

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea modificării Contractului de închiriere nr. 7980/04.04.2002 și cesionarea acestuia în favoarea ORIZONT GLOBAL S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud.Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de _____;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea preluării Contractului de închiriere nr. 7980/04.04.2002;

Văzând:

- Cererea nr.32200/17.05.2022 prin care d-na Rășinariu Maria Carmen, reprezentant legal al ORIZONT GLOBAL S.R.L. solicită cesionarea Contractului de închiriere nr.7980/04.04.2002, ca urmare a dobândirii prin cumpărare a construcției edificate pe terenul concesionat;

- Cerere nr. 32206/17.05.2022 privind aprobarea cesionării Contractului de închiriere nr. 7980/04.04.2002 a titularului închirierii MORARIU AUREL – reprezentant legal al Întreprinderii Individuale Morariu Aurel

- Contractul de închiriere nr. 7980/04.04.2002, teren (amplasare chioșc alimentar) în suprafață de 6.25 mp, cartier Mihail Kogălniceanu, Sebeș;

- Act adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 7980/2002, înregistrat sub nr. 20652/04.06.2013;

- Act de identitate reprezentant SC Orizont Global SRL;

- Contract de vânzare-cumpărare (construcție - chioșc), cumpărător ORIZONT GLOBAL S.R.L autenticat sub nr. 1718/16.05.2022;

- Referatul de aprobare al inițiatorului proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Sebeș, nr. _____/_____;

Având în vedere raportul de specialitate comun nr. _____/_____ întocmit de Compartimentul Patrimoniu și Transport, Biroul Contencios, Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă și Direcția Venituri

În temeiul art. 1315 Cod civil, art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ;

În baza art. 196 alin. (1), lit a) din aceeași O.U.G., adoptă prezenta:

HOTĂRÂRE

Art. I. Se aprobă modificarea și completarea Contractului de închiriere nr. 7980/04.04.2002 și încheierea unui act adițional în acest sens, după cum urmează:

1. Articolul 4.1 al contractului va avea următorul conținut: ” **Prețul închirierii este 15 lei/mp/lună și se va actualiza anual cu rata inflației.**”

2. După articolul 4.5 se introduc articolele 4.6, 4.7 și 4.8 care vor avea următorul cuprins:
"Articolul 4.6. Pentru terenul ce face obiectul prezentului contract se stabilește taxa de teren care se datorează de locatari, în condiții similare impozitului pe teren, potrivit art. 463 alin. (2) din Legea 227/2015 Cod Fiscal.

Articolul 4.7. În cazul terenului pentru care se datorează taxa de teren, locatarul are obligația epunerii unei declarații la organul fiscal local în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului, potrivit art. 466 alin (9¹) din Legea 227/2015 Cod Fiscal;

Articolul 4.8. Taxa pe teren se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv, potrivit art. 467 alin. (4¹) din Legea 227/2015 Cod Fiscal."

3. Articolul 6.1 al contractului va avea următorul conținut: **"Subînchirierea nu este admisă. Se admite cesiunea contractului"**

Art.II. (1) Se aprobă cesionarea Contractului de închiriere nr. 7980/04.04.2002, având ca obiect închirierea suprafeței de 6,25 mp teren, situat administrativ în Sebeș, Cartier Mihail Kogălniceanu, către SC ORIZONT GLOBAL S.R.L. și încheierea unui contract de cesiune în acest sens.

(2) Contractul de cesiune se va încheia numai după achitarea la zi a obligațiilor de plată rezultate din contractul nr. 7980/04.04.2002.

Art.III. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Compartimentul Patrimoniu și Transport, Biroul Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă și Direcția Venituri.

Art. IV. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta hotărâre va fi afișată, se va publica pe site-ul primăriei și în monitorul oficial al Municipiului Sebeș și se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș
- Viceprimarului Municipiului Sebeș
- Arhitectului - șef
- Direcției Venituri
- Biroului Contencios Juridic, Administrație, Transparență Decizională și Arhivă
- Compartimentului Relații Publice, Comunicare și Informatică
- Biroului Buget, Finanțe, Contabilitate, Salarizare
- Compartimentului Patrimoniu și Transport
- I.I. MORARIU, Sebeș, str. Răstoaca, nr. 6
- ORIZONT GLOBAL S.R.L. Sebeș. Str. Călărași, nr. 11A

Sebeș, la

Avizat ,
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU
CRISTINA - ELENA VLAD

Prezentul proiect nu constituie act administrativ și nu produce efecte juridice.

