



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Județean Iași nr.131/18.03.2020 privind prelungirea duratei de valabilitate a contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe din proprietatea județului Iași

Consiliul Județean Iași,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare prezentat de către Președintele Consiliului Județean Iași, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr. 12979 / 21.04.2020,
- Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 12980 / 21.04.2020 emis de Direcția Tehnică și Investiții-Biroul Gestionarea Patrimoniului din cadrul C.J.Iași;
- Hotărârea Consiliului Județean nr.131/18.03.2020;
- Adresa nr.6737/07.04.2020 a Instituției Prefectului Județului Iași, înregistrată la Consiliului Județean Iași sub nr.11875/08.04.2020;
- Legea nr.287/2009, privind Codul Civil;
- Prevederile art.173 alin.(4),lit.a), art.182, alin.(1), art.297, lit.c), art.333 alin.(1) și art.608 din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art.196 alin.(1), lit.a), din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:

HOTĂRĂȘTE:

Art.I: Articolul 1 din Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.131/18.03.2020 se modifică și va avea următorul cuprins:

"Se aprobă prelungirea duratei de valabilitate a contractelor de închiriere, privind suprafețele locative cu destinația de locuințe din proprietatea județului Iași, prezentate în Anexa 1-parte integrantă din prezenta hotărâre, pentru o perioadă de 3 ani.

Art.II: Restul prevederilor din Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.131/18.03.2020 rămân neschimbate și se aplică în continuare.

Art.III: Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția Tehnică și Investiții – Biroul Gestionarea Patrimoniului, care va proceda la întocmirea actelor adiționale la contractele de închiriere.

Art.IV:(1) Prezenta Hotărâre va fi comunicată în copie:

- Instituției Prefectului Județului Iași,
- Direcției Juridice, Direcției Economice și Direcției Tehnice și Investiții - Biroul Gestionarea Patrimoniului;
- Titularilor de contract de închiriere menționați în anexa nr.1.

(2) Aducerea la cunoștință publică a prevederilor prezentei Hotărâri va fi asigurată de către compartimentele de specialitate din cadrul Consiliului Județean Iași cu atribuții în acest sens.

Data astăzi, _____ 2020

PREȘEDINTE,
Dr.ing.Maricel POPA

Vizat pentru legalitate,
Secretar General al Județului Iași
Lăcrămioara VERNICĂ DĂSCĂLESCU

Direcția Juridică
Director executiv,
Gabriela ALUNGULESEI

Sușține proiectul de hotărâre: Iogen GÎNJU
Director executiv Direcția Tehnică și Investiții



Nr. 12989 / 21.04.2020

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind modificarea prin completare a art.1 din HCJ 131/18.03.2020 prelungirea duratei de valabilitate a contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe din proprietatea județului Iași

În evidența tehnico-operativă a Consiliului Județean Iași avem în operare 10 contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe.

Situația acestora este prezentată în anexa nr.1.

Contractele de închiriere au fost încheiate între anii 1999 și 2014, termenele de valabilitate al acestor contracte de închiriere au fost reglementate prin acte normative emise de Guvernul României, ultimul dintre acestea fiind Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 43/26.06.2014 care a stabilit durata contractelor până la data de 26 iunie 2019.

Având în vedere încetarea aplicabilității Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.43/26.06.2014 privind durata de prelungire a unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe , prin adresa nr.153007/13.11.2019 Ministerul Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației ne informează că prelungirea acestor contracte din proprietatea statului sau a unităților Administrativ teritoriale, se va realiza în conformitate cu prevederile art.173 alin.(4), lit.b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului 57/2019 privind Codul administrativ respectiv cu aprobarea plenului Consiliului județean Iași.

Termenul de valabilitate a contractelor mai sus menționate va fi stabilit pe o perioadă determinată de 3 ani (trei), având în vedere art.18. din Codul Civil.

În cazul apariției pe perioada de derulare a contractului, a unei situații care reclamă interesul legitim public, locatarul va elibera spațiul necondiționat în maxim 6 (șase) luni de la notificarea comunicată de locator, fără necesitatea unei alte formalități și fără intervenția vreunei autorități sau instanțe de judecată.

Având în vedere cele prezentate supunem aprobării plenului modificarea prin completare a art.1 din HCJ 131/18.03.2020 privind prelungirea duratei de valabilitate a contractelor de închiriere din Anexa 1 pe o perioadă de 3 ani (trei), cu posibilitatea de prelungire a acestora, printr-o nouă Hotărâre de Consiliu Județean.

**INIȚIATOR
PREȘEDINTE,
Dr.ing.Maricel POPA**





Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt, nr.69, cod.700075, Iași
Tel.: 0232 - 235100; Fax: 0232 - 210336; www.icc.ro
Direcția Tehnică și de Investiții-Birou Gestionarea Patrimoniului



Nr. 12980 / 21.04.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Județean Iași nr.131/18.03.2020

Prin Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.131/18.03.20320, s-a aprobat prelungirea duratei de valabilitate a contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe din proprietatea județului Iași.

