



— *Consiliul General*

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea contractului cadru de închiriere a terenurilor, a raporturilor contractuale și a tarifelor pentru terenurile cu destinația de curte aferente locuințelor, aflate în administrarea Administrației Fondului Imobiliar

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului General și Raportul de specialitate comun al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic din cadrul P.M.B. și Administrației Fondului Imobiliar;

Văzând Raportul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului General;

În baza art.1 alin.2 din H.C.G.M.B. nr.211/1997 unde se arată: "Curțile fac parte din domeniul privat al municipiului București și sunt definite ca terenuri libere de construcții, situate la aceeași adresa poștală cu clădirea (clădirile) de locuințe, fiind delimitată prin împrejurimi sau calcane, în conformitate cu planul cadastral actualizat.";

Conform punctului de vedere exprimat de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.108737/29.08.2019, însoțit și transmis de Secretariatul General al Guvernului cu adresa nr.13634/05.09.2019 și înregistrat la Cabinet Primar General cu nr.5204/09.09.2019,

În temeiul prevederilor, art. 129 alin (2) lit. c) și d), alin (7) lit q), art.139 alin (3) lit.g) și art. 166 alin (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ și prevederilor Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative,

CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Se aprobă contractul cadru de închiriere a terenurilor cu destinația curte, aflate în administrarea Administrației Fondului Imobiliar, aferente **locuințelor** aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice, proprietate dobândită în baza legislației speciale de vânzare a locuințelor, respectiv Legea nr.4/1973, Legea nr.58/1974, Decretul-Lege nr.61/1990, Legea nr.85/1992, Legea nr.114/1996, Legea nr.112/1995 coroborată cu Legea nr.10/2001.

Art. 2 Contractul cadru de închiriere constituie Anexa 1, condiții încheiere contract prezentate în Anexa 2, tarifele practicate la închiriere sunt cele prevăzute de Anexa 3, anexe care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Direcțiile din cadrul aparatului de specialitate al Primarului General și Administrația Fondului Imobiliar vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Această hotărâre a fost adoptată în şedinţa ordinară a Consiliului General al Municipiului Bucureşti din data de.....

PRESEDINTE DE SEDINTA

SECRETAR GENERAL

AL MUNICIPIULUI BUCURESTI

Bucureşti, Nr...../.....



Anexa 1

MUNICIPIUL BUCUREȘTI
ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR
Serviciu Public de Interes Local

Nr. Înregistrare _____ / _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețele de teren cu destinația de curte

Între **ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR**, Serviciu Public de Interes Local cu sediul în B-dul Regina Elisabeta nr. 16, sector 3, București, cod fiscal 5110730 cont deschis la Trezoreria Sectorului 3 București, reprezentată prin Director General – ce va fi denumită mai departe Locatar și, legitimat(ă) cu buletinul/cartea de identitate seria nr. eliberat(ă) de la data de, în calitate de Locatar, în baza HCGMB nr. _____ și a contractului de vânzare - cumpărare nr. din emis de a intervenit prezentul contract, care tine loc și de proces-verbal de predare-primire.

I. Obiectul închirierii

Primul, în calitate de Locatar, închiriază celui de-al doilea, în calitate de Locatar, cu chirie, terenul -curte aflat în București, str. nr. în suprafață de mp din totalul de, reprezentând o cota indiviza de, conform planului atașat.

Terenul-curte care face obiectul închirierii va fi folosit de Locatar, cu respectarea drepturilor celorlalți co-locatari.

Termenul de închiriere este 5 ani, cu începere de la data semnării prezentului contract și se considera reînnoit la expirarea acestui termen, dacă nu intervin condițiile de încetare prevăzute la cap. IV din prezentul contract

II. Chiria aferentă terenului-curte

Chiria lunară aferentă curții închiriate este stabilită conform Anexei 1, parte integrantă din prezentul contract de închiriere, calculată în conformitate cu prevederile legale.

Chiria se datorează începând cu data de întâi a lunii. și poate fi achitată până în ultima zi a fiecărei luni, pentru luna curentă, conform informării scrise a Locatorului la data încheierii prezentului contract.

Neplata la termen a chiriei atrage o majorare de întârziere 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.

