

**Proiect de hotărâre
din 28 martie 2023**

privind reînnoirea contractului nr. 290 din 21.12.2011, încheiat între autoritatea locală și dl. Varga Zoltan, având ca obiect închirierea locuinței situată în orașul Luduș, str.

Consiliul local al orașului Luduș, întrunit în ședință ordinară de lucru,

Având în vedere cererea înregistrată la nr. 19955 din 28.02.2023, referatul de aprobare întocmit de primarul orașului înregistrat la nr. 20413 din 06.03.2023, precum și raportul de specialitate întocmit de Compartimentul "Domeniul Public" înregistrat la nr. 20717 din 08.03.2023,

În baza prevederilor:

- art. 1810 din Noul Cod Civil, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 3, alin. (2) din contractul de închiriere nr. 290 din 21.12.2011,
- Legii nr. 114/1996 - legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 114/1996 privind locuințele,
- art. 26 și urm. din O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare,
- 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 P.M.” și comisia "Juridică",

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. "c", alin. (7), lit. "q", precum și ale art. 139, alin. (3), lit. "g" coroborate cu ale art. 196, alin. (1), lit. "a" din O.U.G. nr. C7/2019 privind Codul administrativ, se supune spre dezbateră proiectul de hotărâre.

Hotărăște:

Art. 1 Se aprobă reînnoirea, pe o perioadă de 5 ani, cu începere de la 31.12.2021, a contractului încheiat între autoritatea locală și dl. Varga Zoltan, având ca obiect închirierea locuinței situată în orașul Luduș, str. _____, județul Mureș.

Art. 2 Se împuternicește primarul orașului Luduș să semneze actul adițional la contractul de închiriere.

Art. 3 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 „A.U.A.T.”,
- Biroului „I.T.L.”,
- Biroului „B.F.C.R.U.”,
- d-lui Varga Zoltan,
- Spre afișare.

**Inițiator,
Primar,
Moldovan Ioan-Cristian**



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
ORAȘUL LUDUȘ

Nr. 20413 din 06.03.2023

Referat de aprobare

*la proiectul de hotărâre privind reînnoirea contractului nr. 290 din 21.12.2011, încheiat între
autoritatea locală și dl. Varga Zoltan, având ca obiect închirierea locuinței situată
în orașul Luduș, str.*

Prin cererea înregistrată la Primăria orașului Luduș nr. 19955 din 28.02.2023, dl. Varga Zoltan solicită reînnoirea pe o perioadă de 5 ani a contractului de închiriere nr. 290 din 21.12.2011.

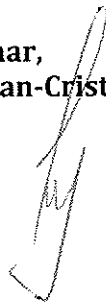
Ținând cont de prevederile:

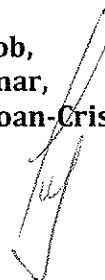
- art. 1810 din Noul Cod Civil, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 3, alin. (2) din contractul de închiriere nr. 290 din 21.12.2011,
- Legii nr. 114/1996 – legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 114/1996 privind locuințele,
- art. 26 și urm. din O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 108, lit. "c" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Propunem reînnoirea contractului de închiriere nr. 290 din 21.12.2011, pentru o perioadă de 5 ani, începând cu data de 31 decembrie 2021 și până la data de 30 decembrie 2026.

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. "c", alin. (7), lit. "q", precum și ale art. 139, alin. (3), lit. "g" coroborate cu ale art. 196, alin. (1), lit. "a" din O.U.G. nr. C7/2019 privind Codul administrativ, se supune spre dezbateră proiectul de hotărâre.

**Primar,
Moldovan Ioan-Cristian**





Raport de specialitate

la proiectul de hotărâre privind reînnoirea contractului nr. 290 din 21.12.2011, încheiat între autoritatea locală și dl. Varga Zoltan, având ca obiect închirierea locuinței situată în orașul Luduș, str.

Prin cererea înregistrată la Primăria orașului Luduș nr. 19955 din 28.02.2023, dl. Varga Zoltan solicită reînnoirea pe o perioadă de 5 ani a contractului de închiriere nr. 290 din 21.12.2011.

În baza hotărârii Consiliului Local Luduș nr. 72 din 18.10.2016, contractul a fost prelungit pe o perioadă de cinci ani, cu începere de la 31.12.2016.

Astfel, contractul menționat a ajuns la termen în data de 31.01.2021.