Proiectul de hotărâre afișat pe site-ul instituției avea în cuprinsul articolului nr.1 prelungirea contractelor de închiriere pentru o perioadă determinată, aceasta urmând a fi stabilită și aprobată de plenul Consiliului Județean Iași.

✓ Având în vedere condițiile speciale în care s-a desfășurat ședința de plen a Consiliului Județean Iași, datorate de Decretul nr.195/16.03.2020 privind instituirea stării de urgență pe teritoriul României pentru prevenirea răspândirii COVID-19 și dezbaterile pe marginea proiectului de hotărâre acesta a fost votat fără fixarea duratei.

Asupra Hotărârii Consiliului Județean Iași nr.131/18.03.20320 domnul consilier județean Petru Avram a înaintat o plângere prealabilă în vederea revocării acesteia, plângere transmisă și Instituției Prefectului Județului Iași.

Prin adresa nr.6737/07.04.2020 Instituția Prefectului Județului Iași solicită modificarea hotărârii mai sus menționate în sensul stabilirii duratei pentru care se prelungește valabilitatea contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe din proprietatea județului Iași.

Având în vedere cele prezentate supunem aprobării plenului modificarea și completarea art.1 din Hotărârea Consiliului Județean Iași nr.131/18.03.2020 privind prelungirea duratei de valabilitate a contractelor de închiriere pentru suprafețele locative cu destinația de locuințe din proprietatea județului Iași cu 3 (trei) ani.

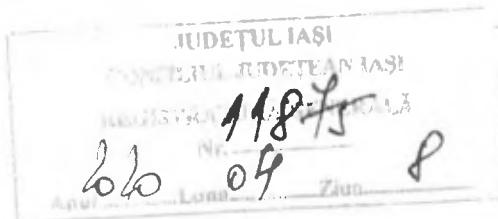
Director executiv,
Iogen GÎNJU

Întocmit,
Alexandra DULGHERU

ROMÂNIA



GUVERNUL ROMÂNIEI
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSTITUȚIA PREFECTULUI – JUDEȚUL IAȘI



56 + 071
21-009

Nr. 6737/0709 2020
Nesecret Ex. 112

Către,

CONSILIUL JUDEȚEAN IAȘI

În temeiul drepturilor conferite de dispozițiile art.255 din Codul administrativ aprobat prin OUG nr.57/2019, coroborate cu prevederile art.3, alin.1 din Legea contenciosului administrativ nr.554/2004, vă supunem spre analiză în vederea **modificării Hotărârea nr.131/18.03.2020** adoptată de Consiliul Județean Iași, transmisă Instituției Prefectului-Județul Iași, în vederea exercitării controlului de legalitate, cu adresa nr.10236/25.03.2020, înregistrată la Instituția Prefectului-Județul Iași sub nr.6170/27.03.2020, din următoarele considerente:

Prin Hotărârea nr.131/18.03.2020, Consiliul Județean Iași a aprobat "prelungirea duratei de valabilitate a contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe din proprietatea județului Iași, prezentate în Anexa 1 - parte integrantă din prezenta Hotărâre".

Cu ocazia controlului de legalitate exercitat de către prefect s-a constatat că actul administrativ a fost adoptat cu încălcarea prevederilor legale în executarea cărora a fost adoptat, respectiv prevederile art.1810 din Codul Civil, la care fac trimitere prevederile OUG nr.43/2014 și OUG nr.44/2009 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe, precum și OUG nr.8/2004 privind prelungirea duratei unor contracte de închiriere.

Potivit prevederilor art.1810 din Codul Civil "(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".

În conformitate cu prevederile OUG nr.43/2014 "Durata contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe din proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, reglementată de Ordonanța de urgență a Guvernului nr.44/2009 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe, aprobată prin Legea nr.309/2009, pentru care **a operat tacita relocațiune, în condițiile prevăzute la art.1.810 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, este de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență**".

Prevederile art.608, alin.1 din Codul administrativ aprobat prin OUG nr.57/2019, care a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.555 din **5 iulie 2019**,

stabilesc că "Procedurile de dare în administrare, concesionare, subconcesionare, **închiriere**, respectiv dare în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică, precum și cele de închiriere și de vânzare a bunurilor proprietate privată, demarate anterior intrării în vigoare a prezentului cod, rămân supuse dispozițiilor legale în vigoare la data inițierii acestora".

Așadar, durata acestor contracte de închiriere a fost reglementată de acte normative succesive, respectiv OUG nr.8/2004, OUG nr.43/2014 și OUG nr.44/2009, care fac trimitere la tacita relocațiune reglementată de prevederile art.1.437 din Codul civil, respectiv de dispozițiile art.1810 din Noul Cod Civil.

Ori, așa cum rezultă din Anexa 1 la Hotărârea nr.131/2020, termenul pentru care au fost încheiate contractele de închiriere s-a împlinit la data de 26.06.2019, iar prelungirea duratei de valabilitate a contractelor s-a realizat abia la data de 18.03.2020, cu omisiunea stabilirii duratei contractelor de închiriere pentru suprafețele locative cu destinația de locuințe aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale.

