



PRIMARIA ORAȘULUI BĂILE OLĂNEȘTI

CF. 2541215, Str. 1 Decembrie, nr. 1, Băile Olănești, județul Vâlcea, România
Tel/fax: 0250/775099, tel: 0250/775012, E-mail: primariabaileolanesti@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR. 7

privind aprobarea contractului - cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință

Consiliul Local al orașului Băile Olănești, întrunit în ședința ordinară din data de 27 februarie 2014, la care sunt prezenți un număr de 13 consilieri locali din totalul de 13;

Având în vedere raportul întocmit de comp. gosp. comunală prin care se propune aprobarea contractului-cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință;

În conformitate cu

- prevederile Legii Locuinței nr. 114/1996, republicată, modificată și completată,
- Legea nr. 152/1998, republicată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe,
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 74/2007 privind asigurarea fondului de locuințe sociale destinate chirieșilor evacuați sau care urmează să fie evacuați din locuințele retrocedate foștilor proprietari, aprobată prin Legea nr. 84/2008,
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chirieșilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată prin Legea nr. 241/2001 și Codul Civil;

Întrunindu-se cvorumul necesar cu votul majorității consilierilor locali prezenți, respectiv voturi "pentru" = 13"

În temeiul art. 36, alin. 2, lit. d coroborat cu alin. 6, lit. a, pct. 17, art. 45 alin. 3, alin. 61 alin. 2 și art. 115, alin. 1, lit. b din Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală, adoptă următoarea;

HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă contractul-cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Primarul orașului Băile Olănești, prin compartimentul gospodărie comunală vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 3. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei se împuternicește primarul orașului prin comp. Gospodărie comunală.

Hotărârea se comunică Primarului, compartimentelor de specialitate din cadrul primăriei, Instituției Prefectului Județului Vâlcea și se aduce la cunoștință publică prin afișare pe SITE-ul instituției.

Președinte de Ședință,
NICULINA BRANECI

Contrasemnează,
Secretar,
Jr. Nicolae Gorgan

Băile Olănești 27 februarie 2014

Privind aprobarea contractului cadru de închiriere pentru
suprafete cu destinatia de locuinta

Închirierea locuintei este un contract prin care o parte, numita locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui pret, denumit chirie.

Închirierea este un contract consensual (se încheie valabil prin simplul acord de voință al părților), sinalagmatic (bilateral – presupune obligații pentru ambele părți contractante), cu titlu oneros (ambele părți contractante urmăresc un avantaj), comutativ (părțile cunosc existența și întinderea obligațiilor încă de la momentul perfectării), cu executare succesivă (presupune derularea lui în timp, părțile executându-și obligațiile pe toată durata acestuia), translativ de folosință (transmite dreptul de folosință temporară a locuintei).

În conformitate cu prevederile art.72 din Legea Locuintei nr.114/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, contractului de închiriere a locuintei îi sunt aplicabile dispozițiile speciale ale legislației locative și în completare cele ale dreptului comun (referitoare la locațiune).

Însă, începând cu 1 octombrie 2011 a intrat în vigoare Noul Cod Civil, așa cum acesta a fost aprobat prin Legea nr.287/2009 privind Codul Civil care aduce modificări în ceea ce privește regimul juridic al contractului de locațiune, motiv pentru care este necesară adaptarea modelului de contract cadru existent pentru suprafețe cu destinația de locuintă prin stipularea unor clauze în conformitate cu modificările legislative intervenite în închirierea locuintelor.

Astfel, contractul-cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuintă propus spre avizarea Comisiei Sociale, este structurat pe 11 capitole, după cum urmează:

Capitolul I – Partile Contractante

Închirierea locuintelor se face pe baza acordului scris dintre proprietar (locator) și chirias (locatar).

Locatorul: poate fi o persoană fizică, o persoană juridică, statul sau o unitate administrativ-teritorială, [în acest caz Consiliul local al orașului Bile Olneți].

Contractul de închiriere se încheie de către orașul Bile Olneți, pentru locuintele proprietatea sa exclusivă sau în calitate de titular al dreptului de administrare pentru locuintele proprietate de stat.

Locatarul: este persoana care, ca urmare a încheierii valabile a contractului de închiriere a locuintei, dobândește dreptul de folosință temporară a acesteia.

Persoana care încheie contractul mai este denumită și titular al contractului de închiriere (sau beneficiar, potrivit Legii nr.114/1996).

În conformitate cu prevederile art.323 coroborate cu prevederile art.1834 Cod Civil dreptul locativ se dobândește nu numai de către titularul contractului dar și de către alte persoane respectiv sora/sotia, descendenții și ascendenții care sunt menționați în contract și locuiesc împreună cu titularul contractului de închiriere.