MUNICIPIUL SEBEȘ
PRIMAR

Nr. _____ / _____

REFERAT de APROBARE

La Proiectul de hotărâre privind aprobarea modificării Contractului de închiriere nr. 7980/04.04.2002 și cesionarea acestuia în favoarea ORIZONT GLOBAL S.R.L.

Văzând:

- Cererea nr.32200/17.05.2022 prin care d-na RĂȘINARIU MARIA CARMEN, reprezentant legal al ORIZONT GLOBAL S.R.L. solicită cesionarea Contractului de închiriere nr.7980/04.04.2002 , ca urmare a dobândirii prin cumpărare a construcției edificate pe terenul închiriat;

- Cerere nr. 32006/17.05.2022 privind aprobarea cesionării Contractului de închiriere nr. 7980/04.04.2002 a titularului închirierii MORARIU AUREL – reprezentant legal al I.I. MORARIU AUREL

- Contractul de închiriere nr. 7980/04.04.2002, teren (amplasare chioșc alimentar) în suprafață de 6.25 mp, cartier Mihail Kogălniceanu, Sebeș;

- Act adițional nr. 1 la contractul de închiriere nr. 7980/2002, înregistrat sub nr. 20652/04.06.2013;

- Act de identitate reprezentant solicitant ORIZONT GLOBAL S.R.L ;

- Contract de vânzare-cumpărare (construcție - chioșc), cumpărător ORIZONT GLOBAL S.R.L., autentificat sub nr. 1718/16.05.2022;

În fapt, prin contractul de închiriere nr. 7980/04.04.2002 Consiliul local al municipiului Sebeș în calitate de locator a închiriat AF Morariu, cu sediul în Sebeș, str. Răstocii, nr. 6, în calitate de locatar suprafața de 6,25 mp teren, situat în Sebeș, str. M. Kogălniceanu, cu destinația amplasare chioșc comercializare produse alimentare. Prin actul adițional nr. 1/20652/04.06.2013 a fost modificată durata contractului, din ”nedeterminată” la ”49 de ani, începând cu data de 04.04.2002, până la data de 03.04.2051, inclusiv”, în temeiul art. 1783 din legea nr. 287/2009 privind noul cod civil și al HCL 122/2013 a Consiliului Local al Municipiului Sebeș.

Prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1718/16.05.2022 la SPN Beldean și Oană, dl. Morariu Aurel a vândut SC Orizont Global S.R.L. chioșcul situat în Sebeș, str. M. Kogălniceanu, FN (bl.50), care se află pe terenul ce face obiectul contractului de închiriere nr. 7980/2002.

Prin cererea înregistrată la Municipiul Sebeș cu nr. 32200/17.05.2022, d-na Rășinariu Maria Carmen, administrator al SC Orizont Global SRL, solicită cesionarea contractului de închiriere nr. 7980/2002, ca urmare a dobândirii proprietății asupra chioșcului amplasat pe terenul ce face obiectul contractului de închiriere antemenționat. Precizează că societatea va menține activitatea de comercializare produse alimentare și serviciile de încasare facturi la utilități și încărcare cartele telefonice.

Prin cererea înregistrată sub nr. 32206/17.05.2022, reprezentantul locatarului din contractul nr. 7980/2002, dl. Morariu Aurel, solicită aprobarea cesionării contractului de închiriere ca urmare a vânzării chioșcului.

Având în vedere că în contractul de închiriere, la art. 4.1 se prevede ”prețul închirierii este echivalentul în lei, la cursul valutar din ziua plății, a 2,38 dolari /lună, fără TVA, adică 0,38 dolari pe mp/lună, fără TVA, conform Procesului – verbal de licitație nr. 7494/27.03.2002”, propun modificarea acestei clauze, urmând ca art. 4.1 să aibă următorul conținut: ”**Prețul închirierii este 15 lei/mp și se va actualiza anual cu rata inflației.**”

În considerarea dispozițiilor Codului fiscal, consider necesară completarea contractului cu prevederi referitoare la taxa pe teren și propun ca după art. 4.5 să se introducă art. 4.6, 4.7 și 4.8 cu următorul cuprins:

" **Art. 4.6. Pentru terenul ce face obiectul prezentului contract se stabilește taxa de teren care se datorează de locatari, în condiții similare impozitului pe teren, potrivit art. 463 alin. (2) din Legea 227/2015 Cod Fiscal.**

Art. 4.7. În cazul terenului pentru care se datorează taxa de teren, locatarul are obligația depunerii unei declarații la organul fiscal local în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului, potrivit art. 466 alin (9¹) din Legea 227/2015 Cod Fiscal;

Art. 4.8. Taxa pe teren se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv, potrivit art. 467 alin. (4¹) din Legea 227/2015 Cod Fiscal."

