



HOTĂRÂREA NR.163

privind aprobarea modificării contractului de închiriere nr.66077 din 30.08.2023, încheiat între Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava și Persoană Fizică Autorizată, în sensul prelungirii duratei, respectiv a modificării prețului contractului

Consiliul Local al comunei Miroslava, județul Iași, întrunit în ședință ordinară, în data de 27 august 2026, la convocarea primarului comunei Miroslava, județul Iași.

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art.121 alin.(1) și alin.(2) din Constituția României, republicată;
- b) art.3, art.4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art.7 alin.(2), art.1270 din Codul Civil, adoptat prin Legea nr.287/2009, cu modificările și completările ulterioare;
- d) art.129 alin.(1), alin.(2) lit.d), alin.(7) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- e) art.3 din Hotărârea Consiliului Local al comunei Miroslava nr.155/31.07.2023, modificată și completată prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Miroslava nr.157/02.08.2023 ;
- f) art.292 alin.(2) lit.e) și alin.(3) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

Cu respectarea prevederilor Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

-referatul de aprobare (ca instrument de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre), semnat de către inițiatorul proiectului de hotărâre, înregistrat sub nr.4518/17.08.2026;

-raportul întocmit de către Birou investiții&achiziții publice-consilier juridic din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Miroslava, județul Iași și înregistrat sub nr.4579/20.08.2026;

Ținând seama de:

-prevederile art.2 alin.(1), art.3 alin.(1), alin.(3), art.13 alin.(1) din contractul de închiriere nr.66077 din 30.08.2023, modificat prin actul adițional nr. 1, înregistrat cu nr.24900/01.03.2024, actul adițional nr.2, înregistrat cu nr.53465/29.04.2024, actul adițional nr.3, înregistrat cu nr.64421/04.06.2024, actul adițional nr.4, înregistrat cu nr. 128698/20.12.2024 și actul adițional nr.5, înregistrat cu nr.65750/28.07.2025, încheiat între Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava și Persoană Fizică Autorizată, cu sediul social în

având cod unic de înregistrare 49632743, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. F22/217/2024 ,având ca obiect închirierea imobilului construcție și teren aferent, situat în localitatea Valea Adâncă, str. Cornești nr.2, comuna Miroslava, județul Iași, înscris în Cartea Funciară numărul 96552 Miroslava, având numărul cadastral 96552, respectiv 96552-C1, în scopul funcționării în anul școlar 2023-2024 a 5 grupe de preșcolari din cadrul Școlii Gimnaziale "Colonel Constantin Langa", localitatea Miroslava și 4 grupe de antepreșcolari din cadrul Creșei Miroslava, comuna Miroslava, județul Iași;

-solicitățile transmise de către Școala Gimnazială "Colonel Constantin Langa", localitatea Miroslava (înregistrate la sediul instituției sub nr.52711/11.06.2026, respectiv sub nr. 52712/11.06.2026) și Creșa Miroslava (înregistrată sub nr.58383/26.06.2026) cu privire la necesitatea inițierii de către



Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava a demersurilor ce se impun în vederea păstrării în chirie pentru anul școlar 2026-2027 a imobilului construcție și teren aferent, situată în localitatea Valea Adâncă, str. Cornești nr. 2, comuna Miroslava, județul Iași. Păstrarea acestui spațiu destinat grupelor de grădiniță și antepreșcolari vine în sprijinul comunității, asigurând desfășurarea în condiții optime a activității didactice;

-adresa Unității Administrativ-Teritorială comuna Miroslava nr.59190/30.06.2026, transmisă către Persoană Fizică Autorizată, în temeiul art.2 din contract, prin care a fost notificată locatorului intenția de prelungire a contractului de închiriere nr.66077 din 30.08.2023, așa cum a fost acesta modificat și completat prin actele adiționale semnate între părți, pentru o nouă perioadă de 12 luni, în aceleași condiții contractuale;

-răspunsul comunicat de către Persoană Fizică Autorizată prin e-mail și înregistrat la Unitatea Administrativ-Teritorială nr.64937/20.07.2026, prin care își exprimă acordul privind prelungirea contractului de închiriere pentru o nouă perioadă de 12 luni, solicitând actualizarea valorii chiriei anuale de la 543.144 lei (45.262 lei/lună x 12 luni) la 657.204,24 lei (54.767,02 lei/lună x 12 luni) aceasta din urmă acoperind valoarea T.V.A. în cotă de 21%, justificat de înregistrarea în scopuri de T.V.A. a proprietarei Persoană Fizică Autorizată, identificată prin cod unic de înregistrare 49632743 ;