Capitolul II – Obiectul contractului de închiriere, pretul și modalități de plată
Obiectul contractului este dublu: locuintă închiriată și chiria.

Locuinta închiriată

În accepțiunea Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, locuintă este „o construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii” (art.2 lit.a).

Astfel, contractul trebuie sa cuprinda adresa locuintei, suprafata utila a acesteia, anexele si dotarile aferente, cu inventarul corespunzator, precizându-se si conditiile de folosire a partilor comune.

Potrivit art.28 din O.U.G. nr.40/1999 suprafata utila a locuintei este formata din suprafata locuibila împreuna cu suprafata dependintelor.

Suprafata locuibila cuprinde suprafata dormitoarelor si a camerei de zi.

Dependintele sunt încaperile care, prin functiunile lor, asigura folosirea corespunzatoare a locuintei, si anume: antreu, tinda, vestibul, hol, veranda, culoar, bucatarie, chicineta, oficiu, debara, camera, camera de baie, WC, spalatorie, uscatorie, pivnita, boxa, logie, terasa si magazie din zid.

Chiria

Contractul de închiriere fiind un contract sinalagmatic si cu titlu oneros, partile trebuie sa determine cuantumul chiriei lunare, regulile de modificare a acesteia si modul de plata.

În ceea ce priveste determinarea cuantumului chiriei pentru locuintele ce apartin domeniului public sau privat al unitatilor administrativ teritoriale, se aplica dispozitiile art.26 - 31 din O.U.G. nr.40/1999 privind protectia chiriilor si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinatia de locuinte aprobata prin Legea nr.241/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.

Chiria se stabileste pornindu-se de la un tarif de baza lunar (art.26 alin.1 din O.U.G. nr.40/1999, modificata) diferentiat în functie de categoria de suprafete (de exemplu pentru suprafata locuibila un tarif de 0,84 lei/mp), prin aplicarea unui coeficient cuprins între 3,5 si 0,5 diferentiat pe categorii de localitati si pe zone (deci pentru suprafata locuibila între 2,94 – 0,42 lei/mp). Tariful de baza lunar se actualizeaza în functie de rata anuala a inflatiei (ultima actualizare este prevazuta de H.G. 310/2007).

Pentru camerele situate la subsol, demisol sau în mansarde aflate direct sub acoperis, pentru locuintele lipsite de instalatii de apa, canal, electricitate sau construite din materiale de constructii inferioare, tariful de baza se reduce cu procentele prevazute de lege.

Potrivit art.31 din O.U.G. nr.40/1999, modificata, nivelul maxim al chiriei pentru locuintele de mai sus, nu poate depasi 15% din venitul net lunar pe familie, în cazul în care venitul mediu net lunar pe membru de familie nu depaseste salariul mediu net lunar pe economie; în cazul în care venitul net lunar pe membru de familie se situeaza între venitul mediu net lunar pe economie si dublul acestuia, nivelul maxim al chiriei lunare nu poate depasi 25% din venitul net lunar pe familie. De exemplu, în cazul unei familii compusa din sotii si 2 copii, care realizeaza un venit net lunar pe familie de 1000 lei, chiria nu poate depasi 150 lei.

Zona în cadrul localității	Categorii localității		
	Municipii	Orășe	Comune
A	3,5	2,5	1
B	2,5	2	0,5
C	2	1,5	
D	1,5	1	

Pentru locuințele sociale nivelul maxim al chiriei este de 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie.

Comunicatele Institutului Național de Statistică și Studii Economice privind nivelul salariului mediu net pe economie vor fi publicate trimestrial în Monitorul Oficial al României.

Tariful de bază lunar al chiriei pe mp este cel prevăzut în tabelul de mai jos:

<i>Categoria suprafețelor</i>	<i>Tariful de bază (lei/mp)</i>
<i>Suprafața locuibilă</i>	<i>2.000</i>
<i>Suprafața antreului, holului, tindei, verandei, culoarului, bucătăriei, chicinetei, oficiului, debaralei, cămării, camerei de baie, closetului</i>	<i>800</i>
<i>Suprafața teraselor, pivnițelor, boxelor, logiilor, spălătoriilor, uscătoriilor</i>	<i>450</i>
<i>Suprafața garajelor</i>	<i>3.000</i>
<i>Suprafața dotărilor speciale: piscină, saună, seră, cramă și altele asemenea</i>	<i>3.000</i>
<i>Suprafața anexelor gospodărești aferele locuințelor din mediul rural</i>	<i>50</i>

Tariful de bază lunar al chiriei (lei/mp) se actualizează în funcție de rata anuală a inflației, prin hotărâre a Guvernului, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an.

Suprafața locuibilă cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi.

