

REFERAT

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.599/09.12.2014 privind reglementarea situației terenurilor ocupate cu garaje autorizate pe raza Municipiului Timisoara, modificată prin H.C.L. nr. 623/19.12.2014

Prin HCL nr.599/09.12.2014 privind reglementarea situației terenurilor ocupate cu garaje autorizate pe raza Municipiului Timisoara, modificată prin H.C.L nr. 623/19.12.2014 s-a aprobat ca pentru terenul aferent garajelor edificate cu autorizație de construire pe terenul Municipiului Timișoara/Statului Român, încheierea de noi contracte de închiriere, cu titularii a caror contracte au expirat sau pentru care s-a transferat dreptul de proprietate.

Având în vedere faptul că încasarea chiriei pentru terenurile închiriate în baza acestor hotărâri de Consiliu Local se face de către Direcția Fiscală a Municipiului Timișoara se impune modificarea modelului de contract aprobat prin H.C.L. nr. 599/09.12.2014 și H.C.L. nr.623/19.12.2014, prin introducerea unor articole în contractul de închiriere, modificări care vizează modul de încasare și emitere a facturilor pentru aceste contracte de închiriere.

Prin adresele cu nr. IF2015-115707/02.03.2015 și nr. IF2015-117545/05.03.2015, Direcția Fiscală a Municipiului Timișoara a solicitat ca să se completeze contractele de închiriere cu unele elemente de identificare a proprietarilor de garaje, titulari de contracte de închiriere, respectiv: nr. de telefon, adresa de email, nr. cont bancar și banca deținută, astfel încât toate facturile să fie completate cu toate datele obligatorii prevăzute de legislația în vigoare.

Deasemenea prin aceeași adresă cu nr. IF2015-117545/05.03.2015, Direcția Fiscală a Municipiului Timișoara ne transmite eliminarea unor articole din conținutul contractelor de închiriere precum și conținutul unor articole care urmează a fi introduse în conținutul contractelor de închiriere, articole care se referă la modul de emitere a facturii, modul de comunicare a acesteia către chiriaș, precum și constituirea unei garanții de bună execuție a contractului de închiriere, după cum urmează:

- *Completarea în mod obligatoriu a tuturor câmpurilor referitoare la elementele de identificarea titularilor de contracte, inclusive a nr. de telefon, adresa de email, nr. cont bancar și banca deținută astfel încât toate facturile să fie completate cu toate datele obligatorii prevăzute de legislația în vigoare;*

- *Adăugarea în cadrul contractelor încheiate a clauzelor privind:*

“ART.....

(1). Plata chiriei se va efectua în baza unei facturi emisa de catre locator in forma electronica, in format pdf.

(2) Factura se va comunica locatarului prin mijloace electronice- email-, de pe adresa de email veniturnefiscale@dfmt.ro pe adresa de email valida, securizata si comunicata in mod oficial de catre locator. Comunicarea facturii prin modalitate electronica se va efectua cu cel puțin 20 de zile inainte de implinirea termenului scadent.

(3) Partile au obligatia sa intretina functionarea continua a adreselor de email pe toata durata executarii contractului.

(4) Orice modificare sau nefunctionare a adresei de email se va comunica celeilalte parti in cel mult 24 de ore de la data modificarii sau deficientei, in acest ultim caz, cu indicarea timpului pentru remediere.

(5) Chiriasul va confirma, prin mijloace electronice la adresa de e-mail veniturnefiscale@dfmt.ro primirea facturii, in 5 cinci zile de la data comunicarii.

(6) In cazul neprimirii facturii in termenul prevazut la Art alin. 2, chiriasul va informa proprietarul despre acest aspect in termen de 5 zile lucratoare de la data la care a expirat termenul mentionat.

(7) In cazul in care comunicarea facturii nu este confirmata de catre chirias in termenul prevazut la alin. 5, factura va fi considerata comunicata si acceptata.

(8) Pe cale de exceptie, daca factura nu poate fi comunicata in format electronic, deoarece locatarul fie nu detine adresa de e-mail, fie aceasta nu este functionala temporar, locatarul se obliga sa se prezinte la sediul locatorului in vederea remiterii facturii pe suport de hartie, in termen de 5 zile de la data expirarii termenului prevazut la art. alin. 2. In acest caz, comunicarea se considera indeplinita la data la care locatorului i-a fost inmanata sub semnatura factura emisa pe suport de hartie.

(9) In caz de neindeplinire de catre locatar a obligatiei prevazuta la alin.(8), factura se considera comunicata in termen de 5 zile de la data expirarii termenului prevazut la art. alin. (2), cu toate consecintele ce decurg din acest fapt.

ART.....

(1) Pentru buna executare a prezentului contract, locatarul va constitui în termen de cel mult 5(cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, garanția de bună execuție a contractului.

(2) Valoarea garanției de bună execuție reprezinta pretul chiriei calculat pentru 6 luni, respectiv de _____ lei.

(3) Locatorul are dreptul de a executa garantia de bună execuție ori de câte ori locatarul nu își îndeplinește obligația de plata a chiriei in termen de maxim 90 de zile de la data scadentei.

