

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind prelungirea și modificarea unor contracte de închiriere, încheiate cu persoane fizice

Doamnelor și domnilor consilieri,

În exercitarea atribuțiilor conferite de art. 129 alin. (2) lit. „c” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al Municipiului Sighișoara administrează domeniul public și privat al Municipiului Sighișoara;

Având în vedere că se impune prelungirea unor contracte de închiriere, așa cum au fost modificate și completate prin acte adiționale încheiate, ale căror termene expiră la data de 31.07.2025, 31.08.2025, 30.09.2025, respectiv 25.11.2025, având ca obiect terenuri aferente construcțiilor (curți - construcții, arabil și altele/grădină);

Văzând înscrierile din cărțile funciare cu referire la imobilele care fac obiectul contractelor de închiriere amintite mai sus;

Ținând cont de clauza din contractele de închiriere, care prevede că la expirarea termenului, proprietarul/administratorul poate prelungi contractele, respectiv clauza potrivit căreia prețul închirierii va fi calculat conform actelor normative în vigoare și indexat în funcție de rata inflației, precum și clauza referitoare la tacita relocațiune;

Având în vedere faptul că, Municipiul Sighișoara ca unitate administrativ - teritorială, deține rangul de posesor al terenurilor antemenționate, în exercitarea stăpânirii acestora comportându-se ca un bun proprietar prin posesia ca stare de fapt, care conferă posibilitatea apropierii și stăpânirii bunurilor, precum și folosința acestora prin posibilitatea utilizării bunurilor și a culegerii fructelor lor;

Văzând că, Municipiul Sighișoara îndeplinește calitatea de posesor, prin elementul corpus, respectiv, există contact direct cu bunurile, acestea fiind stăpânite în materialitatea lor, prin realizarea de fapte materiale, încheindu-se acte juridice prin care exercită prerogativele unui drept real principal;

Având în vedere faptul că, imobilele de natură teren, care fac obiectul contractelor de închiriere amintite mai sus, se află situate în intravilanul Municipiului Sighișoara și sunt cuprinse în listele de inventar ale Municipiului Sighișoara – domeniul privat;

Având în vedere că, prin prelungirea contractelor de închiriere, nu sunt afectate planurile de sistematizare, iar prin prelungirea acestora se aduc venituri suplimentare la bugetul local;

Văzând prevederile art. 555 - 566 și art. 1777 - 1823 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

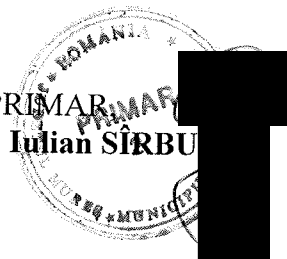
Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, precum și de cele ale Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora se impune modificarea art. 7 și art. 14, unde este cazul, din contractele de închiriere având ca obiect terenuri aferente construcțiilor (curți - construcții, arabil și altele/grădină);

Ținând cont de faptul că, sunt întrunite condițiile legale pentru prelungirea și modificarea acestor contracte de închiriere;

Vă prezint următorul Proiect de hotărâre.

PRIMAR
Ioan - Iulian SÎRBU



HOTĂRÂREA NR.

privind prelungirea și modificarea unor contracte de închiriere, încheiate cu persoane fizice

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara,

Luând act de proiectul de hotărâre, înregistrat cu nr. 21.765/07.07.2025 și referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 21.764/07.07.2025, al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, calitate conferită de prevederile art. 136 alin. (1), coroborate cu cele ale art. 211 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere că se impune prelungirea unor contracte de închiriere, așa cum au fost modificate și completate prin acte adiționale încheiate, ale căror termene expiră la data de 31.07.2025, 31.08.2025, 30.09.2025, respectiv 25.11.2025, având ca obiect terenuri aferente construcțiilor (curți - construcții, arabil și altele/grădină);

Văzând înscrierile din cărțile funciare cu referire la imobilele care fac obiectul contractelor de închiriere amintite mai sus;

Ținând cont de clauza din contractele de închiriere, care prevede că la expirarea termenului, proprietarul/administratorul poate prelungi contractele, respectiv clauza potrivit căreia prețul închirierii va fi calculat conform actelor normative în vigoare și indexat în funcție de rata inflației, precum și clauza referitoare la tacita relocațiune;