Dependințe, în înțelesul prezentei ordonanțe de urgență, sunt încăperile care, prin funcțiunile lor, asigură folosirea corespunzătoare a locuinței, și anume: antreu, tindă, vestibul, hol, verandă, culoar, bucătărie, chicinetă, oficiu, debara, cămară, cameră de baie, WC, spălătorie, uscătorie, pivniță, boxă, logie terasă și magazie din zid.

Suprafața utilă a locuinței este formată din suprafața locuibilă împreună cu suprafața dependințelor.

Tariful de bază prevăzut la [art. 27](#) se reduce, după caz, pentru întreaga suprafață locuibilă, după cum urmează:

- 15% pentru camerele situate la subsol, demisol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș;
- 10% pentru locuințele lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai de unele dintre acestea;
- 10% pentru locuințele construite din materiale de construcții inferioare, cum este paianta.

Reducerile se aplică cumulativ.

Tariful de bază lunar al chiriei pentru curțile și grădinile aferente suprafețelor locative din comune este de 50 lei/mp, din orașe este de 75 lei/mp, iar din municipii este de 100 lei/mp. Chiriile pentru aceste terenuri se diferențiază pe categorii de localități și pe zone prin aplicarea coeficienților prevăzuți la [art. 26](#) alin. (2).

*) Sumele din acest articol sunt exprimate în lei vechi.

Nivelul maxim al chiriei pentru locuințele prevăzute la [art. 26](#) și terenul aferent acestora nu poate depăși 15% din venitul net lunar pe familie în cazul în care venitul mediu net lunar pe membru de familie nu depășește salariul mediu net lunar pe economie. În cazul în care venitul net lunar pe membru de familie se situează între venitul mediu net lunar pe economie și dublul acestuia, nivelul maxim al chiriei lunare nu poate depăși 25% din venitul net lunar pe familie.

Chiriașul este obligat să aducă la cunoștință proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natură să determine mărimea chiriei, sub sancțiunea rezilierii contractului.

Prin familie, în înțelesul prezentei ordonanțe de urgență, se înțelege soțul, soția, copiii, părinții soților, precum și ginerii, nurorile și copiii acestora, dacă locuiesc și gospodăresc împreună.

Proprietarii ale căror locuințe sunt ocupate de chiriașii prevăzuți la [art. 32](#) alin. (1), care plătesc o chirie mai mică decât chiria calculată potrivit [art. 26 - 30](#), sunt scutiți de impozitul pe clădire, teren și chirie pentru imobilul în cauză, pe durata contractului de închiriere respective

Modalitatea de plata

Art.1797 alin.2 lit.c Cod Civil stipuleaza faptul ca locatarul este obligat sa plateasca chiria în prima zi lucratoare a fiecarui trimestru, daca durata locatiunii este de cel puțin un an. Neplata în termen a chiriei stabilita în contract atrage o penalizare de 0,5% asupra sumei datorate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmeaza aceleia la care suma a devenit exigibila, fara ca majorarea sa poata depasi totalul chiriei restante.

Capitolul III – Durata contractului de închiriere

Contractul de închiriere a locuintei trebuie sa cuprinda data intrarii în vigoare si durata.

Având în vedere ca art.1783 Cod Civil stabileste durata maxima a locatiunii respectiv o perioada de 49 ani, rezulta faptul ca locatiunea nu poate fi perpetua, ci se încheie pe o perioada determinata; potrivit art.1784 alin.3 Cod Civil, locatiunile încheiate de persoanele care, potrivit legii, nu pot face decât acte de administrare nu vor depasi 5 ani.

Totodata, art.8 alin.4 din Legea nr.152/1998 stipuleaza faptul ca contractele de închiriere ce au ca obiect locuinte ANL, se încheie pe o durata de 5 ani de la data repartizarii locuintei.

În acest sens, întrucât contractul de închiriere este cu executare succesiva, acesta poate fi încheiat pe o durata de 5 ani si va produce efecte pâna la expirarea termenului daca nu intervine prelungirea legala.

Capitolul IV – Obligatiile partilor

Obligatiile locatorului

Predarea locuintei

Locatorul (proprietarul) este obligat sa predea chirasului locuinta împreuna cu toate accesoriile sale în stare corespunzatoare de utilizare (art.1786 lit.a, 1787 Cod Civil); locuinta trebuie predata la termenul convenit de parti. În caz de nerespectare a obligatiei de predare, chirasul poate cere instantei de judecata predarea silita sau rezilierea contractului pentru neexecutare, iar instanta îl poate obliga pe locator la plata de daune interese.

Efectuarea reparatiilor

Potrivit art.1786 lit.b, art.1788 alin.1 coroborat cu art.729 alin.2 Cod Civil, locatorul este obligat sa efectueze toate reparatiile majore care sunt necesare pentru a mentine bunul în stare corespunzatoare de întrebuintare pe toata durata locatiunii. Sunt reparatii majore acelea care implica o cheltuiala exceptionala cum ar fi cele referitoare la consolidarea ori reabilitarea constructiilor privind structura de rezistenta, zidurile interioare si/sau exterioare, acoperisul, instalatiile electrice, termice ori sanitare aferente acestora (art.729 alin.3 Cod Civil).