III. Drepturile și Obligațiile părților

a) - Locatorul are dreptul:

- să examineze modul de întreținere al terenului-curte ori de câte ori aceasta se impune, informând Locatarul în timp rezonabil (minim 3 zile) cu privire la această vizită; și să ia măsuri în cazul în care aceasta nu este folosită conform destinației;

- să păstreze lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata locațiunii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă Locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al Locatorului și cu autorizările prevăzute de lege.

Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al Locatorului și fără autorizările prevăzute de lege acesta poate alege să ceară Locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către Locatar.

b) Locatorul se obligă:

- să asigure liniștită și utilă folosință a bunului închiriat pe perioada locațiunii.

c) Locatarul are dreptul:

- să folosească bunul închiriat, cu respectarea dreptului celorlalți co-locatari;

- să se apere contra tulburărilor de fapt conf.art.1793 Cod Civil;

- dacă este chemat în judecată de un terț care pretinde un drept asupra bunului închiriat, inclusiv un drept de servitute, și există riscul pierderii, în tot sau în parte, a folosinței bunului, el are dreptul să ceară introducerea în proces a Locatorului, în condițiile Codului de procedură civilă.

d) Locatarul se obligă:

- să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;

- să folosească bunul cu prudență și diligență

- să ia măsuri pentru repararea și menținerea în stare de curățenie/funcționalitate a curții pe toată durata închirierii;

- să depună o declarație la organul fiscal local în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de închiriere și să plătească taxa datorată pe teren, anual, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor, conform prevederilor Codului Fiscal;

- dacă un terț pretinde vreun drept asupra bunului dat în locațiune, Locatorul este dator să îl apere pe locatar chiar și în lipsa unei tulburări de fapt.

Locatarul va fi ținut să îl despăgubească pe Locator de toate prejudiciile suferite ca urmare a necomunicării tulburării de către Locatar;

- să permită examinarea bunului de către Locator, la cererea acestuia.

IV. Încetarea contractului

Contractul de închiriere încetează înainte de termenul stabilit, în următoarele condiții:

- La notificarea Locatorului în cazul retrocedării suprafeței de teren obiect al contractului către foștii proprietari sau moștenitorii acestora, precum și în cazul în care planul urbanistic local o impune.
- Contractul încetează de drept de la data înstrăinării dreptului de proprietate asupra locuinței, drept de proprietate care a reprezentat temeiul încheierii prezentului contract de locațiune.
- Contractul încetează de la data înregistrării decesului titularului dreptului de proprietate asupra locuinței, iar persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat deschiderea procedurii de succesiune..

Soțul supraviețuitor continuă exercitarea dreptului său locativ, în condițiile exercitării dreptului de abitație asupra locuinței, conform art.973 Cod Civil, având obligația achitării chiriei aferente folosinței terenului-curte.

Persoanele care, în urma dezbaterii succesiunii, au dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului - locuință în cote - părți devin Locatari asupra terenului cu destinația de curte, cu drepturi și obligații egale cu cotele pe care le dețin asupra locuinței, având și obligația înștiințării Locatorului cu privire la emiterea certificatului de moștenitor în vederea încheierii unui nou contract de închiriere, în locul Locatorului decedat, aceștia au obligațiile și drepturile definite conform art.1114 Cod Civil.

V. Clauze speciale

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat astăzi în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte .

LOCATOR,
Administrația Fondului Imobiliar
DIRECTOR GENERAL,

LOCATAR

.....

AVIZAT
SERVICIUL JURIDIC LEGISLAȚIE CONTENCIOS
Consilier Juridic,

SERVICIUL DE ADMINISTRARE NR.
Șef Serviciu,

ÎNTOCMIT



ANEXA 2
la Hotărârea CGMB nr...../2022

La încheierea contractelor de închiriere se vor face verificări cu privire la calitatea solicitantului si actele necesare în vederea încheierii contractului de închiriere pentru terenurile aferente acestor imobile vor fi:

- cerere a titularului dreptului de proprietate asupra imobilului locuință sau a împuternicitului cu procura legalizata /delegație avocațiala;
- copia documentelor care atestă dreptul de proprietate asupra locuinței;
- extrasul de Carte Funciară emis de maxim 30 de zile, față de data cereri;
- copia actului de identitate;
- plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- și după caz planul parcelar sau documentația de apartamentare/ intabulare a construcției.

