

## REGULAMENT

### ***privind închirierea bunurilor imobile proprietate publică sau privată a comunei Vărbilău, cu destinația de garaje, locuri de parcare sau alte bunuri similare, care nu au destinații comerciale***

**Art. 1.** Presentul regulament se aplică terenurilor pe care sunt amplasate garaje, copertine, foisoare, anexe gospodărești sau sunt amenajate grădini, precum și pentru alte bunuri similare, care nu au destinații comerciale.

**Art. 2. (1)** Persoanele care au în proprietate o construcție demontabilă din categoriile enunțate în art. 1, amplasate pe terenuri ce aparțin domeniului public sau privat al localității, sunt obligate să încheie un contract de închiriere teren, în condițiile stabilite prin hotărârea Consiliului Local al comunei Vărbilău adoptată în acest sens.

**(2)** Contractul de închiriere este titlu executoriu, fără notificarea prealabilă și fără punere în întârziere a titularului.

**Art. 3. (1)** Atribuirea terenurilor cu destinația: ***amplasare garaje, locuri de parcare, copertine***, se va face numai persoanelor care vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

**a)** să aibă domiciliul pe raza comunei Vărbilău, în zona adiacentă terenului pe care este amplasată construcția;

**b)** să fie proprietarul unui autovehicul cu masa maxim autorizată de 3,5 tone, înmatriculat și cu inspecția tehnică periodică în termen de valabilitate, înregistrat la Vărbilău;

**c)** să nu dețină un alt teren cu destinația amplasare garaj, nici solicitantul, nici membrii familiei acestuia care au același domiciliu în actul de identitate;

**d)** să aibă achitate la zi taxele și impozitele locale.

**(2)** Atribuirea terenurilor cu destinația ***amplasare foisoare, anexe gospodărești ori amenajare grădini, precum și pentru alte bunuri similare, care nu au destinații comerciale***, se va face numai persoanelor care vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

**a)** să aibă domiciliul pe raza comunei Vărbilău, în zona adiacentă terenului pe care este amplasată construcția sau amenajată grădina;

**b)** să nu dețină un alt teren cu destinația amplasare anexe gospodărești ori amenajare grădină ori pentru alte bunuri similare, care nu au destinații comerciale, nici solicitantul, nici membrii familiei acestuia care au același domiciliu în actul de identitate;

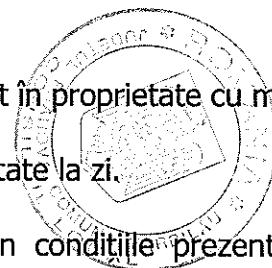
**c)** să aibă achitate la zi taxele și impozitele locale.

**(3)** În vederea încheierii contractelor de închiriere pentru terenurile menționate la art. 1, solicitantul trebuie să depună la autoritatea publică locală - compartimentul relații cu publicul - un dosar cuprinzând:

- cerere;

- documente privind domiciliul, respectiv copie B.I./C.I.;

- copie după certificatul de înmatriculare a autovehiculului deținut în proprietate cu masa maxim autorizată de 3,5 tone (pentru garaj sau loc de parcare);
- certificat fiscal din care rezultă că taxele și impozitele sunt achitate la zi.



**Art. 4. (1)** Cuantumul chiriei pentru închirierea terenurilor în condițiile prezentului regulament se stabilește anual, prin hotărâre a Consiliului Local al comunei Vărbilău.

**(2)** Întârzierile la plata chiriei ce depășesc 90 de zile calendaristice, atrag rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără somație sau alte formalități suplimentare, beneficiarul contractului fiind obligat să predea terenul liber de construcții, la data indicată de către autoritatea publică locală. În caz contrar, se aplică prevederile art. 11 din prezentul Regulament.

**Art. 5.** Schimbarea destinației terenului ocupat este strict interzisă, iar nerespectarea acestei prevederi atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără somație sau alte formalități suplimentare, beneficiarul contractului fiind obligat să predea terenul liber de construcții, la data indicată de către autoritatea publică locală. În caz contrar, se aplică prevederile art. 10 din prezentul Regulament.