Având în vedere faptul că, Municipiul Sighișoara ca unitate administrativ - teritorială, deține rangul de posesor al terenurilor antemenționate, în exercitarea stăpânirii acestora comportându-se ca un bun proprietar prin posesia ca stare de fapt, care conferă posibilitatea apropierii și stăpânirii bunurilor, precum și folosința acestora prin posibilitatea utilizării bunurilor și a culegerii fructelor lor;

Văzând că, Municipiul Sighișoara îndeplinește calitatea de posesor, prin elementul corpus, respectiv, există contact direct cu bunurile, acestea fiind stăpânite în materialitatea lor, prin realizarea de fapte materiale, încheindu-se acte juridice prin care exercită prerogativele unui drept real principal;

Având în vedere faptul că, imobilele de natură teren, care fac obiectul contractelor de închiriere amintite mai sus, se află situate în intravilanul Municipiului Sighișoara și sunt cuprinse în listele de inventar ale Municipiului Sighișoara – domeniul privat;

Având în vedere că, prin prelungirea contractelor de închiriere, nu sunt afectate planurile de sistematizare, iar prin prelungirea acestora se aduc venituri suplimentare la bugetul local;

Văzând prevederile art. 555 - 566 și art. 1777 - 1823 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, precum și de cele ale Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora se impune modificarea art. 7 și art. 14, unde este cazul, din contractele de închiriere având ca obiect terenuri aferente construcțiilor (curți - construcții, arabil și altele/grădină);

Ținând cont de faptul că, sunt întrunite condițiile legale pentru prelungirea și modificarea acestor contracte de închiriere;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. „c”, alin. (6) lit. „b” și alin. (14), art. 139 alin. (1) și alin. (3) lit. „g” și a 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 aprobă prelungirea și modificarea contractelor de închiriere, încheiate între Municipiul Sighișoara și persoane fizice, așa cum au fost modificate și completate prin actele adiționale încheiate, având ca obiect terenuri aferente construcțiilor (curți - construcții, arabil și altele/grădină), situate în Municipiul Sighișoara, conform tabelului nominal prevăzut în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre și care face parte integrantă din aceasta.

Art. 2. În situația în care, pentru contractele de închiriere prevăzute la art. 1 din anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, se impune actualizarea chiriei raportat la prevederile legale aplicabile în materie, în vigoare la data încheierii lor, se vor aplica dispozițiile acestora, în funcție de destinația obiectului contractului de închiriere și vor fi indexate cu indicele de inflație anual.

Art. 3. (1) Se aprobă modificarea, unde este cazul, a prevederilor art. 7 din Capitolul IV. PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ ale contractelor de închiriere prevăzute la art. 1 din anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, așa cum au fost prelungite potrivit prevederilor art. 1 din prezenta hotărâre, care vor avea următorul conținut:

„Plata chiriei se va face prin virament în contul proprietarului/administratorului nr. RO63TREZ47821A300530XXXX, deschis la Trezoreria Sighișoara, în numerar, la casieria Municipiului Sighișoara sau on-line prin ghiseul.ro (Sistemul Național Electronic de Plată Online cu Cardul Bancar), semestrial, cu scadența în data de 31.03, respectiv 30.09 a anului în curs, începând cu data încheierii contractului”.

(2) Se aprobă modificarea, unde este cazul, a prevederilor art. 14 din Capitolul VII, respectiv VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ ale contractelor de închiriere prevăzute la art. 1 din anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, așa cum au fost prelungite potrivit prevederilor art. 1 din prezenta hotărâre, care vor avea următorul conținut:

„Neplata chiriei la termen atrage majorări de întârziere și conduce la punerea de drept în întârziere a chiriașului, conduită ce îl îndreptățește pe proprietar/administrator să perceapă majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul chiriei neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv, conform prevederilor Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

Cuantumul majorărilor de întârziere la plată poate suferi modificări în funcție de reglementările legale în vigoare, aplicabile, modificarea acestora operând prin efectul legii (ope legis), fără a fi necesară încheierea unui act adițional în acest sens”.