Ținând cont de prevederile legale în materie:

- art. 1810 din Codul civil, cu modificările și completările ulterioare: „(1) Dacă, după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunul și să își 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.”

- art. 3, alin. (2) din contractul de închiriere nr. 290/2011: „Contractul poate fi reînnoit cu acordul părților.”,

- art. 26 din O.U.G. nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare: „Chiriile pentru locuințele care aparțin domeniului public sau privat al statului ori al unităților administrativ-teritoriale ale acestuia, pentru locuințele de serviciu, locuințele de intervenție și căminele pentru salariați ai societăților comerciale, companiilor și societăților naționale și ai regiilor autonome se calculează pornindu-se de la un tarif de bază lunar.”,

- 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.”,

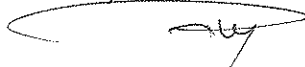
- art. 129, alin. (6), lit. "b" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

“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”;

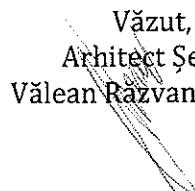
Propunem reînnoirea contractului de închiriere nr. 290 din 21.12.2011, pentru o perioadă de 5 ani, începând cu data de 31 decembrie 2021 și până la data de 30 decembrie 2026.

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. "c", alin. (7), lit. "q", precum și ale art. 139, alin. (3), lit. "g" coroborate cu ale art. 196, alin. (1), lit. "a" din O.U.G. nr. C7/2019 privind Codul administrativ, se supune spre dezbateră proiectul de hotărâre.

Întocmit,
Compartimentul Domeniu public,
Fleșar Gabriela



Văzut,
Arhitect Șef,
Vălean Răzvan



J. Vălean
Gj

ORAȘUL LUDUȘ		
INTRARE NR. 19955		
Ziua 28	luna 02	anul 2023

Către,
Primăria orașului Luduș - Compartimentul „Domeniu Public”

Subsemnatul Varga Zoltan, cu domiciliul în Luduș, str. _____, jud. Mureș, prin prezenta solicit reînnoirea contractului de închiriere nr. 290 21.12.2011, obiectul contractului reprezintă folosința locuinței situată în orașul Luduș, str _____, jud. Mureș.

Declar pe proprie răspundere că la locuința respectivă locuiesc următoarele persoane

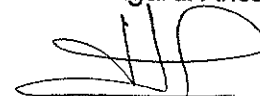
- Varga Marinela Mihaela- soție
- Varga Marinela Mihaela – fiică
- Varga Cosmin-fiu
- Varga Florin-fiu
- Varga Valentin-fiu
- Varga Cosmina-nepoată
- Varga Sofia-nepoată
- Modan Vasile Andrei -nepot
- Modan Adrian Ionuț -nepot
- Modan Varga Alexandru- nepot
- Varga Giulia-nepoată .

Telefon _____

Data: 28 02 2023

Semnătura:

[Signature]



**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele cu destinație de locuință**

Nr. 290 din 21.12.2011

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1 Orașul Luduș, prin **Primăria orașului Luduș**, cu sediul în orașul Luduș, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, județul Mureș, CUI 5669317, reprezentată prin dl. Urcan Florin, având funcția de primar, în calitate de **proprietar**,

Și

Varga Zoltan, cu domiciliul în județul Mureș, orașul Luduș, str. _____, având CNP _____, identificat cu act de identitate seria _____, nr. _____, eliberat de SPCLEP _____,

la data de _____, în calitate de **chiriaș**.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2 (1) Obiectul contractului îl constituie închirierea locuinței situată în orașul Luduș, str. _____

(2) Locuința este compusă din:

- o cameră în suprafață de 12,78 m²;
- curte 20 m², folosite în exclusivitate.

(3) Locuința care face obiectul închirierii va fi folosită de chiriaș și de familia sa compusă din:

- Varga Marinela-Mihaela, CNP _____, soție
- Varga Marinela-Mihaela, CNP _____, fiică
- Varga Emese-Felicia, CNP _____, fiică
- Varga Zoltan-Daniel, CNP _____, fiu
- Varga Cosmin, CNP _____, fiu.

(4) Locuința descrisă la capitolul II se predă în stare de folosință, cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul-verbal de predare-preluare încheiat între subsemnații, care face parte integrantă din prezentul contract.

III. TERMENUL DE ÎNCHIRIERE

Art. 3 (1) Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începere de la 31 decembrie 2011 și până la 30 decembrie 2016.