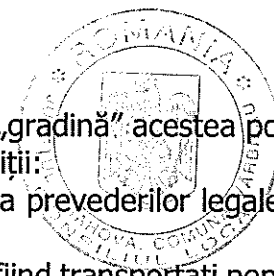
**Art. 6.** Subînchirierea este strict interzisă, iar nerespectarea acestei prevederi atrage rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără somație sau alte formalități suplimentare, beneficiarul contractului fiind obligat să predea terenul liber de construcții, la data indicată de către autoritatea publică locală. În caz contrar, se aplică prevederile art. 10 din prezentul Regulament.

**Art. 7.** Termenul de închiriere a terenurilor potrivit prezentului Regulament este de un an cu posibilitatea prelungirii, cu excepția cazului în care beneficiarul contractului de închiriere nu mai îndeplinește condițiile prevăzute la art. 3.

**Art. 8. (1)** Beneficiarii contractelor de închiriere a terenurilor pe care sunt amplasate construcții demontabile sunt obligați să aducă la cunoștința autorității publice locale orice modificări cu privire la proprietatea asupra construcției demontabile.

**(2)** În situația în care beneficiarul unui contract de închiriere a terenului pe care se află edificată construcția demontabilă de tip garaj își schimbă autoturismul, este obligat ca în termen de 30 de zile să solicite încheierea unui act adițional cu noul număr de înmatriculare al autoturismului.

**Art. 9. (1)** În situațiile în care, prin orice modalități, se constată de către autoritatea publică locală, că beneficiarul contractului de închiriere nu mai poate face dovada deținerii în proprietate a bunului în vederea folosirii căruia s-a edificat construcția demontabilă (garaj, copertină) sau că nu mai întreprinde activitățile pentru care s-a închiriat terenul (edificare anexe gospodărești – construcții cu caracter probizoriu, amenajare de grădini ori pentru alte bunuri similare, care nu au destinații comerciale), contractul de închiriere se reziliază de drept, fără somație sau alte formalități suplimentare. Această clauză va fi inclusă în contractul de închiriere.



**(2)** În privința terenurilor închiriate având categoria de folosință „grădină” acestea pot fi folosite drept vatră de stupină, cu respectarea următoarelor condiții:

**a)** vatra de stupină va fi doar pe perioada iernării, cu respectarea prevederilor legale în materie;

**b)** pe timp de vară terenul va fi folosit doar pentru grădină, stupii fiind transportați pentru stupărit pastoral;

**c)** se interzice stupăritul staționar pe raza comunei Vărbilău, deoarece terenurile închiriate pentru grădini se afla în vecinătatea gospodăriilor și prezintă pericol pentru cetățenii care trec prin zonele respective.

**Art. 10. (1)** În situația rezilierii contractului sau încetării în orice formă a efectelor juridice ale acestuia, proprietarul construcției demontabile este obligat ca, pe cheltuiala sa, să îndepărteze construcția demontabilă de pe domeniul public ori privat al comunei Vărbilău.

**(2)** În situația în care beneficiarul contractului refuză să îndeplinească obligațiile prevăzute în prezentul articol, autoritatea publică locală poate să îndepărteze construcția demontabilă, cu suportarea cheltuielilor ocazionate din bugetul local, urmând să recupereze cheltuielile efectuate de la beneficiar, pe cale judecătorească.

**Art. 11.** În cazul decesului chiriașului, contractul de închiriere pentru garaj, copertină, foisor, anexă gospodărească, grădină sau pentru alte bunuri similare, care nu au destinații comerciale se continuă cu moștenitorul, la cererea acestuia, cu condiția îndeplinirii condițiilor cumulative prevăzute la art. 3.

**Art. 12.** Este interzisă racordarea la utilități în cazul construcțiilor provizorii neautorizate.

**Art. 13. (1)** Beneficiarii contractelor de închiriere, încheiate în temeiul prezentului Regulament, au obligația de a repara, reface și întreține construcția amplasată pe domeniul public sau privat al comunei Vărbilău, prin realizarea pe propria cheltuială a oricăror lucrări necesare menținerii aspectului funcțional și estetic al zonei.

**(2)** Beneficiarii contractelor de închiriere, încheiate în temeiul prezentului Regulament, au obligația de a împrejmuia terenul închiriat cu destinația grădină, precum și de a ridica gardul la momentul încetării/definițării contractului din orice cauze.

**Art. 14.** Beneficiarii contractelor de închiriere, încheiate în temeiul prezentului Regulament, au obligația de a asigura curățenia terenului și a eventualelor construcții provizorii, în conformitate cu legislația în domeniu.

