

RAPORT DE SPECIALITATE

privind modificarea H.C.L.nr 190/29.03.2013,privind inchirierea terenurilor aferente imobilelor cu destinația de locuința dobândite in proprietate in baza prevederilor Legii nr.112/1995 și legii 79/1997 și stabilirea chiriei și a tarifului de baza a chiriei,prin indexarea cu rata inflației

Pentru locuințele care au fost preluate în proprietatea Statului Român după data de 06.03.1945 și care ulterior au fost înstrăinate unor persoane fizice în baza prevederilor Legii nr.112/1995 și Legii nr.79/1997, suprafețele de teren care au depășit suprafața aferentă construcțiilor, au rămas ca urmare a vânzării locuințelor în proprietatea Statului Român.

Ca urmare a apariției HCLMT nr.275/2009, modificată prin HCLMT nr.169/02.11.2012, în vederea vânzării acestor terenuri către proprietarii acestor imobile, este necesar ca înainte încheierii contractului de vânzare-cumpărare asupra terenului aferent imobilelor sau în situația în care nu se va solicita cumpărarea acestor terenuri, este necesar ca terenurile aferente să fie închiriate proprietarilor imobilelor construcții dobândite în baza Legii nr.112/1995 și Legii nr.79/1997, urmând a se încheia contracte de închiriere prin intermediul Direcției Clădiri și Dotări Diverse I Est/II Vest. Calculul chiriei se face în conformitate cu OUG nr.40/1999 – actualizată – privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe la tariful de bază lunar al chiriei (lei/mp.) prevăzut de HG nr.310/2007, chiriile diferențindu-se pe zone în cadrul localității.

Până în prezent s-au încheiat contracte de închiriere pentru terenurile aferente imobilelor cu destinație de locuință dobândite în proprietate în baza Legii 112/1995 și Legii 79/1997, iar chiria s-a calculat la tariful de bază de 0,04 lei/mp/lună, tarif stabilit de H.G.nr.310/2007.

Având în vedere că din anul 2007 tariful de bază lunar al chiriei (lei/mp/lună) nu s-a actualizat, propunem actualizarea acestui tarif în funcție de rata anuală a inflației începând din anul 2007.

Astfel, rata inflației pentru

- anul 2007 a fost de 6,56%,
- anul 2008 a fost de 6,57%,
- anul 2009 a fost de 7,85%,
- anul 2010 a fost de 5,59%,
- anul 2011 a fost de 7,96%,
- anul 2012 a fost de 5,79%,
- anul 2013 a fost de 4,0%,
- anul 2014 a fost de 1,1%,
- anul 2015 a fost de -0.6 %,
- anul 2016 a fost de -1.5%,

- anul 2017 a fost de 1,3%,
- anul 2018 a fost de 4,6%,

și ca urmare tariful de bază pentru calculul chiriei, indexat va fi de 0,04 lei/mp/lună.

Totodată propunem ca acest tarif să se indexeze cu rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică.

Astfel, propunem aprobarea noului contract cadru pentru închirierea acestor terenuri și modificarea în mod corespunzător a HCLMT nr.190/29.03.2013 prin emiterea unei noi Hotărâri de Consiliul local în acest sens.

Modul de închiriere a acestor terenuri este :

-terenurile aferente imobilelor dobândite în proprietate în baza Legii nr.112/1995 și Legii nr.79/1997 se închiriază către proprietarii de locuințe, respectiv către persoanele care le-au dobândit în proprietate, moștenitorilor acestora sau cumpărătorilor subsecvenți, în cotă indiviză corespunzătoare cotei deținute în baza contractului de vânzare-cumpărare a locuinței, respectiv în baza actelor adiționale la acesta,

Calculul chiriei se va face astfel:

- pentru chiriașii locuințelor/caselor deținute în baza unui contract de închiriere încheiat în baza Legii 114/1996 tariful este 0,04 lei/mp/lună multiplicat cu coeficientul de zonă conform O.U.G. 40/1999.
- pentru proprietarii locuințelor/caselor, persoane fizice, dobândite în temeiul Legii 112/1995, Legii 79/1997 și alte modalități translativ de obținere tariful este 0,06 lei/mp/lună multiplicat cu coeficientul de zonă conform O.U.G. 40/1999.
- pentru proprietarii locuințelor/caselor, persoane juridice, tariful este 0,1 lei/mp/lună multiplicat cu coeficientul de zonă conform O.U.G. 40/1999.