-prevederile Hotărârii Consiliului Local al comunei Miroslava nr.155/31.07.2023, modificată și completată prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Miroslava nr.157/02.08.2023 privind aprobarea inițierii procedurii de închiriere de către Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava, județul Iași a unui imobil-clădire necesară funcționării pentru anul școlar 2023-2024 a 5 grupe de preșcolari din cadrul Școlii Gimnaziale "Colonel Constantin Langa" și a 4 grupe de antepreșcolari din cadrul Creșei Miroslava, comuna Miroslava, județul Iași;

-prevederile Hotărârii Consiliului Local al comunei Miroslava nr.133/14.07.2025, prin care s-a aprobat prelungirea contractului de închiriere nr.66077 din 30.08.2023, încheiat între Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava și Persoană Fizică Autorizată;

-adresa nr.52711, 52712/26.06.2026, transmisă de către secretarul general al Unității Administrativ-Teritorială comuna Miroslava către Școala Gimnazială "Colonel Constantin Langa" privind avizul favorabil, în principiu, acordat de către Consiliul Local al comunei Miroslava, în cadrul ședinței ordinare din data de 25 iunie 2026, pentru prelungirea duratei contractului de închiriere nr. 66077 din 30.08.2023;

Reținând că, de la semnarea contractului și până în prezent chiria lunară a rămas aceeași, cu toate că, perioada inițială a fost extinsă, cu acordul părților cu perioade succesive de câte 12 luni, până în luna august 2026 (pe parcursul anilor școlari 2024-2025 și 2025-2026), propunerea de aprobare a plății chiriei lunare de la 45.262 lei/lună plus 9.505,02 lei reprezentând T.V.A. în cotă de 21%, nu încalcă clauza de interdicție a majorării sau indexării prețului chiriei, aceasta fiind instituită pentru "durata prezentului contract de închiriere (..) de 12 luni", respectiv durata inițială.

Coroborând cele mai sus menționate cu dispozițiile legale incidente, rezultă următoarele :

Conform raportului de evaluare imobiliară nr.2023065/21.07.2023, întocmit de către doamna evaluator EI, EPI, EBM autorizat ANEVAR, chiria minimă pentru o proprietate imobiliară de tip administrativ (clădire+teren cu suprafețele de 1110 m.p., respectiv 2000 m.p.), a fost stabilită la suma de 45.262 lei/lună, respectiv 543.147 lei/an.



Din punct de vedere fiscal, în conformitate cu art.292 alin.(2) lit.e) din Codul fiscal, închirierea unui bun imobil este o operațiune scutită de T.V.A.. Există în schimb posibilitatea ca, orice persoană impozabilă să opteze pentru taxarea acestor operațiuni respectând dispozițiile art.292 alin.(3) din Codul fiscal și condițiile stabilite prin normele metodologice de aplicare ale acestuia.

Așadar, proprietarul imobilului (locatorul) are dreptul să opteze pentru facturarea cu T.V.A., conform art.292 alin. (3) din Codul Fiscal, prin depunerea unei notificări la ANAF, însă operațiunea de închiriere este la origine o operațiune scutită, fără drept de deducere al T.V.A..

Caracterul urgent al prezentei hotărâri este justificat de interesul Unității Administrativ-Teritoriale comuna Miroslava de a asigura spațiul necesar desfășurării activităților educaționale pentru preșcolarii din cadrul Școlii Gimnaziale "Colonel Constantin Langa", localitatea Miroslava și antepreșcolarii din cadrul Creșei Miroslava, comuna Miroslava, județul Iași, cu atât mai mult cu cât în data de 07 septembrie 2026 începe noul an școlar 2026-2027.

În conformitate cu:

-prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile Legii nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.133 alin.(1), art.139 alin.(3) lit.g), art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1.La data adoptării prezentei hotărâri, se aprobă modificarea contractului de închiriere nr.66077 din 30.08.2023, încheiat între Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava și

Persoană Fizică Autorizată, având ca obiect închirierea imobilului construcție și teren aferent, situat în localitatea Valea Adâncă, str. Cornești nr.2, comuna Miroslava, județul Iași, înscris în Cartea Funciară numărul 96552 Miroslava, având numărul cadastral 96552, respectiv 96552-C1, în scopul funcționării în anul școlar 2023-2024 a 5 grupe de preșcolari din cadrul Școlii Gimnaziale "Colonel Constantin Langa", localitatea Miroslava și 4 grupe de antepreșcolari din cadrul Creșei Miroslava, comuna Miroslava, județul Iași, după cum urmează:

Se modifică articolul 2 alineat 1 din contractul de închiriere nr.66077 din 30.08.2023 în sensul prelungirii duratei contractului pentru o nouă perioadă de 12 luni și va avea următorul cuprins:

"Art.2.(1) Durata prezentului contract de închiriere este de 48 luni începând de la data semnării acestuia de către ambele părți, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, în condițiile legii."