**Art. 15.** Intenția de renunțare la contractul de închiriere, anterior expirării termenului de închiriere, se aduce la cunoștința autorității publice locale de către chiriaș cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte.

**Art. 16.** Beneficiarii contractelor de închiriere, încheiate în temeiul prezentului Regulament, au obligația să permită autorității locale efectuarea oricăror tipuri de lucrări pe domeniul public.

**Art. 17.** În cazul în care autoritatea publică decide desființarea garajelor, copertinelor, foisoarelor ori anexelor gospodărești de pe un anumit amplasament, din rațiuni de ordin administrativ sau urbanistic, proprietarii construcțiilor - titulari ai contractelor de închiriere teren au obligația desființării construcțiilor respective în termen de 30 de zile de la comunicarea deciziei, fără plată de despăgubiri și, dacă este cazul, cu recuperarea sumelor datorate reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a terenului ocupat fără titlu.

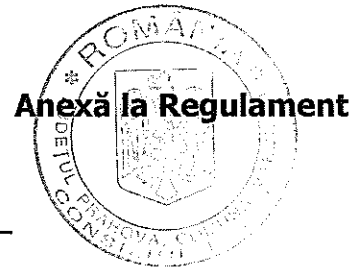
**Art. 18.** Respectarea clauzelor contractuale referitoare la chirie și taxa pe teren vor fi urmărite de funcționarii publici cu atribuții de încasare a impozitelor și taxelor locale, iar respectarea clauzelor contractuale referitoare la folosirea terenului conform destinației din contract vor fi urmărite de funcționarul public cu atribuții de urbanism.

**Art. 19.** Contractul - cadru de închiriere pentru folosință teren în vederea amplasării garajelor, copertinelor, foisoarelor, anexelor gospodărești, a amenajării grădinilor sau pentru alte bunuri similare, care nu au destinații comerciale constituie anexa a prezentul Regulament.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Ion IONITĂ



SECRETAR GENERAL,  
Mirela COSTACHE



**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE  
(FOLOSINȚĂ TEREN)**

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**CAPITOLUL I: PĂRȚILE**

**Art. 1. COMUNA VĂRBILĂU**, cu sediul în comuna Vărbilău, sat Vărbilău, f.n., Centrul civic, județul Prahova, telefon 0244 / 244091 și 0244 / 244202, e-mail: primar@primaria-varbilau.ro, cod fiscal 2844197, cod IBAN \_\_\_\_\_ deschis la Trezoreria Slănic, reprezentată prin **CĂRBUNARU MIHAIL VASILE**, având funcția de primar, în calitate de locatar și \_\_\_\_\_ cu domiciliul în comuna Vărbilău, sat \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, județul Prahova, în calitate de locatar, în baza Hătărârii Consiliului Local al comunei Vărbilău nr. \_\_\_\_\_ pentru aprobarea Regulamentului privind închirierea bunurilor imobile proprietate publică sau privată a comunei Vărbilău, cu destinația de garaje, locuri de parcare sau alte bunuri similare, care nu au destinații comerciale și a Hotărârii Consiliului Local al comunei Vărbilău nr. \_\_\_\_\_ privind aprobarea impozitelor și taxelor locale pentru anul \_\_\_\_\_, înțelegem să încheiem prezentul contract de închiriere.

**CAPITOLUL II: OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 2.** - Obiectul contractului îl reprezintă predarea, respectiv preluarea în chirie a terenului în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, pentru \_\_\_\_\_

(Contractul se încheie NUMAI PENTRU amplasarea de construcții demontabile: garaje, copertine, foisoare, anexe gospodărești, sau alte bunuri similare, care nu au destinații comerciale, precum și pentru amenajarea de grădini).

**CAPITOLUL III: DURATA**

**Art. 3. (1)** - Termenul de închiriere este de **1 an**, cu excepția situației în care prevederile legale sau hotărârile Consiliului Local al comunei Vărbilău vor impune încetarea contractului.

**(2)** Contractul de închiriere este titlu executoriu, fără notificarea prealabilă și fără punere în întârziere a titularului.

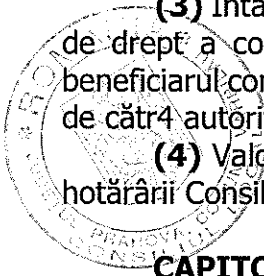
**(3)** Prolungirea contractului se face conform prevederilor legale privind tacita relocațiune, pe contract aplicându-se o viză de valabilitate, prețul chiriei urmând a fi actualizat conform hotărârii Consiliului Local al comunei Vărbilău privind aprobarea impozitelor și taxelor locale.