Ca exceptie, în cazul neîndeplinirii de catre proprietar a obligatiilor care îi revin cu privire la întreținerea si repararea locuintei închiriate, lucrarile pot fi executate de catre chiras în contul proprietarului (art.1788 alin.3 Cod Civil).

Astfel, chirasul va putea executa aceste lucrari, numai daca sunt îndeplinite urmatoarele conditii:

-daca degradarea produsa este de natura sa afecteze folosinta normala a cladirii sau a locuintei;

-daca exista sesizarea scrisa a chirasului;

-când locatorul, desi încunostintat, nu începe sa ia de îndata masurile necesare de executare a lucrarii.

Asigurarea folosintei

Locatorul este obligat să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stănjeni o asemenea folosință (art.1789 Cod Civil).

Garantia contra viciilor

Locatorul garantează numai pentru viciile ascunse ale bunului dat în locațiune, nu și pentru viciile aparente. Totuși, locatorul răspunde pentru viciile aparente numai în situația în care acesta este informat de către locatar cu privire la existența viciilor de îndată. (art.1790 Cod Civil).

Obligațiile locatarului

Plata chiriei.

Cea mai importantă obligație a chirasului este plata chiriei la termenele stipulate în contract; chiria se achită lunar, cel mai târziu până în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni.

Chiria se va modifica ori de câte ori prin acte normative se prevede acest lucru.

Pentru plata chiriei restante, dreptul la acțiune se prescrie în termen de 3 ani conform art.2517 Cod Civil, dar fiind vorba de prestații succesive, periodice, fiecare rată de chirie se stinge printr-o prescripție deosebită potrivit art.2503 Cod Civil, iar data de la care începe sa curga termenul de prescripție este aceea la care rata respectivă a devenit exigibilă.

Plata cotelor-parti din cheltuielile comune

În conformitate cu prevederile art.46 din Legea nr.230/2007, toți proprietarii au obligația să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari, în avans sau pe baza facturilor emise de furnizori, cota de contribuție ce le revine la cheltuielile asociației de proprietari inclusiv cele aferente fondurilor din asociația de proprietari.

Însă, în cazul locuințelor ce aparțin domeniului public sau privat al unității administrativ teritoriale, obligațiile față de asociația de proprietari/locatari prevăzute de lege, cad în sarcina chiriasilor, cu ocazia stabilirii raporturilor juridice, întrucât aceștia au un drept de folosință în baza contractului de închiriere și sunt beneficiarii serviciilor prestate și furnizării utilitatilor.

Folosirea locuinței potrivit destinației

Locatarul este obligat să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract (art.1799 Cod Civil). Astfel, locuința nu va putea fi folosită pentru exercitarea comerțului, ca sediu de partid etc.; se admite însă exercitarea unei profesii liberale sau a unei meserii (în acest caz, simpla venire a clienței în locuința nu are semnificația schimbării destinației).

Dacă locatarul modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează astfel încât îl prejudiciază pe locator, acesta din urmă poate cere daune-interese și, după caz, rezilierea contractului (art.1800 Cod Civil).

Dacă locatarul efectuează lucrări fără acordul prealabil al locatorului, acesta din urmă poate pretinde locatarului, la parasirea locuinței, să readucă spațiile în starea inițială sau să pastreze transformările efectuate fără ca respectivul locatar să poată avea pretenții la despăgubiri pentru cheltuielile efectuate; locatorul are totuși dreptul să ceară readucerea imediată a spațiilor în starea inițială pe cheltuiala locatarului atunci când transformările amenință buna funcționare a echipamentelor sau siguranța clădirii (art.1823 Cod Civil).

Locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, cu excepția cazului în care dovedește că aceasta s-a produs din cauza de forță majoră – incendiu – dacă nu dovedește că a survenit fortuit sau din vina unei terțe persoane pe care nu el a introdus-o în locuința (art.1822 Cod Civil).

Reparațiile locative

În conformitate cu prevederile art.1802 Cod Civil, reparațiile de întreținere curentă sunt în sarcina locatarului. De asemenea, chiriasul este obligat să repare sau să înlocuiască și

elementele de constructii si instalatii deteriorate ca urmare a utilizarii necorespunzatoare, indiferent daca acestea sunt în interiorul sau în exteriorul cladirii, cu exceptia cazului în care deteriorarea se datoreaza vechimii, defectiunilor, viciilor de executie, unei întâmplari neprevazute, fortei majore; daca persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparatii vor fi suportate de cei care au acces sau folosesc în comun elementele de constructie, instalatiile, obiectele si dotarile aferente.