Proprietarii vor prezenta pentru fiecare document depus în copie și originalul acestuia, în vederea verificării autenticității.



Anexa 3
la Hotărârea C.G.M.B. nr. /2022

Începând cu data intrării în vigoare a H.C.G.M.B. nr. /..... 2022, tariful lunar al chiriei (lei/mp) practicat pentru curțile și grădinile aferente suprafețelor locative aparținând domeniului public sau privat al statului ori al unității administrative – teritoriale Municipiul București este de 0,50 lei/mp.

Chiriile pentru aceste terenuri se diferențiază pe categorii de localități și pe zone prin aplicarea coeficienților prevăzuți la art. 26 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 241/2001, cu modificările și completările ulterioare, respectiv:

Zona în cadrul localității	Coeficient de corecție municipiu
A	3,5
B	2,5
C	2
D	1,5





REFERAT DE APROBARE

a proiectului de Hotărâre privind aprobarea raporturilor contractuale, a tarifului și a contractului de închiriere-cadru al terenurilor cu destinația de curte aferentă imobilelor din Municipiul București

Terenurile aferente imobilelor construcție dobândite în temeiul Legii nr.112/1995 și Legii nr.85/1992 (art.7 introdus prin Legea nr.79/1997), rămase în proprietatea Statului Român și care nu au fost situate sub construcție, au fost considerate în folosința dobânditorilor locuințelor, acestor persoane încasându-li-se o chirie la valoarea prevăzută în OUG nr.40/1999, aprobată și modificată prin Legea nr.241/2001, cuantum de chirie aprobat prin HGR nr.310/2007. În ipoteza vânzării acestor terenuri către proprietarii acestor imobile sau emiterii titlului de proprietate, este necesar ca terenurile aferente să fie închiriate proprietarilor imobilelor - construcții dobândite în baza Legii nr.112/1995 și Legii nr.85/1992 (art.7 introdus prin Legea nr.79/1997), urmând a se încheia contracte de închiriere prin intermediul instituției publice de specialitate Administrația Fondului Imobiliar în conformitate cu OUG nr.40/1999 – actualizată – privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe la tariful de bază lunar al chiriei (lei/mp.), conform propunerii din Anexa 3, în vederea maximizării veniturilor la bugetul local.

Văzând Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, Direcției Juridic și Administrației Fondului Imobiliar, în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbatere și aprobare Consiliului General al Municipiului București prezentul **proiect de Hotărâre privind aprobarea raporturilor contractuale, a tarifului și a contractului de închiriere-cadru al terenurilor cu destinația de curte aferentă imobilelor din Municipiul București.**

Inițiatori:

Consilieri Generali PNL

Stelian BUJDUVEANU – Viceprimar General



MUNICIPIUL BUCUREȘTI
ADMINISTRAȚIA FONDULUI IMOBILIAR
DIRECTIA PATRIMONIU-PMB
DIRECTIA JURIDIC-PMB

Nr.DP. 110637 / 04.08.2022

Nr. DJ 110732 / 04.08.2022

Nr. RF 68872 / 01.08.2022 **RAPORT DE SPECIALITATE**

La proiectul de hotărâre privind aprobarea contractului cadru de închiriere a terenurilor, a raporturilor contractuale și a tarifelor pentru terenurile cu destinația de curte aferente locuințelor, aflate în administrarea Administrației Fondului Imobiliar

Pentru locuințele care au fost preluate în proprietatea Statului Român după data de 06.03.1945 și care ulterior au fost înstrăinate unor persoane fizice în baza prevederilor Legii nr.112/1995 și Legii nr.85/1992 (art.7 introdus prin Legea nr.79/1997), suprafețele de teren care au depășit suprafața aferentă construcțiilor, au rămas ca urmare a vânzării locuințelor în proprietatea Statului Român, conform art.26 alin 3 din Legea nr.112/1995.

