



RAPORT DE SPECIALITATE

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 Expunerea de motive a Primarului Municipiului Timișoara și proiectul de hotărâre privind aprobarea modelului contractului de închiriere și a termenului de prelungire a contractelor de închiriere încheiate pentru locuințele aflate în proprietatea Statului Român sau în proprietatea 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, 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 prelungire succesiv, pe termen de 5 ani, prin OUG nr.40/1999, OUG nr.8/2004, OUG nr.44/2009 și OUG nr.43/2014.

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, se impune stabilirea termenului acestora pe o durată de 5 ani, aceasta fiind durata stabilită prin ordonanțele de urgență emise de către Guvernul României anterior. Necesitatea stabilirii termenului contractelor de închiriere este motivată de cerințele furnizorilor de utilități, care încheie contractele de furnizare a acestora pe perioada contractuală, majoritatea contractelor încheiate de către chiriași fiind expirate la data expirării contractelor de închiriere.

Odată cu stabilirea duratei contractelor de închiriere, 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, se impune și actualizarea clauzelor contractuale conform noilor reglementări legislative, conform Anexei.

Având în vedere cele prezentate precum și prevederile legale, apreciem că proiectul de hotărâre ”*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