Capitolul V – Drepturile partilor

Drepturile locatorului

Noul Cod Civil prevede în mod expres ca proprietarul are dreptul de a pastra orice îmbunatatiri sau lucrari efectuate de catre locatar fara aprobarea proprietarului, fara a fi obligat la plata de despagubiri (art.1823 alin.1 Cod Civil). În acest sens, locatorul are dreptul sa accepte sau sa respinga propunerile avansate de chirias cu privire la modificarea imobilului închiriat.

De asemenea, proprietarul are posibilitatea de a cere locatarului sa readuca bunul închiriat la starea initiala si sa i se plateasca despagubiri pentru orice paguba ce ar fi fost cauzata bunului (art.1823 alin.2 Cod Civil).

Totodata, locatorul poate sa viziteze imobilul ori de cate ori este nevoie cu anuntarea în prealabil a chiriasului si în prezenta acestuia (art.1804 Cod Civil).

Drepturile locatarului

În reglementarea anterioara, locatarul nu putea efectua lucrari majore de reparatii (acestea cadeau în sarcina proprietarului) decât daca exista o hotarâre judecatoreasca prin care chiriasul era autorizat sa efectueze astfel de lucrari sau daca partile au convenit în acest sens.

Noul Cod Civil prevede ca locatarul poate efectua asemenea lucrari de reparatii în cazul în care proprietarul, desi notificat asupra acestei chestiuni, nu ia de îndata masurile necesare pentru remedierea defectiunilor (art.1788 alin3 Cod Civil).

Totodata, sub imperiul Noului Cod Civil, locatarul beneficiaza de un drept de preferinta la încheierea unui nou contract de locatiune în aceleasi conditii ca cele oferite unui tert; acest drept este limitat de conditia ca chiriasul sa-si fi executat obligatiile nascute în baza închirierii anterioare (art.1828 Cod Civil). De asemenea si în cazul în care proprietarul doreste sa vânda locuinta, chiriasul are drept de preemtiune la cumpararea acesteia.

Capitolul VI – Prelungirea contractului de închiriere

Contractul de locatiune înceteaza de drept la expirarea termenului convenit de parti, fara a fi necesara o înstiintare prealabila (art.1809 Cod Civil). Expirarea termenului de regula, nu atrage încetarea raporturilor de închiriere, deoarece opereaza prelungirea contractului de închiriere, iar în anumite cazuri si conditii, relocatiunea tacita (art.1810 Cod Civil). Astfel, din textul de lege rezulta ca durata contractului (termenul) va fi stabilita prin acordul partilor, iar la expirarea termenului prevazut în contract, înceteaza dreptul de folosinta al chiriasului numai daca proprietarul are motive legale sa refuze prelungirea contractului de închiriere.

Având în vedere importanta vitala a asigurarii unei locuinte pentru fiecare persoana, dar si deficitul existent în societatea noastra, legiuitorul a intervenit în sprijinul chiriasilor printr-o serie de dispozitii menite sa stabileasca raporturile de închiriere a locuintelor.

În acest sens, pentru asigurarea stabilitatii dreptului de folosinta a chiriasului dupa expirarea termenului prevazut în contract, art.8 alin.4 din Legea nr.152/1998, republicata privind înfiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, statueaza faptul ca dupa expirarea perioadei contractuale de 5 ani, prelungirea contractului de închiriere se face succesiv, pe o perioada de 1 an de la data expirarii.

Prelungirea contractului intervine numai prin conventia partilor, întelegera lor în acest sens putând fi expresa, dar potrivit art.1810 alin.1 Cod Civil, poate fi si tacita - rezultând din folosinta locuintei de catre chirias daca locatorul nu s-a opus continuarii raporturilor de închiriere printr-o notificare înainte de expirarea termenului contractual. Numai ca potrivit

art.1810 alin 2, relocatiunea tacita opereaza pe durata nedeterminata daca prin conventia partilor nu se prevede altfel.

În acest sens, pentru evitarea acumularii unor debite ca urmare a neexecutarii obligatiilor contractuale, în modelul de contract am propus ca durata contractului prelungit tacit sa nu fie mai mare de 1 an, cu exceptia cazului în care exista actiune pe rolul instantelor pentru atribuirea beneficiului contractului de închiriere sau actiune în pretentii.

Capitolul VII – Rezilierea contractului de închiriere

În ceea ce priveste rezilierea contractului, atunci când, fara justificare, una dintre partile contractului de locatiune nu își executa obligatiile nascute din acest contract, cealalta parte are dreptul de a rezilia locatiunea, cu daune interese, daca este cazul, potrivit legii (art.1817 Cod Civil).