Raportat la prevederile legale invocate, de la data de 26.06.2019 până la data adoptării HCJ nr.131/2020 a operat tacita relocațiune, având în vedere că locatarii au continuat să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, drept urmare se consideră încheiată o nouă locațiune în condițiile celei vechi.

Însă, la data de 18.03.2020, Consiliul Județean Iași a aprobat prelungirea duratei contractelor de închiriere, fără însă să stabilească durata pentru noua locațiune, făcând astfel să devină aplicabile prevederile art.1810, alin.2 Cod Civil, conform cărora în lipsa prevederilor legale sau contractuale "Noua locațiune va fi însă pe durată nedeterminată".

În consecință, sub aspectul conținutului actul administrativ criticat nu respectă cerințele legale în temeiul cărora a fost adoptat, în condițiile în care se impunea stabilirea duratei valabilității acestor contracte de închiriere, care pot fi încheiate doar pe perioadă determinată. De asemenea, față de noul context legislativ aplicabil, se impunea stabilirea modalității de administrare a acestor bunuri - suprafețe locative cu destinația de locuințe - aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale.

În concluzie, în termen de 15 zile de la data primirii prezentei, veți comunica Instituției Prefectului-Județul Iași actul administrativ de modificare a Hotărârii nr.131/18.03.2020, în caz contrar, potrivit prevederilor art.3, alin.(1) din Legea contenciosului administrativ nr.554/2004 cu modificările și completările ulterioare, Prefectul Județului Iași va promova acțiune la instanța de contencios administrativ în vederea anulării actului administrativ adoptat cu nerespectarea prevederilor legale.

PREFECT,
Marian GRIGORAȘ



SUBPREFECT,
Marian TUDURAN

Șef Serviciu,
Maricica Rusu

Întocmit,
Cons.jr.Daniela Constandache



HOTĂRÂREA nr. 131

privind prelungirea duratei de valabilitate a contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe din proprietatea județului Iași

Consiliul Județean Iași;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare prezentat de către Președintele Consiliului Județean Iași, în calitatea sa de inițiator, înregistrat sub nr. 8818/12.03.2020;
 - Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 8817/12.03.2020 emis de Direcția Tehnică și Investiții-Biroul Gestionarea Patrimoniului din cadrul Consiliului Județean Iași;
 - Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 43/2014 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația locuințe;
 - Adresa nr. 153007/13.11.2019 a Ministerului Lucrărilor Publice, Dezvoltării și Administrației, înregistrată la Consiliul Județean Iași sub nr.35307/03.12.2019;
 - Cererile chiriașilor înregistrate la Consiliul Județean Iași sub nr.21709/23.07.2019, 21889/25.07.2019, 22086/26.07.2019, 21779/24.07.2019, 21778/24.07.2019, 21801 din 24.07.2019, 20824/15.07.2019, 8404/11.03.2020, 20823/15.07.2019, 25928/10.09.2019;
 - Constituția României art. 136, alin. (1), (2) și (4);
 - Prevederile art. 173 alin. (4), lit. a), art. 182, alin. (1), art. 297, lit. c). art. 333 alin. (1), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ;
 - avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Județean Iași din data de 17 martie 2020;
 - votul exprimat în ședința ordinară de plen din data de 18 martie 2020 și consemnat în procesul - verbal al acesteia, respectiv 19 voturi "Pentru" și 9 voturi de "Abținere";
- În temeiul art. 196 alin. (1), lit. a), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă prelungirea duratei de valabilitate a contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe din proprietatea județului Iași, prezentate în Anexa 1- parte integrantă din prezenta Hotărâre.

Art.2. În cazul apariției pe perioada de derulare a contractului, a unei situații care reclamă interesul legitim public, locatarul va elibera spațiul necondiționat în maxim 6 (șase) luni de la notificarea comunicată de locator, fără necesitatea unei alte formalități și fără intervenția vreunei autorități sau instanțe de judecată.

Art.3. Prevederile prezentei Hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Direcția Tehnică și Investiții – Biroul Gestionarea Patrimoniului, care va proceda la întocmirea actelor adiționale de închiriere



Art.4.(1) Prezenta Hotărâre va fi comunicată în copie:

- a) Instituției Prefectului Județului Iași,
- b) Direcției Juridice, Direcției Economice și Direcției Tehnice și Investiții - Biroul Gestionarea Patrimoniului;
- c) Titularilor de contract de închiriere menționați în anexa nr.1.

(2) Aducerea la cunoștință publică a prevederilor prezentei Hotărâri va fi asigurată de către compartimentele de specialitate din cadrul Consiliului Județean Iași cu atribuții în acest sens.

Data astăzi: 18 martie 2020

PREȘEDINTE,
Dr. Ing. Maricel Popa



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Lăcrămioara Vernică-Dăscălescu