Art. 4. Perioada pentru care se aprobă prelungirea contractelor de închiriere prevăzute la art. 1 din anexa nr. 1 la prezenta hotărâre este de 5 (cinci) ani, în speță, până la data de 31.07.2030, 31.08.2030, 30.09.2030, respectiv 25.11.2030, cu posibilități de prelungire.

Art. 5. Prelungirea și modificarea contractelor de închiriere prevăzute la art. 1 din anexa nr. 1 la prezenta hotărâre se va face prin act adițional.

Art. 6. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara, Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Administrarea Domeniului Public și Privat – Direcția Arhitect Șef, Compartimentul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică, Serviciul Impozite, Taxe și Executare Creanțe – Direcția Economică și Compartimentul Juridic din cadrul Municipiului Sighișoara.

Art. 7. Prin grija d-nei Bizo Anca, Secretar General al Municipiului Sighișoara, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului Județului Mureș și se va aduce la cunoștință publică, prin publicarea pe pagina de internet la adresa www.primariasighisoara.ro.

AVIZAT
Secretar General,
Anca BIZO



PRIMAR,
Ioan - Iulian SÎRBU



TABEL NOMINAL

Cu persoanele fizice care au încheiat contracte de închiriere având ca obiect terenurile aferente construcțiilor (curți construcții, arabil și grădină), al căror termen expiră la data de 31.07.2025, 31.08.2025, 30.09.2025, respectiv 25.11.2025

Nr. Crt.	Nume chiriaș	Strada	Nr	Locație teren închiriat	Nr	Suprafața închiriată (mp)	Nr. C.F. - Suprafață totală (mp)	Nr. Contract	Obiect contract	Data valabilitate
1	Nikula Gizella-Juliana Nistor Bernadette- Lorena			Anton Pann	19	201 mp	60457 – 201 mp	53/2020	Curți-construcții	31.07.2025
2	Florea Virona, Lazăr Sanseverina-Linda și Moni Veronica			Ana Ipătescu	18	583 mp. + suplim. 50 mp =633 mp.	59554 - 633 mp	257/2010	Curți-construcții și arabil	31.08.2025
3	Boer Laszlo și Boer Mihaela			Tache Ionescu	7, ap.I	364 mp.	51454 – 457 mp	14/2010	Curți-construcții	31.08.2025
4	Ruscior Adina- Andreea			Ilarie Chendi	46, ap. II	216 mp,	51803 – 432	68/2024	Curți-construcții	31.08.2025
5	Dumitru Nicolae- Marcel			Nicolae Bălcescu	13	158 mp.	59140 – 144 mp și 59141 – 14 mp	263/2010	Curți-construcții	30.09.2025
6	Mihai Alexandru			Ana Ipătescu	212, ap. II	939 mp.	52434 – 1.478 mp	264/2010	Curți-construcții și altele	30.09.2025
7	Boncuțiu Marius- Nicolae			Mănăstirii	8	198 mp.	56672 – 198 mp	122/2020	Curți-construcții,	25.11.2025

Notă: La punctul 6 din anexa nr. 1, titularul contractului nr. 264/2010, va fi doar Mihai Alexandru, motivat de faptul că soția Mihai Cornelia este decedată din anul 2019, iar contractele menționate în tabel pot fi consultate la cam. 33.

– Compartiment Administrarea Domeniului Public și Privat - Carmen MORAR /

RAPORT DE SPECIALITATE

al Direcției Arhitect Șef – Compartiment Administrarea Domeniului Public și Privat la
proiectul de hotărâre privind prelungirea și modificarea unor contracte de închiriere încheiate cu
persoane fizice

Doamnelor și domnilor consilieri,

Având în vedere că, în exercitarea atribuțiilor conferite prin art. 129 alin (2), lit. „c” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al Municipiului Sighișoara administrează domeniul public și privat al Municipiului Sighișoara;

Având în vedere că se impune prelungirea unor contracte de închiriere, astfel cum a fost modificate și completate prin acte adiționale care expiră la data de 31.07.2025, 31.08.2025, 30.09.2025, respectiv 25.11.2025, având ca obiect terenuri aferente construcțiilor (curți-construcții, arabil și grădină);

