



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Administrare si Valorificare Patrimoniu

Compartiment Fond locativ

Semnat Director general DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT	Semnat Sef serviciu Serviciul Administrare si Valorificare Patrimoniu	Intocmit Consilier Compartiment Fond locativ

Proiect HCL: PHCL2024-000681

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 și a termenului de închiriere pe o perioadă de 5 ani

Având în vedere Referatul de aprobare al Proiectului de hotărâre al 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 și a termenului de închiriere;

Facem următoarele precizări:

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”

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara 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;

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Timișoara nr.608/10.12.2019 a fost aprobat modelul contractelor de închiriere și termenul 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.



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Administrare si Valorificare Patrimoniu
Compartiment Fond locativ

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, deoarece la data de 25.12.2024 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 dețin, 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 (atât titularul cât și membrii familiei înscrși în contract);

- nu au datorii la plata chiriei, a utilităților și cheltuielilor comune aferente apartamentului;

- nu figurează (atât titularul cât și membrii familiei înscrși în contractul de închiriere) la data verificării cu obligații fiscale datorate bugetului local, inclusiv amenzi contravenționale, la 25.12.2024.

Pentru dovedirea îndeplinirii criteriilor, se vor solicita, alături de cererea de prelungire a contractului de închiriere, următoarele documente:

- declarații notarială ale titularului, soției/soțului și ai celorlalți membri ai familiei înscrși în contractul de închiriere din care să reiasă că nu dețin, 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 și numărul persoanelor care locuiesc în apartament. 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 Compartimentul Fond Locativ prin Direcția Fiscală a Municipiului Timișoara.

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.

Totodată, deoarece din anul 2019 Guvernul României nu a emis nici un act normativ cu privire la durata contractelor de închiriere pentru care a operat tacita relocațiune, iar prin HCLMT nr. 608/10.12.2019 a fost aprobată prelungirea contractelor pe o perioadă de 5 ani, respectiv până la data



Primăria Municipiului Timișoara

DIRECTIA GENERALA VALORIFICARE DREPTURI DE PROPRIETATE ALE UAT

Serviciul Administrare si Valorificare Patrimoniu

Compartiment Fond locativ

de 25.12.2024, este necesară stabilirea unui nou termen de prelungire a acestora. Astfel, se impune prelungirea contractelor de închiriere pentru care operează tacita relocațiune, pe o perioadă de 5 ani, aceasta fiind durată stabilită prin ordonanțele de urgență emise de către Guvernul României anterior și HCLMT nr. 608/10.12.2019. Necesitatea stabilirii termenului contractelor de închiriere este motivată de cerințele furnizorilor de utilități, care încheie contractele de furnizare a acestora pe perioada valabilității contractului de închiriere.

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 și aprobarea termenului de închiriere pe o perioadă de 5 ani"*, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Timișoara.