Chiriile pentru aceste terenuri se diferențiază pe categorii de zone, în conformitate cu zonarea avută în vedere la stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru terenuri, prin aplicarea unui coeficient la chiria de bază, după cum urmează:

Zona în cadrul localității	Categoria localității
	Municipii
A	3,5
B	2,5
C	2
D	1,5

Astfel, calculul chiriei se va face după următoarea formulă:

Suprafața teren înscrisă în C.F. (mp.)	Suprafață teren conform cotelor părți (mp)	Tarif (lei/mp.)			Coeficient de zonă	TOTAL (col.1 x col.2 x col.3)
1		2			3	4
		Chiriaș	Persoană fizică	Persoană juridică		
TOTAL CHIRIE /LUNĂ	X	X			X	

- Prin teren se înțelege acel teren cu sau fără construcții, care se identifică cu un număr cadastral/topografic unic, înscris în cartea funciară, în totalitate sau în cota indiviză.
- Actele necesare în vederea încheierii contractului de închiriere pentru terenurile aferente acestor imobile sunt: copia contractului de vânzare-cumpărare a locuinței, extrasul de Carte Funciară nu mai vechi de 30 de zile, copia actului de identitate și după caz planul parcelar sau documentația de apartamentare/intabulare a construcției. Proprietarii vor prezenta pentru fiecare document depus în copie și originalul acestuia pentru verificarea autenticității
- Durata contractelor de închiriere pentru suprafețele locative deținute de stat sau de unitățile administrative ale acestuia la data intrării în vigoare a ordonanței de urgență 40/1999 cu destinația de locuințe sau folosite de unități de învățământ, de așezăminte social-culturale ori ca sedii de partide politice legal înregistrate, de sindicate sau de organizații neguvernamentale, aflate în curs de executare, se prelungește de drept pentru o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare a O.U.G. nr.40/99
- Contractul de închiriere se va încheia pe termen de 5 ANI. La expirarea termenului, contractul de închiriere se prelungește de drept pe o perioadă egală cu termenul de închiriere, în aceleași condiții în care a fost încheiat contractul inițial. În cazul în care intervine o modificare în contractul de închiriere inițial, cu privire la părțile contractante sau la obiectul contractului, acesta se va modifica printr-un act adițional sau prin încheierea unui nou contract de închiriere.
- Contract de închiriere se va încheia în 3 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă și unul pentru a fi transmis de către Direcția Clădiri, Terenuri și

Dotări Diverse I Est/II Vest la autoritățile fiscale competente (Direcția Fiscală a Municipiului Timișoara) pentru urmărire și încasare.

- Contractul de închiriere se reziliază unilateral de către instituția noastră în cazul retrocedării suprafeței de teren respective către foștii proprietari sau moștenitorii acestora, precum și în cazul în care planul urbanistic local o impune
- În cazul refuzului încheierii contractului de închiriere pentru terenul aferent acestor imobile, proprietarii vor fi somați să se prezinte pentru încheierea acestora,
- Neachitarea chiriei lunare pentru terenurile aferente atrage după sine calcularea de majorări de 0,5% lei/zi întârziere începând cu prima zi a lunii următoare scadenței de plată a chiriei stabilite conform contractului de închiriere.

Ca urmare a celor arătate mai sus propunem aprobarea noului contract cadru pentru închirierea acestor terenuri, modificarea tarifului, stabilirea chiriei, și modificarea în mod corespunzător a HCLMT 190/29.03.2013 prin emiterea unei noi Hotărâri de Consiliu Local în acest sens.

DIRECTOR,
Ec. Florin Răvășilă

ȘEF BIROU,
Călin N. Pîrva

ÎNTOCMIT,
Dumitrașcu Viorel