Luând în considerare clauza din contractele de închiriere, care prevede că la expirarea termenului, proprietarul/administratorul poate prelungi contractele, respectiv clauza potrivit căreia prețul închirierii va fi calculat conform actelor normative în vigoare și indexat în funcție de rata inflației, precum și clauza referitoare la tacita relocațiune;

Având în vedere faptul că, Municipiul Sighișoara ca unitate administrativ - teritorială, deține rangul de posesor al terenurilor antemenționate, în exercitarea stăpânirii acestora comportându-se ca un bun proprietar prin posesia ca stare de fapt, care conferă posibilitatea apropierii și stăpânirii bunurilor, precum și folosința acestora prin posibilitatea utilizării bunurilor și a culegerii fructelor lor;

Ținând cont de faptul că, Municipiul Sighișoara îndeplinește calitatea de posesor, prin elementul corpus, respectiv, există contact direct cu bunurile, acesta fiind stăpânit în materialitatea sa, prin realizarea de fapte materiale, încheindu-se acte juridice prin care exercită prerogativele unui drept real principal;

Având în vedere faptul că, imobilele de natură teren, care fac obiectul contractelor de închiriere amintite mai sus, se află situate în intravilanul Municipiului Sighișoara și sunt cuprinse în listele de inventar ale Municipiului Sighișoara – domeniul privat;

Văzând prevederile Legii 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Legii 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora se impune modificarea art. 7 și art. 14, respectiv art. 15 din contractele de închiriere având ca obiect terenuri aferente construcțiilor (curți-construcții, arabil și grădină).

Ținând cont de prevederile art. 555 – 566 și art. 1777 - 1823 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vă supunem atenției următoarele:

- Să se aprobe prelungirea și modificarea contractelor de închiriere, încheiate între Municipiul Sighișoara și persoane fizice, așa cum au fost modificate și completate prin actele adiționale încheiate, având ca obiect terenuri aferente construcțiilor (curți-construcții, arabil și grădină), situate în Municipiul Sighișoara, conform tabelului nominal prevăzut în anexa nr. 1.

- În situația în care, pentru contractele de închiriere conform tabelului nominal prevăzut în anexa nr. 1, se impune actualizarea chiriei raportată la prevederile legale aplicabile în materie, în vigoare la data încheierii lor, se vor aplica dispozițiile acestora, în funcție de destinația obiectului contractului de închiriere și vor fi indexate cu indicele de inflație anual.

- Să se aprobe modificarea prevederilor art. 7 din Capitolul IV. PREȚUL ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ ale contractelor de închiriere conform tabelului nominal prevăzut în anexa nr. 1, așa cum au fost prelungite prin acte adiționale, care vor avea următorul conținut:

„Plata chiriei se va face prin virament în contul proprietarului/administratorului nr. RO63TREZ47821A300530XXXX, deschis la Trezoreria Sighișoara, în numerar, la casieriile

Municipiului Sighișoara sau on-line prin ghiseul.ro (Sistemul Național Electronic de Plată Online cu Cardul Bancar), anual, cu scadența în data de 31.03 a anului în curs, începând cu data încheierii contractului”.

Să se aprobe modificarea prevederilor art. 14, respectiv art. 15 din Capitolul VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ ale contractelor de închiriere conform tabelului nominal prevăzut în anexa nr. 1, vor avea următorul conținut:

„Neplata chiriei la termen atrage majorări de întârziere și conduce la punerea de drept în întârziere a chiriașului, conduită ce îl îndreptățește pe proprietar/administrator să perceapă majorări de întârziere. Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul chiriei neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv, conform prevederilor Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

Cuantumul majorărilor de întârziere la plată poate suferi modificări în funcție de reglementările legale în vigoare, aplicabile, modificarea acestora operând prin efectul legii (ope legis), fără a fi necesară încheierea unui act adițional în acest sens”.

- Perioada pentru care se aprobă prelungirea contractelor de închiriere conform tabelului nominal anexa nr. 1 este de 5 (cinci) ani, până la data de 31.07.2030, 31.08.2030, 30.09.2030, respectiv 25.11.2030 cu posibilități de prelungire.

- Prolungirea și modificarea contractelor de închiriere se va face prin act adițional.

Precizăm faptul că, în urma prelungirii contractelor de închiriere, nu sunt afectate planurile de sistematizare și se aduc venituri suplimentare la bugetul local.

