

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
PRIMĂRIA
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI
DOTĂRI DIVERSE II VEST
BIROU LOCUINȚE
Nr. SC2019-7799/29.03.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea criteriilor în baza cărora poate opera tacita relocațiune pentru contractele de închiriere încheiate pentru locuințele din fondul locativ de stat, locuințele sociale sau din proprietatea privată a municipiului Timișoara

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului Municipiului Timișoara și proiectul de hotărâre privind aprobarea criteriilor în baza cărora poate opera tacita relocațiune pentru contractele de închiriere încheiate pentru locuințele din fondul locativ de stat, locuințele sociale sau din proprietatea privată a municipiului Timișoara;

În conformitate cu O.U.G. nr.43 din 26.06.2014 *”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”*

Potrivit art.1.809 alin.1 din Codul Civil *”contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți sau, după caz, prevăzut de lege, fără a fi necesară o înștiințare prealabilă.*

Potrivit art.1.810 din Legea nr.287/2009 din Codul Civil, *”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”*

Astfel, având în vedere că la data de 27.06.2019 expiră durata contractelor de închiriere, în vederea evitării situațiilor în care nu poate opera tacita relocațiune, este necesară confirmarea de către chiriași a îndeplinirii criteriilor necesare pentru a fi beneficiarii unei locuințe din fondul locativ de stat, locuințele sociale sau din proprietatea privată a municipiului Timișoara.

Ca urmare a celor de mai sus, tacita relocațiune va opera pentru chiriașii care îndeplinesc cumulativ următoarele criterii:

- nu au deținut sau înstrăinat o locuință după 01.01.1990 inclusiv casă de vacanță și/sau nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;
- nu au datorii la plata chiriei, a utilităților și cheltuielilor comune aferente apartamentului;

-nu figurează la data verificării cu obligații fiscale datorate bugetului local, inclusiv amenzi contravenționale, la 31.12.2018.

Pentru dovedirea îndeplinirii criteriilor, se vor solicita următoarele documente:

-declarații notarială ale titularului, soției/soțului și ai celorlalți membri ai familiei înscrși în contractual de închiriere din care să reiasă că nu au deținut sau înstrăinat o locuință după 01.01.1990 inclusiv casă de vacanță și/sau nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe;

-adeverință eliberată de Asociația de proprietar/locatari din care să reiasă cu sunt la zi cu plata utilităților și a cheltuielilor comune aferente apartamentului. În cazul imobilelor individuale sau a imobilelor care nu sunt constituite în asociație de proprietar/locatari se vor prezenta facturile și chitanțele de plată la zi pentru utilitățile aferente apartamentului;

Verificarea criteriului referitor la lipsa datoriilor la bugetul local se va efectua de către Biroul Locuințe prin Direcția Fiscală a Municipiului Timișoara.

Adresa pentru confirmarea criteriilor restrictive se va expedia cu confirmare de primire, dându-se locatarilor un termen de 15 zile. În situația în care nu se va face dovada îndeplinirii condițiilor restrictive, se va proceda la punerea în aplicare a dispozițiilor Codului de Procedură Civilă privind evacuarea imobilelor, deoarece în aceste cazuri nu va mai opera tacita relocațiune, iar contractele de închiriere vor înceta de drept la data expirării termenului convenit de părți.

Condițiile impuse respectă prevederile Legii locuinței nr.114/1996 – republicată, cu modificările și completările ulterioare, Hotărârea Guvernului nr.1275/2000 – privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii 114/1996 , Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.40/1999 – privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată și modificată prin Legea 241/2001 și Legea nr.287/2009 privind Codul Civil – republicată.

Având în vedere cele prezentate precum și prevederile legale, apreciem că proiectul de hotărâre *”privind aprobarea criteriilor în baza cărora poate opera tacita relocațiune pentru contractele de închiriere încheiate pentru locuințele din fondul locativ de stat, locuințele sociale sau din proprietatea privată a municipiului Timișoara”*, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local

DIRECTOR,
Mihai Boncea

ȘEF BIROU,
Simona Bălan