Astfel, terenul aferent imobilului construcție dobândit în temeiul Legii nr.112/1995 și Legii nr.85/1992 (art.7 introdus prin Legea nr.79/1997), rămas în proprietatea Statului Român și care nu a fost situat sub construcție, a fost considerat în folosința dobânditorilor locuințelor, acestor persoane încasându-li-se o chirie la valoarea prevăzută în OUG nr.40/1999, aprobată și modificată prin Legea nr.241/2001, cu majorările de quantum de chirie aprobate prin HGR nr.310/2007. În ipoteza vânzării acestor terenuri către proprietarii acestor imobile, este necesar ca înaintea încheierii contractului de vânzare-cumpărare asupra terenului aferent imobilelor sau chiar în situația în care nu se va solicita cumpărarea acestor terenuri, este necesar ca terenurile aferente să fie închiriate proprietarilor imobilelor- construcții dobândite în baza Legii nr.112/1995 și Legii nr.85/1992(art.7 introdus prin Legea nr.79/1997), urmând a se încheia contracte de închiriere prin intermediul instituției publice de specialitate Administrația Fondului Imobiliar în conformitate cu OUG nr.40/1999 – actualizată – privind protecția chirieșilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe la tariful de bază lunar al chiriei (lei/mp.) conform propunerii din Anexa 3, , în vederea maximizării veniturilor la bugetul local

Ca urmare propunem aprobarea contractului cadru pentru închirierea acestor terenuri (Anexa 1) în următorul mod: terenurile aferente imobilelor dobândite în proprietate în baza Legii nr.112/1995 și Legii nr.85/1992(art.7 introdus prin Legea nr.79/1997), dar și în temeiul altor legi speciale de dobândire a locuințelor, se închiriază către proprietarii de locuințe, respectiv către persoanele care le-au dobândit în proprietate, moștenitorilor acestora sau cumpărătorilor subsecvenți, în cotă indiviză corespunzătoare cotei deținute în baza contractului de vânzare-cumpărare a locuinței .

- Prin terenuri aferente imobilelor se înțeleg terenurile situate la aceeași adresă poștală cu clădirea de locuit, fiind delimitate prin împrejmuiri sau calcane în conformitate cu planul parcelar, fiind incluse atât curțile cât și grădinile aferente imobilelor .

Actele necesare în vederea încheierii contractului de închiriere pentru terenurile aferente acestor imobile conform propunerii din Anexa 2 vor fi:

- cerere a titularului dreptului de proprietate asupra imobilului locuință sau a împuternicitului cu procura legalizată /delegație avocațială;
- copia actului de proprietate asupra locuinței,
- extrasul de Carte Funciară emis de maxim 30 de zile, fata de data cererii
- copia actului de identitate
- plan de amplasament si delimitare a imobilului.

și după caz planul parcelar sau documentația de apartamentare/ intabulare a construcției. Proprietarii vor prezenta pentru fiecare document depus în copie și originalul acestuia pentru verificarea autenticității. Contractul de închiriere se va încheia pe termen de 5 ani, de la data semnării contractului. La expirarea termenului, contractul de închiriere se prelungește de drept pe o perioadă egală cu termenul de închiriere, în aceleași condiții în care a fost încheiat contractul inițial. În cazul în care intervine o modificare în contractul de închiriere inițial, cu privire la părțile contractante sau la obiectul contractului, acesta se va modifica printr-un act adițional sau prin încheierea unui nou contract de închiriere.. Contractul de închiriere încetează conform clauzelor contractuale și la notificarea formulată de către Locator în cazul retrocedării suprafeței de teren respective către foștii proprietari sau moștenitorii acestora, precum și în cazul în care planul urbanistic local o impune. În cazul refuzului încheierii contractului de închiriere pentru terenul aferent acestor imobile, proprietarii vor fi somați să se prezinte pentru încheierea acestuia, Neachitarea chiriei lunare pentru terenurile aferente atrage după sine calcularea de majorări de 0,1% lei/zi întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante

Având în vedere cele menționate mai sus, a fost întocmit **proiectul de hotărâre privind aprobarea contractului cadru de închiriere a terenurilor, a raporturilor contractuale și a tarifelor pentru terenurile cu destinația de curte aferente locuințelor, aflate în administrarea Administrației Fondului Imobiliar**

PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA PATRIMONIULUI

Director Executiv

Mariana Perșunaru



ADMINISTRAȚIA FONDULUI

IMOBILIAR

Director General

Mihai Enăchescu



PRIMARIA MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

DIRECȚIA JURIDICĂ

Director Executiv

Adrian Iordache



Handwritten signature