De asemenea, deoarece la art. 6.1 al contractului de închiriere se prevede că ”subînchirierea sau cesiunea obiectului prezentului contract nu este admisă” propun modificarea și a acestei clauze, urmând ca art. 6.1 să aibă următorul conținut:” **Subînchirierea nu este admisă. Se admite cesiunea contractului doar în situația vânzării chioșcului amplasat pe terenul închiriat.**”

În scopul continuării încasării chiriei de către Municipiul Sebeș, concomitent cu acoperirea necesităților cetățenilor din zona respectivă (la chioșcul respectiv cetățenii – majoritate persoane în vârstă – își plătesc facturile la utilități) consider necesară și oportună cesiunea, respectiv preluarea Contractului de închiriere nr. 7980/04.04.2002, având ca obiect închirierea unei suprafețe de 6,25 mp teren, situat administrativ în Sebeș, Cartier Mihail Kogălniceanu, de către societatea ORIZONT GLOBAL S.R.L, actuala proprietară a chioșcului. Contractul de cesiune se va încheia numai după achitarea la zi a obligațiilor de plată rezultate din contractul nr. 7980/04.04.2002.

În considerația celor expuse, am luat inițiativa promovării prezentului proiect de hotărâre, pe care îl supun spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Municipiului Sebeș.

**INIȚIATOR
PRIMARUL MUNCICIPIULUI SEBEȘ
Dorin NISTOR**

MUNICIPIUL SEBEȘ
Direcția Venituri
Birou Contencios, Juridic, Administrație,
Transparență Decizională și Arhivă
Compartiment Patrimoniu și Transport
Nr.54599/15.09.2022

RAPORT DE SPECIALITATE
pentru Proiectul de Hotărâre nr. 257/2022 privind aprobarea modificării
Contractului de închiriere nr. 7980/04.04.2002 și cesionarea acestuia în favoarea
ORIZONT GLOBAL S.R.L.

Elaborat în temeiul art. 136 alin. (3) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ pentru Proiectul de Hotărâre nr. 257/2022 privind aprobarea modificării Contractului de închiriere nr. 7980/04.04.2002 și cesionarea acestuia în favoarea ORIZONT GLOBAL S.R.L.

Prezentul raport are ca premisă legalitatea și valabilitatea înscrisurilor care au generat prezenta documentație, nu obligă la emiterea actelor administrative ulterioare și nu înlocuiește obligația structurilor competente de a analiza documentația din punct de vedere al atribuțiilor ce le incumbă.

În fapt, prin contractul de închiriere nr. 7980/04.04.2002 Consiliul local al municipiului Sebeș în calitate de locator a închiriat AF Morariu, cu sediul în Sebeș, str. Răstocii, nr. 6, în calitate de locatar suprafața de 6,25 mp teren, situat în Sebeș, str. M. Kogălniceanu, cu destinația amplasare chioșc comercializare produse alimentare. Prin actul adițional nr. 1/20652/04.06.2013 a fost modificată durata contractului, din ”nedeterminată” la ”49 de ani, începând cu data de 04.04.2002, până la data de 03.04.2051, inclusiv”, în temeiul art. 1783 din legea nr. 287/2009 privind noul cod civil și al HCL 122/2013 a Consiliului Local al Municipiului Sebeș.

Prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 1718/16.05.2022 la SPN Beldean și Oană, dl. Morariu Aurel a vândut SC Orizont Global S.R.L. chioșcul situat în Sebeș, str. M. Kogălniceanu, FN (bl.50), care se află pe terenul ce face obiectul contractului de închiriere nr. 7980/2002.

Prin cererea înregistrată la Municipiul Sebeș cu nr. 32200/17.05.2022, d-na Rășinariu Maria Carmen, administrator al SC Orizont Global SRL, solicită cesionarea contractului de închiriere nr. 7980/2002, ca urmare a dobândirii proprietății asupra chioșcului amplasat pe terenul ce face obiectul contractului de închiriere antemenționat. Precizează că societatea va menține activitatea de comercializare produse alimentare și serviciile de încasare facturi la utilități și încărcare cartele telefonice.