Art.1830 Cod Civil prevede urmatoarele:

(1) în cazul în care, fara justificare, una dintre partile contractului de închiriere nu își executa obligatiile nascute din acest contract, cealalta parte are dreptul la rezilierea contractului;

(2) de asemenea, locatorul poate cere instantei rezilierea contractului de închiriere si în cazul în care chirasul, membrii familiei sale sau alte persoane carora acestea din urma le-a îngaduit, în orice mod, folosirea, detinerea sau accesul în locuinta fie au un comportament care face imposibila convietuirea cu celelalte persoane care locuiesc în acelasi imobil sau în imobile aflate în vecinatate, fie împiedica folosirea normal a locuintei sau a partilor comune.

Locutiunea adverbiala de asemenea, care are semnificatia de identic, în aceleasi conditii, conduce la concluzia ca si situatia prevazuta la alin.1 al art.1830 Noul Cod Civil cu privire la rezilierea contractului presupune interventia instantei de judecata. Mai mult decât atât, alin. 2 al art.1830 Cod Civil statueaza faptul ca „locatorul poate cere instantei rezilierea contractului de închiriere si în cazul în care”, ceea ce face ca prin folosirea conjunctiei si legiutorul sa coroboreze cele doua alineate ale

art.1830 si sa stabileasca ca rezilierea se face numai prin intermediul instantelor de judecata.

Chiar si dupa introducerea unei actiuni în reziliere, contractul subzista si debitorul poate sa previna rezilierea executându-si obligatiile, dar numai pâna la pronuntarea unei hotarâri definitive.

Rezilierea contractului de închiriere înainte de termen poate fi dispusa la cererea proprietarului:

a) daca chirasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutiv. Proprietarul nu poate fi obligat sa asigure folosinta locuintei cu titlu gratuit, indiferent de motivele pentru care chirasul este insolvabil.

b) daca chirasul nu a achitat obligatiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioada de 3 luni. Legea vizeaza ipoteza cladirilor cu mai multe locuinte (bloc de locuinte), caz în care cheltuielile sau obligatiile financiare ale asociatiei, care sunt legate de proprietatea comuna sau care nu pot fi înregistrate pe fiecare locuinta, reprezinta cheltuieli comune (art.3 lit.i din Legea nr.230/2007). Astfel cauza neachitarii cotelor de întreținere (consumul de apa rece si calda, de gaze, de energie electrica la

partile de folosinta comuna, inclusiv la ascensor), atrage rezilierea contractului de închiriere, proprietarul neputând fi obligat sa suporte consecintele insolvabilitatii chirasului.

c) daca chirasul nu a respectat alte clauze contractuale; este vorba despre neexecutarea unor obligatii principale: schimbarea destinatiei spatiului închiriat sau daca chirasul a pricinuit însemnate stricacuni locuintei, cladirii în care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor, sau daca înstraineaza fara drept parti ale acestora. Constituie stricacuni însemnate modificarile structurale ale locuintei fara consimțământul proprietarului. Evident, stricaciunile provenind din uzul normal al locuintei, cauzate prin vechime sau forta majora ori caz fortuit si bineinteles, din culpa locatorului, inclusiv viciile de constructie, nu pot justifica rezilierea contractului.

De asemenea proprietarul poate cere rezilierea contractului, numai daca se dovedeste ca locatarul are un comportament care face imposibila convietuirea pentru ceilalti locatari sau impiedica efectiv folosirea normala a locuintei (art. 1830 Cod Civil)sau daca titularul de contract si/sau membri de familie mentionati în contract au devenit proprietarii unei locuinte corespunzatoare ori au înstrăinat o locuinta corespunzatoare dupa încheierea contractului de închiriere.

Evacuarea chirasului se face în baza unei hotarâri judecatoresti, iar chirasul este obligat la plata chiriei prevazute în contract pâna la data eliberării efective a locuintei, precum si la repararea prejudiciilor de orice natura cauzate locatorului pâna la acea data (art 1831 Cod Civil).

Hotarârea judecatoreasca de evacuare precum si încetarea, din orice cauza, a contractului de închiriere sunt de drept opozabile si se executa împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fara titlu, împreuna cu chirasul (art.1832 alin.2).

Capitolul VIII – Încetarea contractului de închiriere

Potrivit prevederilor art.1809, art.1817, art.1819 si art.1825 Cod Civil, contractul de închiriere înceteaza în urmatoarele situatii:

- a) prin acordul ambelor parti;
- b) la expirarea termenului, fara a fi necesara o înstiintare prealabila;
- c) prin denuntarea unilaterala de catre locatar, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 60 zile; subliniem ca locatorul nu are dreptul la denuntarea unilaterala a contractului înainte de termen. Numai daca contractul ar fi pe durata nedeterminata, el poate fi denuntat unilateral de oricare dintre parti (art.1816 Cod Civil), deci si de catre locator, cu conditia respectarii termenului de preaviz;
- d) prin reziliere, pentru neexecutarea culpabila a obligatiilor ce decurg din contract sau savârsirii de catre chiras a unor fapte culpabile;
- e) decesul sau parasirea locuintei de catre chiras;
- f) ca urmare a desfiintării dreptului care permitea locatorului sa asigure folosinta bunului închiriat.

