Art. 30. Presentul contract s-a încheiat astăzi, _____ în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

**LOCATOR,
PRIMAR,**

LOCATAR,

SECRETAR GENERAL,

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR ECONOMIC,**

**DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE LOCALĂ,
DIRECTOR EXECUTIV,**

**DIRECȚIA PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,**

COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV,

Întocmit,

**PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR
GENERAL**



**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU**

B-dul București, nr. 49 - 51,
tel: 004 0246.211.627; 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro



DIRECȚIA PATRIMONIU

COMPARTIMENTUL FOND LOCATIV

LISTA CU DOCUMENTELE NECESARE

**ce stau la baza întocmirii contractelor de închiriere pentru terenuri,
rămase în proprietatea statului și aflate în administrarea Consiliului
Local al Municipiului Giurgiu**

- Copie carte identitate;
- Adeverință cu venitul net pe o lună;
- Certificat de încadrare în grad de handicap grav sau accentuat (dacă este cazul);
- Adeverințe de venit eliberate de către ANAF (atunci când titularul de contract nu realizează venituri sau atunci când deține un PFA).

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR
GENERAL