(4) In termen de cel mult 5 zile lucratoare de la data executarii de catre locator a garantiei de buna executie, locatarul, sub sanctiunea rezilierii de drept a prezentului contract in conditiile art..... alin..... din Contract, este obligat sa constituie o noua garantie de buna executie sau suplineasca diferenta, dupa caz, pana la nivelul prevazut la alin. al art..... ”

- Eliminarea neconcordanței din modelul cadru al contractului de închiriere aprobat prin H.C.L.M.T. nr. 599/2014 de la

“ Art.7

(2)Pentru neachitarea la termenele stabilite a chiriei se vor percepe majorări de întârziere conform actelor normative în vigoare, la data plății.”

Și

“ART.13

(1) În cazul neplății chiriei la termenele scadente locatorul va percepe penalități de întârziere calculate în cuantum de 2% pe lună sau fracțiune de lună.”

Având în vedere adresele Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara cu nr. IF2015-115707/02.03.2015 și nr.IF2015-117545/05.03.2015, precum și cele arătate mai sus,

PROPUNEM

1. Modificarea Art. 7 din anexa la H.C.L. nr.599/2014, iar după modificare, acesta va avea următorul conținut:

ART.7

(1). Plata chiriei se va efectua în baza unei facturi emisa de catre locator in forma electronica, in format pdf.

(2) Factura se va comunica locatorului prin mijloace electronice- email-, de pe adresa de email veniturinefiscale@dfmt.ro pe adresa de email validă, securizata si comunicata in mod oficial de catre locator. Comunicarea facturii prin modalitate electronica se va efectua cu cel puțin 20 de zile inainte de implinirea termenului scadent.

(3) Partile au obligatia sa intretina functionarea continua a adreselor de email pe toata durata executarii contractului.

(4) Orice modificare sau nefunctionare a adresei de email se va comunica celeilalte părți în cel mult 24 de ore de la data modificării sau deficienței, în acest ultim caz, cu indicarea timpului pentru remediere.

(5) Chiriasul va confirma, prin mijloace electronice la adresa de e-mail [_veniturinefiscale@dfmt.ro](mailto:veniturinefiscale@dfmt.ro) primirea facturii, în 5 cinci zile de la data comunicării.

(6) În cazul neprimirii facturii în termenul prevăzut la Art.7 alin. 2, chiriasul va informa proprietarul despre acest aspect în termen de 5 zile lucrătoare de la data la care a expirat termenul menționat.

(7) În cazul în care comunicarea facturii nu este confirmată de către chirias în termenul prevăzut la alin. 5, factura va fi considerată comunicată și acceptată.

(8) Pe cale de excepție, dacă factura nu poate fi comunicată în format electronic, deoarece locatarul nu are adresa de e-mail, fie aceasta nu este funcțională temporar, locatarul se obligă să se prezinte la sediul locatorului în vederea remiterii facturii pe suport de hârtie, în termen de 5 zile de la data expirării termenului prevăzut la art. 7 alin. 2. În acest caz, comunicarea se consideră îndeplinită la data la care locatarului i-a fost înmănată sub semnatura factura emisă pe suport de hârtie.

(9) În caz de neîndeplinire de către locatar a obligației prevăzută la alin.(8), factura se consideră comunicată în termen de 5 zile de la data expirării termenului prevăzut la art.7. alin. (2), cu toate consecințele ce decurg din acest fapt.

2. Modificarea Art. 6 din anexa la H.C.L. nr.599/2014, prin introducerea unor aliniate în conținutul acestui articol, în continuare, după aliniatul nr.(4) al acestui articol, respectiv aliniatele (5), (6), (7) și (8), după cum urmează:

ART.6

(5) Pentru buna executare a prezentului contract, locatarul va constitui în termen de cel mult 5(cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, garanția de bună execuție a contractului.

(6) Valoarea garanției de bună execuție reprezintă pretul chiriei calculat pentru 6 luni, respectiv de _____ lei.

(7) Locatorul are dreptul de a executa garanția de bună execuție ori de câte ori locatarul nu își îndeplinește obligația de plată a chiriei în termen de maxim 90 de zile de la data scadenței.

(8) În termen de cel mult 5 zile lucrătoare de la data executării de către locator a garanției de bună execuție, locatarul, sub sancțiunea rezilierii de drept a prezentului contract, este obligat să constituie o nouă garanție de bună execuție sau să plinească diferența, după caz, până la nivelul prevăzut la alin. (6).

3. Propunem înlocuirea în conținutul modelului de contract aprobat prin H.C.L. nr.599/2014 a expresiei “penalitate sau penalități” cu expresia “majorare sau majorări”, deoarece în cazul neachitării la termenele stabilite a chiriei se percep majorări și nu penalități.

ADMINISTRATOR PUBLIC,
Sorin Drăgoi

SECRETAR,
Ioan Cojocari

DIRECTOR,
Laura Koszegi Stoianov

Șef Birou,
Otilia Sîrca

DIRECTOR DIRECȚIA FISCALĂ
Adrian Bodo

AVIZAT JURIDIC,