**(4)** Prezentul contract poate fi modificat la cerere, în cazul modificării suprafeței de teren.

**CAPITOLUL IV: CHIRIA**

**Art. 4. (1)** Chiria este de \_\_\_\_\_ lei/m.p./an, și se plătește până la data de 31 martie a fiecărui an, pentru anul în curs.

**(2)** Plata chiriei se face în contul \_\_\_\_\_ comunei Vărbilău, sau în numerar la casieria Primăriei comunei Vărbilău.



**(3)** Întârzierile la plata chiriei ce depășesc 90 de zile calendaristice, atrag rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără somație sau alte formalități suplimentare, beneficiarul contractului fiind obligat să predea terenul liber de construcții, la data indicată de către autoritatea publică locală.

**(4)** Valoarea chiriei se va actualiza la începutul fiecărui an calendaristic, conform hotărârii Consiliului Local al comunei Vărbilău.

## **CAPITOLUL V: TAXA PE TERENUL ÎNCHIRIAT**

**Art. 5.** În conformitate cu cu dispozițiile Codului Fiscal, pentru terenurile proprietatea privată a comunei Vărbilău, date în folosință, se stabilește taxa pe teren, care reprezintă sarcina fiscală a titularilor dreptului de folosință. Taxa pe teren se achită la termenele stabilite potrivit Codului Fiscal.

## **CAPITOLUL VI: DREPTURI ȘI OBLIGAȚII**

**Art. 6. – Locatorul are următoarele drepturi și/sau obligații:**

- a) să asigure folosința netulburată a terenului pe tot timpul închirierii;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să notifice pe locatar despre orice cauze care îl pot împiedica să-și exercite drepturile prevăzute în prezentul contract;
- d) să controleze periodic terenul dat în folosință, în sensul folosirii acestuia potrivit destinației pentru care a fost încheiat contractul.

**Art. 7. Chiriașul are următoarele drepturi și/sau obligații:**

- a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate asupra terenului prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) să achite chiria și taxa pe teren în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) să folosească terenul conform destinației sale;
- d) să exploateze terenul preluat în folosință ca un bun proprietar;
- e) să dezafecteze construcțiile provizorii pe cheltuiala sa, în termen de 10 zile de la notificarea transmisă de locatar, în cazul nerespectării clauzelor contractuale. În cazul în care locatarul nu își îndeplinește această obligație, locatorul va executa lucrările de dezafectare pe cheltuiala sa, urmând să recupereze de la locatar suma cheltuită;
- f) să respecte normele de protecție a mediului, de salubritate și de igienă;
- g) să restituie terenul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea în care l-a primit.

## **CAPITOLUL VII: RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art. 8. (1)** În cazul în care chiriașul nu achită proprietarului chiria datorată la termenul prevăzut în prezentul contract, el datorează 1% cu titlu de majorări de întârziere, 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 datorată inclusiv.

**(2)** Întârzierile la plata chiriei ce depășesc 90 de zile calendaristice, atrag rezilierea de drept a contractului de închiriere, fără somație sau alte formalități suplimentare, beneficiarul contractului fiind obligat să predea terenul liber de construcții, la data indicată de către autoritatea publică locală.

(3) În cazul în care chiriașul folosește terenul contrar destinației stabilite, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, în baza unei notificări transmise în acest sens, fără alte formalități suplimentare.

(4) Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condițiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, dă dreptul proprietarului, în baza unei notificări transmise, fără intervenția instanței de judecată, să considere contractul reziliat.

(5) Notificările prevăzute la acest capitol se transmit cu 10 de zile anterior luării măsurilor.

## **CAPITOLUL VIII: CESIUNEA CONTRACTULUI DE LOCAȚIUNE**

**Art. 9.** Se interzice subînchirierea în tot sau în parte a terenului închiriat ori cesiunea contractului de închiriere.

## **CAPITOLUL IX: FORȚA MAJORĂ**

**Art. 10. (1)** - Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

(2) - Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil și insurmontabil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

(3) - Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție.

(4) - Data de referință este data ștampilei poștei de expediere.

(5) - Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.

(6) - Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare partener poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această dată.