Se modifică articolul 3 alineatul 1 din contractul de închiriere nr.66077 din 30.08.2023, în sensul modificării prețului contractului și va avea următorul cuprins:

"Art.3.(1) Locatarul se obligă să plătească Locatorului, pentru spațiul închiriat, o chirie lunară de la 45.262 lei/lună plus 9.505,02 lei reprezentând T.V.A., în cotă de 21%, justificat de înregistrarea în



COMUNA MIROSLAVA

Consiliul Local



scopuri de T.V.A. a proprietarei
de înregistrare 49632743.

Persoană Fizică Autorizată, identificată prin cod unic

Art.2. Se modifică articolul 4 din Hotărârea Consiliului Local al comunei Miroslava nr.155/31.07.2023, modificată și completată prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Miroslava nr.157/02.08.2023, precum și a actelor subsecvente Hotărârii Consiliului Local al comunei Miroslava nr.155/31.07.2023, respectiv de la art.3 alin. (1) din cuprinsul contractului nr.66077 din 30.08.2023, în sensul precizării că, prețul este "fără TVA".

Art.3. Ulterior adoptării hotărârii de consiliu local, în ce privește prelungirea duratei, în tot cuprinsul contractului și a anexelor acestuia, unde este cazul, orice referire la "anul școlar 2023-2024" va fi interpretată ca referire la "anii școlari 2023-2027".

Art.4. Restul clauzelor contractului de închiriere nr.66077 din 30.08.2023 (n.r. modificat prin actul adițional nr.1, înregistrat cu nr.24900/01.03.2024, actul adițional nr.2, înregistrat cu nr.53465/29.04.2024, actul adițional nr.3, înregistrat cu nr.64421/04.06.2024, actul adițional nr.4, înregistrat cu nr.128698/20.12.2024 și actul adițional nr.5, înregistrat cu nr.65750/28.07.2025), încheiat între Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava și Persoană Fizică Autorizată, rămân valabile.

Art.5. Se împuternicește primarul comunei Miroslava, Niță Dan, pentru a semna în numele și pentru Unitatea Administrativ-Teritorială comuna Miroslava actul adițional ce va fi încheiat ulterior, în condițiile legii.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează compartimentul achiziții publice și consilier juridic și Serviciul financiar-contabil-șef serviciu din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Miroslava.

Art.7.(1) Împotriva prezentei hotărâri, se poate formula plângere prealabilă în termen de 30 de zile de la data comunicării, în conformitate cu prevederile art.7 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul-administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Instanța competentă pentru soluționarea contestației formulată în conformitate cu prevederile art.11 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este Tribunalul Iași-Secția contencios administrativ și fiscal.

Art.8. Prezenta hotărâre se va comunica, prin grija secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, domnului primar al comunei Miroslava, compartimentului achiziții și consilierului juridic, compartimentului patrimoniu, Serviciului financiar-contabil-șef serviciu din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Miroslava, administratorul public al comunei Miroslava,

Persoană Fizică Autorizată, Instituției Prefectului județului Iași, iar un exemplar se va afișa la afișierul local și pe site-ul instituției: www.primariamiroslava.ro: Monitorul Oficial Local, la secțiunea Hotărârile autorității deliberative.

Miroslava, astăzi, 27 august 2026

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
BUCUR ANDREI**



Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general al comunei Miroslava
Ancuța-Lenuța URSANU



COMUNA MIROSLAVA

Consiliul Local



PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR.163/27.08.2026			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate ☐ simplă X absolută ☐ calificată ²	27.08.2026	
2	Comunicarea către primar ²⁾	27.08.2026	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	27.08.2026	
4	Aducerea la cunoștința publică ⁴⁾⁺⁵⁾	27.08.2026	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁾⁺⁵⁾	27.08.2026	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	27.08.2026	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

¹⁾ Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz. (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție."

²⁾ Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."

³⁾ Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării . . .

⁴⁾ Art. 197 alin. (4): "Hotărârile . . . se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei."

⁵⁾ Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor - cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."

⁶⁾ Art. 198 alin. (1): "Hotărârile . . . cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică."

⁷⁾ Art. 199 alin. (2): "Hotărârile . . . cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."