Capitolul IX- Transferul folosintei locuintei

Transferul folosintei locuintei poate avea loc în cazul decesului titularului contractului de închiriere, a parasirii definitive a „domiciliului” (locuintei) de catre acesta sau în caz de divort.

Decesul titularului de contract determina încetarea raporturilor de închiriere în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului chirasului numai daca nu exista nici o persoana cu drepturi locative care sa solicite continuarea închirierii, prin substituire în drepturile si obligatiile titularului initial (art.1834 alin.1 si 2 Cod Civil).

Persoanele îndreptatite sa solicite beneficiul contractului de închiriere în caz de deces/lipsa titularului de contract:

- a) sotul/sotia – daca a fost mentionat/a în contract si a locuit împreuna cu titularul;
- b) descendentii (copii, nepoti etc.) sau ascendentii (parinti, bunici etc.) - daca au fost mentionati în contract si au locuit împreuna cu titularul.

Legea mai precizeaza ca persoanele îndreptatite care au cerut continuarea contractului, desemneaza de comun acord persoana sau persoanele care semneaza contractul de închiriere în locul chirasului decedat. În cazul în care acestia nu ajung la un acord în termen de 30 zile de la data înregistrării decesului chirasului, desemnarea se face de catre locator (art.1834 alin.3).

Închirierea continua în persoana noului titular de contract în conditiile si pentru perioada prevazuta în contractul initial. De exemplu, daca contractul a fost încheiat pe un termen de 5 ani, din care – dupa decesul titularului initial – au mai ramas 2 ani, la expirarea termenului înceteaza raporturile de închiriere, daca nu intervine prelungirea contractului.

În ceea ce privește parasirea locuinței, aceasta nu trebuie confundată cu denunțarea unilaterală a contractului de către chirias. Prin „parasire” se înțelege situația în care titularul nu folosește locuința, dar totuși nu dorește rezilierea contractului. În această situație, locatorul sau persoanele care pot beneficia de contract după 30 de zile de absență, pot cere constatarea încetării contractului înainte de termen.

Pentru a opera încetarea, parasirea trebuie să fie definitivă și continuă, iar nu temporară și sporadică. Pe de altă parte, parasirea trebuie să fie nejustificată. Dacă chiriasul absentează de la domiciliu din motive temeinice (detasare/transferare, internare în spital, plecare pentru studii etc.), locuința nu poate fi considerată parasită. În orice caz, probele administrate trebuie să fie concludente în sensul parasirii definitive a locuinței (de exemplu, mutarea făcută în cartea de identitate, mutarea gospodăriei etc.)

În caz de divorț, dacă soții nu au convenit altfel, continuarea locațiunii se va face cu sotul cărui instanță i-a atribuit beneficiul contractului de închiriere. În cazul în care instanța lasă în sarcina locatorului împărțirea contractului de închiriere, continuarea locațiunii se va face cu sotul care are mai multă nevoie de locuința sau este mai îndreptățit (de exemplu, în urma divorțului și s-a dat în îngrijire copii, nu este vinovat de divorț, nu are rude care să-i asigure locuirea etc.) (art.324 Cod Civil).

Capitolul X – Forta majora

În caz de forta majora nici una din părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea în mod necorespunzător a oricărei obligații contractuale.

Capitolul XI – Clauze finale

În conformitate cu prevederile art.1833 Cod Civil, chiriasul poate ceda contractul de închiriere a locuinței sau subînchiria locuința numai cu acordul scris al locatorului.

Însă, având în vedere că la nivelul orașului Bile Olneți autoritatea publică locală se confruntă cu un deficit de locuințe în raport de numărul mare de cereri aflate în evidențele noastre respectiv persoane care nu posedă resursele necesare pentru a-și asigura o locuință corespunzătoare, în contractul cadru de închiriere propus pentru locuințele proprietate publică sau privată a orașului Bile Olneți, au fost stipulate clauze prin care chiriasilor le este interzisă subînchirierea acestor locuințe sau cesionarea contractelor, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului de închiriere.

Totodată, în conformitate cu art.61 din Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, „orice litigiu în legătură cu aplicarea prevederilor prezentei legi se soluționează de către instanțele judecătorești”, astfel că în cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea contractului sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea acestuia nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, părțile se pot adresa instanței judecătorești competente.

Locuințe cu destinație specială

Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare prevede unele reguli speciale privind închirierea locuințelor cu destinație specială respectiv locuințele sociale.