Prin cererea înregistrată sub nr. 32206/17.05.2022, reprezentantul locatarului din contractul nr. 7980/2002, dl. Morariu Aurel, solicită aprobarea cesionării contractului de închiriere ca urmare a vânzării chioșcului.

În drept, potrivit art. 555 alin 1 coroborat cu art. 557 alin (1) Cod civil, proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu,

în limitele stabilite de lege și una dintre modalitățile de dobândire a dreptului de proprietate privată este contractul. Așadar nu poate fi limitat în niciun fel dreptul proprietarului chioșcului amplasat pe terenul ce face obiectul contractului de închiriere nr. 7980/2002, dl. Morariu Aurel, de a vinde bunul său.

Municipiul Sebeș are dreptul și interesul, în calitate de proprietar al terenului ce face obiectul contractului nr. 7980/2002, să continue să primească chirie pentru folosirea terenului respectiv.

Potrivit art. 1315 alin (1) din Codul civil ”*O parte poate să își substituie un terț în raporturile născute dintr-un contract numai dacă prestațiile nu au fost încă integral executate, iar cealaltă parte consimte la aceasta*”.

Având în vedere că durata contractului nr. 7980/2002 este de 49 de ani, respectiv până la 03.04.2051, pentru ca Municipiul Sebeș să continue încasarea chiriei este necesară cesiunea contractului.

Ca urmare, se propune cesiunea Contractului de închiriere nr. 7980/04.04.2002, având ca obiect închirierea unei suprafețe de 6,25 mp teren, situat administrativ în Sebeș, Cartier Mihail Kogălniceanu, către SC ORIZONT GLOBAL S.R.L. și încheierea unui contract de cesiune în acest sens.

Având în vedere că în contractul de închiriere, la art. 4.1 se prevede ”prețul închirierii este echivalentul în lei, la cursul valutar din ziua plății, a 2,38 dolari /lună, fără TVA, adică 0,38 dolari pe mp/lună, fără TVA, conform Procesului – verbal de licitație nr. 7494/27.03.2002”, se propune modificarea acestei clauze, urmând ca art. 4,1 să aibă următorul conținut: ”**Prețul închirierii este 15 lei/mp/lună și se va actualiza anual cu rata inflației.**

În considerarea dispozițiilor Codului fiscal, este necesară completarea contractului cu prevederi referitoare la taxa pe teren și se propune ca după art. 4.5 să se introducă art. 4.6, 4.7 și 4.8 cu următorul cuprins:

" **Art. 4.6. Pentru terenul ce face obiectul prezentului contract se stabilește taxa de teren care se datorează de locatari, în condiții similare impozitului pe teren, potrivit art. 463 alin. (2) din Legea 227/2015 Cod Fiscal.**

Art. 4.7. În cazul terenului pentru care se datorează taxa de teren, locatarul are obligația depunerii unei declarații la organul fiscal local în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului, potrivit art. 466 alin (9¹) din Legea 227/2015 Cod Fiscal;

Art. 4.8. Taxa pe teren se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv, potrivit art. 467 alin. (4¹) din Legea 227/2015 Cod Fiscal."

De asemenea, deoarece la art. 6.1 al contractului de închiriere se prevede că ”subînchirierea sau cesiunea obiectului prezentului contract nu este admisă” se propune modificarea și a acestei clauze, urmând ca art. 6.1 să aibă următorul conținut:” ”**Subînchirierea nu este admisă. Se admite cesiunea contractului doar în situația vânzării chioșcului amplasat pe terenul închiriat.**”

Contractul de cesiune se va încheia numai după achitarea la zi a obligațiilor de plată rezultate din contractul nr. 7980/04.04.2002.

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), coroborat cu alin (6) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului și în exercitarea acestor atribuții hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

În considerarea celor expuse mai sus și a documentelor ce stau la baza întocmirii proiectului de hotărâre, apreciem că prezentul proiect de hotărâre întrunește condițiile juridice necesare, motiv pentru care propunem aprobarea acestuia de către Consiliul Local al Municipiului Sebeș.

Prenume, Nume	Functia publică	Semnatura	Data	Nr.ex.
Carmen Luminița Toma	Director executiv Direcția Venituri		15.09.2022	4
Avizat: Cosmin Miron	Arhitect șef		15.09.2022	4
Verificat: Delia Gligor	Șef birou BCJATDA		15.09.2022	4
Intocmit: Decean Cristina	Consilier Juridic		15.09.2022	4
Oltean Mirela	Inspector Compartiment Patrimoniu și Transport		15.09.2022	4