(2) Contractul poate fi reînnoit cu acordul părților. Reînnoirea va avea la bază cererea chiriașului depusă, în acest sens, la Primăria orașului Luduș până la data de 30 octombrie 2016. Tacita relocațiune nu operează.

IV. PREȚUL

Art. 4 (1) Chiria lunară este de 12,33 lei, calculată în conformitate cu prevederile legale.

(2) Chiria se datorează începând cu data de 31.12.2011 și se achită la Biroul "Impozite și Taxe Locale" din cadrul Primăriei orașului Luduș, până la data de 10 a fiecărei luni pentru luna în curs.

Art. 5 (1) Pe durata închirierii cuantumul chiriei se va putea modifica în următoarele situații în care părțile cad de acord: prin modificarea normelor legale aplicabile în materie.

(2) Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica, în scris, chiriașului cu 10 de zile înainte de termenul scadent de plată.

Art. 6 Neplata la termen a chiriei atrage o penalizare de 0,5% 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.

V. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI

Art. 7 Proprietarul se obligă:

- să predea chiriașului locuința în stare normală de folosință
- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de siguranță în exploatare și funcționalitate a clădirii, pe toată durata închirierii locuinței;

- c) să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcție exterioare ale clădirii, curțile și grădinile, precum și spațiile comune din interiorul clădirii;
- d) să întrețină în bune condiții instalațiile comune, proprii clădirii (instalații de alimentare cu apă, de canalizare, instalații electrice și de gaze);
- e) să efectueze controale periodice la adresa imobilului.

Art. 8 În cazul rezilierii unilaterale a contractului, proprietarul va restitui chiriașului diferența de chirie reprezentând suma încasată raportată la perioada ocupării efective a locuinței (în cazul în care a achitat integral chiria).

VI. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

Art. 9 Chiriașul se obligă:

- a) să folosească locuința exclusiv pentru destinația pentru care a fost închiriată.
- b) să efectueze lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă, ca un bun proprietar;
- c) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare, indiferent dacă acestea sunt în interiorul sau în exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, cheltuielile de reparații vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de construcții, instalații, obiectele și dotările aferente;
- d) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;
- e) să comunice proprietarului în termen de 30 de zile orice modificare cu privire la componența familiei;
- f) să predea proprietarului, la mutare, locuința în stare de folosință și curățenie și cu obiectele de inventar trecute în procesul-verbal de predare-preluare întocmit la preluarea locuinței;
- g) să achite chiria la termenul de plată stipulat în contract;
- h) să achite la termen obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune;
- i) să achite la termen facturile de utilități decurgând din folosirea locuinței;
- j) să elibereze locuința în termen de 5 zile de la data încetării/rezilierii contractului;
- k) să facă trimestrial proprietarului dovada achitării obligațiilor asumate, menționate la literele g) și h);
- l) să permită accesul persoanelor împuternicite din cadrul primăriei în locuință, în vederea efectuării controalelor periodice;
- m) să subînchirieze, în tot sau în parte, locuința, să îi schimbe destinația sau să aducă orice fel de modificări acesteia numai cu acordul prealabil, scris, al Primăriei orașului Luduș.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 10 Presentul contract încetează de drept la expirarea termenului pentru care a fost încheiat.

Art. 11 Contractul de închiriere încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia de către chiriaș, înainte de termenul stabilit, cu condiția notificării prealabile într-un termen de 60 de zile.

Art. 12 Rezilierea contractului pentru neexecutarea sau executarea culpabilă a obligațiilor de către chiriaș, poate fi dispusă înainte de termen, la cererea proprietarului, atunci când:

- a) chiriașul nu a achitat debitul format din chirie și majorări pe o perioadă de 3 luni consecutiv;
- b) chiriașul nu a achitat la termen, timp de 3 luni consecutiv, obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune;
- c) chiriașul nu a achitat la termen, timp de 3 luni consecutiv, cheltuielile privind utilitățile;
- d) chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
- e) chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- f) chiriașul nu a efectuat lucrările de întreținere, reparații și igienizare, care cad în sarcina acestuia potrivit prezentului contract;
- g) chiriașul a subînchiriat locuința fără acordul proprietarului;
- h) chiriașul a modificat destinația locuinței ce face obiectul prezentului contract;
- i) chiriașul a părăsit locuința pentru o perioadă mai mare de 3 luni;
Dovada faptului că titularul contractului de închiriere nu mai locuiește se face prin:
 - relații luate de la asociația de proprietari;
 - extrase de pe listele de întreținere;
 - relații luate de la Serviciul Public Comunitar Local de Evidență a Persoanelor Luduș prin care se constată dacă titularul contractului de închiriere a solicitat o altă adresă de domiciliu.
- j) chiriașul a decedat, iar persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința;
- k) chiriașul nu a respectat clauzele contractuale.