## **CAPITOLUL X: ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

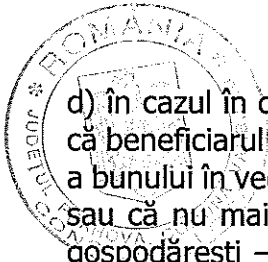
**Art. 11. - (1)** Contractul de închiriere încetează în cazurile următoare:

- a) prin acordul părților;
- b) la expirarea duratei stabilită în contractul de închiriere, dacă locatarul solicită în scris încetarea contractului;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către proprietar;
- d) din cauze obiective dovedite cu documente justificative prin denunțare unilaterală de către chiriaș;
- e) prin decesul chiriașului, în situația în care de pe urma acestuia nu există moștenitori legali sau în cazul în care aceștia renunță la contract, după caz.

(2) În situațiile prevăzute la lit. c - d încetarea închirierii va opera după expirarea unei perioade de 10 zile de la primirea notificării făcută de către proprietar.

(3) Contractul de închiriere se reziliază de drept, fără somație sau alte formalități suplimentare, în următoarele cazuri:

- a) în cazul nerespectării obligațiilor asumate prin contract;
- b) în cazul nerespectării destinației terenului atribuit în folosință;
- c) în cazul neachitării la termen a chiriei și a taxei pe teren, conform art. 4 alin. (3) din contract;



- d) în cazul în care, prin orice modalități, se constată de către autoritatea publică locală, că beneficiarul contractului de închiriere nu mai poate face dovada deținerii în proprietate a bunului în vederea folosirii căruia s-a edificat construcția demontabilă (garaj, copertină) sau că nu mai întreprinde activitățile pentru care s-a închiriat terenul (edificare anexe gospodărești – construcții cu caracter provizoriu, amenajare de grădini ori pentru alte bunuri similare, care nu au destinații comerciale);
- e) în cazul nerespectării normelor de protecție a mediului, de salubritate și igienă.

(4) La încetarea contractului de închiriere, din orice cauză, chiriașul este obligat să restituie bunul ce a fost utilizat de acesta în derularea închirierii.

## **CAPITOLUL XI: CLAUZE SPECIALE**

**Art. 12. (1)** – Caracterul provizoriu al construcțiilor amplasate pe terenul atribuit în folosință permite desființarea acestora în situația în care rațiuni de ordin administrativ sau urbanistic o impun.

(2) – Ori de câte ori intervin modificări în evidența terenurilor închiriate, de natură să conducă la modificarea cuantumului chiriei sau a locatarului, acestea vor fi efectuate numai după prezentarea unui certificat fiscal din care să rezulte că nu există obligații fiscale neachitate, în caz contrar contractul fiind considerat reziliat de drept, fără vreo altă formalitate prealabilă.

## **CAPITOLUL XII: SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

**Art. 13.** - Orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest contract, inclusiv referitor la validitatea, interpretarea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa pe cale amiabilă sau de către instanțele judecătorești competente.

Prezentul contract s-a încheiat și semnat astăzi, ..... în două exemplare.

**LOCATOR,**  
**COMUNA VĂRBILĂU**  
**Primar,**  
**Mihail Vasile Cărbunaru**

**LOCATAR,**  
\_\_\_\_\_

VIZĂ: \_\_\_\_\_ Contract prelungit prin tacita relocațiune, prețul chiriei este de \_\_\_\_\_ lei/m.p./an, conform HCL nr. \_\_\_\_\_; Primar:

VIZĂ: \_\_\_\_\_ Contract prelungit prin tacita relocațiune, prețul chiriei este de \_\_\_\_\_ lei/m.p./an, conform HCL nr. \_\_\_\_\_; Primar:

VIZĂ: \_\_\_\_\_ Contract prelungit prin tacita relocațiune, prețul chiriei este de \_\_\_\_\_ lei/m.p./an, conform HCL nr. \_\_\_\_\_; Primar:

VIZĂ: \_\_\_\_\_ Contract prelungit prin tacita relocațiune, prețul chiriei este de \_\_\_\_\_ lei/m.p./an, conform HCL nr. \_\_\_\_\_; Primar:

VIZĂ: \_\_\_\_\_ Contract prelungit prin tacita relocațiune, prețul chiriei este de \_\_\_\_\_ lei/m.p./an, conform HCL nr. \_\_\_\_\_; Primar: