



RAPORT DE SPECIALITATE

privind modificarea Anexei 1 și 2 la H.C.L.M.T. nr.608/10.12.2019 - privind aprobarea modelului contractelor de închiriere și a termenului de prelungire a contractelor de închiriere încheiate pentru locuințele aflate în proprietatea Statului Român sau în proprietatea Municipiului Timișoara, precum și aprobarea modelului contractului de închiriere pentru locuințele construite de către ANL, destinate închirierii

Având în vedere Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre al Primarului Municipiului Timișoara și Proiectul de hotărâre privind modificarea Anexei 1 și 2 la H.C.L.M.T. nr.608/10.12.2019 - privind aprobarea modelului contractelor de închiriere și a termenului de prelungire a contractelor de închiriere încheiate pentru locuințele aflate în proprietatea Statului Român sau în proprietatea Municipiului Timișoara, precum și aprobarea modelului contractului de închiriere pentru locuințele construite de către ANL, destinate închirierii

Facem următoarele precizări:

Astfel, prin H.C.L.M.T. nr. nr.152 din data de 11.04.2019 au fost aprobate criteriile 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, urmând ca pentru chiriașii care operează tacita relocațiune să fie aplicabil termenul de prelungire la data apariției actului normativ. Precizăm faptul că, contractele de închiriere au fost prelungite succesiv, pe termen de 5 ani, prin OUG nr.40/1999, OUG nr.8/2004, OUG nr.44/2009 și OUG nr.43/2014.

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*”

Totodată, având în vedere că Legea locuinței nr.114/1996 a suferit numeroase modificări, cele mai importante fiind aduse de prevederile noului Cod Civil, precum și apariția Legii nr.196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor, s-a impus și actualizarea clauzelor contractuale conform noilor reglementări legislative

Deoarece de la data expirării contractelor, respectiv 27.06.2019 și până în prezent Guvernul României nu a emis nici un act normativ cu privire la durata contractelor de închiriere pentru care a operat tacita relocațiune, prin HCLMT nr.608/10.12.2019 s-a aprobat modificarea contractelor de închiriere și a fost stabilit termenul de prelungire a contractelor pentru care a operat tacita relocațiune.

Deoarece la data emiterii HCLMT nr.608/2019 existau contracte valabile – prelungite prin tacita relocațiune – se impune completarea modelului contractelor în aceste cazuri prin inserarea unei clauze de încetare a vechiului contract prelungit prin tacita relocațiune și care are ca obiect aceeași repațiție,

Având în vedere cele prezentate precum și prevederile legale, apreciem că proiectul de hotărâre ” *privind modificarea Anexei 1 și 2 la H.C.L.M.T. nr.608/10.12.2019 - privind aprobarea modelului contractelor de închiriere și a termenului de prelungire a contractelor de închiriere încheiate pentru locuințele aflate în proprietatea Statului Român sau în proprietatea Municipiului Timișoara, precum și aprobarea modelului contractului de închiriere pentru locuințele construite de către ANL, destinate închirierii,* ”, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului local

DIRECTOR,
Mihai Boncea

ȘEF BIROU,
Simona Bălan