Art. 13 În cazul neexecutării sau executării culpabile a prezentului contract, rezilierea operează de plin drept, fără a fi necesară punerea în întârziere, îndeplinirea vreunei alte formalități sau intervenția instanței de judecată.

Art. 14 În cazurile prevăzute la art. 12, literele „h” și „i”, contractul încetează în termen de 30 de zile de la data luării la cunoștință despre părăsirea locuinței de către chiriaș sau despre decesul acestuia.

VIII. CLAUZE SPECIALE

Art. 15 În situația degradării locuinței sau a clădirii, de natură să afecteze folosința normală a acestora, chiriașul poate efectua lucrări de întreținere și reparații, cu acordul prealabil al proprietarului, sesizat în acest sens de către chiriaș. 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 chiriaș proprietarului în termen de 30 de zile de la data recepției lucrărilor.

Art. 16 Orice comunicare între părți se face prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire.

IX. FORȚA MAJORĂ

Art. 17 Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă, aceasta având obligația să anunțe cealaltă parte în termenul limită de 15 zile de la data producerii acesteia, iar în următoarele 10 zile să prezinte acte doveditoare.

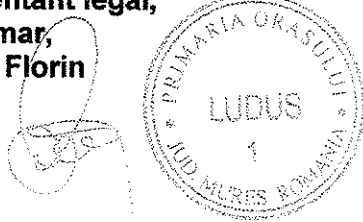
Art. 18 Sunt considerate ca forță majoră, în sensul acestei clauze, împrejurări ca: război, revoluție, cutremur, mari inundații.

X. LITIGII

Art. 19 Părțile convin ca litigiile ce pot apărea din interpretarea și executarea prezentului contract, care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, să fie supuse instanțelor judecătorești competente.

Întocmit în 4 (patru) exemplare, două pentru Compartimentul „Domeniu Public”, unul pentru chiriaș, iar unul pentru Biroul Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei orașului Luduș.

**Proprietar,
Orașul Luduș
Primăria orașului Luduș
Reprezentant legal,
Primar,
Urcan Florin**



**Chiriaș,
Varga Zoltan**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Varga Zoltan".

VIZAT,

**Director A.P.L. și A.D.P.,
jr. Morar Anca**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Morar Anca".

**Șef birou I.T.L.,
Tripon Cristian**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Tripon Cristian".

**C.F.P.,
Suciu Maria**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Suciu Maria".



**Act adițional nr. 1
la contractul de închiriere nr. 290 din 21.12.2011
pentru suprafețele cu destinație de locuință**

Între **Unitatea Administrativ-Teritorială Luduș**, județul Mureș, cu sediul în orașul Luduș, bd. 1 Decembrie 1918, nr. 26, județul Mureș, având CUI 5669317, reprezentată prin primar, **dl. Moldovan Cristian**, în calitate de proprietar și **Varga Zoltan**, cu domiciliul în județul Mureș, orașul Luduș, str. _____, având CNP _____, identificat cu act de identitate seria _____, nr. _____, eliberat de SPCLEP _____, la data de _____, în calitate de chiriaș,

În baza hotărârii Consiliului Local nr. 72 din 18.10.2016, s-a încheiat prezentul act adițional, prin care părțile convin să se aducă modificări contractului, după cum urmează:

Art.1 Se prelungeste durata contractului de închiriere cu 5 ani, respectiv de la data de 31.12.2016 până la data de 30.12.2021.

Restul clauzelor contractuale nu se modifică.

Prezentul act adițional s-a încheiat azi, 20.10.2016, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă și unul pentru Biroul “Impozite și Taxe Locale” din cadrul Primăriei orașului Luduș.



Proprietar,
Primar Orașul Luduș,
Reprezentant legal,
Primar
Moldovan Cristian

Chiriaș,

Varga Zoltan



Vizat,

Șef Serviciu I.A.D.P.,
Năsăudean Anca



Întocmit: Fleșar Gabriela
Serviciul „Investiții, Achiziții, Domeniu Public”