Contractul de închiriere având ca obiect locuința socială se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta, cu beneficiarii stabiliți de consiliul local. Contractul se încheie pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale (art.44 alin.1 din Legea nr.114/1996 republicată).

Chiria prevăzută în contract nu trebuie să depășească 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferența până la valoarea nominală a chiriei calculată potrivit prevederilor capitolului III din O.U.G. nr.40/1999, va fi subvenționată de la bugetul local al unității administrativ teritoriale unde este situată locuința socială (art.44 alin.2 din Legea nr.114/1996 republicată).

Întrucât chiria este, în parte subvenționată, titularul contractului este obligat să comunice primarului, în termen de 30 zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere. În caz de modificare a venitului, autoritatea administrației publice locale va modifica în mod corespunzător cuantumul chiriei și al subvenției cuvenite proprietarului (unității administrativ teritoriale, ca titular al domeniului public de interes local (art. 39 și 45 din Legea nr.114/1996 republicată).

Drept cauze speciale de reziliere, Legea nr.114/1996, republicată prevede două ipoteze. Potrivit art.45, se sancționează cu rezilierea contractului necomunicarea, în termen de 30 de zile, a modificărilor produse în venitul net lunar al familiei. Iar conform art.46 lit.b, contractul se poate rezilia „în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depășește cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art.42 din Legea nr.114/1996, republicată, iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare”. Rezultă că depășirea venitului care îndreptățește la închirierea unei locuințe sociale nu determină încetarea înainte de termen a contractului. Ea intervine însă, ca sancțiune, pentru neachitarea chiriei nesubvenționate.

Rezilierea contractului având ca obiect locuința socială, intervine înainte de termenul stabilit și în cazul denunțării contractului de către chirias, neplătii chiriei sau a cheltuielilor comune cel puțin 3 luni consecutiv.

Deși nu se prevede expres, locațiunea încetează, și în cazul locuinței sociale, la expirarea termenului contractual, dacă nu intervine prelungirea contractului pe baza declarației de venituri prevăzute de art.44 alin.1.

Legea nr.114/1996, republicată interzice subînchirierea locuinței sociale (art.49).

Tot astfel, se interzice transmiterea dreptului de locuire și cesiunea contractului de închiriere. Nerespectarea acestor interdicții, precum și schimbarea destinației spațiului închiriat, se sancționează cu rezilierea contractului de închiriere și cu suportarea eventualelor daune aduse locuinței și clădirii, după caz (art.49).

De asemenea O.U.G. nr.74/2007 reglementează și închirierea locuințelor sociale destinate persoanelor și/sau familiilor evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințe retrocedate în natura fostilor proprietari.

Locuințele sociale se repartizează în vederea închirierii de către consiliul local mai întâi persoanelor îndreptățite prevăzute de O.U.G. nr.70/2004 și apoi, în ordinea de prioritate stabilită de acesta, categoriilor de persoane prevăzute de Legea nr.114/1996 modificată prin O.U.G. nr.57/2008.

Închirierea locuințelor destinate familiilor evacuate sau în curs de evacuare urmează regimul stabilit de Legea nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare - menționat mai sus (art.4 din O.U.G. nr.74/2007).

Locuințele construite prin Agenția Națională pentru Locuințe destinate închirierii tinerilor. Potrivit art.8 alin.2 din Legea nr.152/1998, republicată, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, locuințele pentru tineri destinate închirierii fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale în care acestea sunt amplasate. Contractele de închiriere ce au ca obiect locuințe ANL se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței. După expirarea acestei perioade contractuale prelungirea contractului de închiriere se face pe o perioadă de un an, în următoarele condiții:

- a) prin recalcularea chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 ani;
- b) prin păstrarea condițiilor contractuale inițiale referitoare la cuantumul chiriei pentru titularii de contract care nu au împlinit vârsta de 35 ani (art.8 alin.4 din Legea nr.152/1998).

Prevederile de mai sus referitoare la revizuirea cuantumului chiriei în funcție de vârsta solicitantului se aplică la toate prelungirile succesive ale contractului de închiriere (art.8 alin.5 din Legea nr.152/1998).

Cuquantumul chiriei initiale se stabileste potrivit prevederilor capitolului III din O.U.G. nr.40/1999 privind protectia chiriasilor si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinatia de locuinte.

Recalcularea chiriei pentru chiriasii care au implinit vârsta de 35 ani se face în conditiile Legii nr.152/1998, republicata, în functie de recuperarea nivelului investitiei si un profit supus negocierii între parti.

Facem precizarea ca în sedinta din data de 26.02.2014, comisiile de specialitate ale consiliului local au avizat favorabil contractul cadru de închiriere pentru suprafete cu destinatia de locuinte

Fata de cele prezentate, având în vedere ca pentru toate categoriile de locuinta se aplica regulile generale ale închirierii prevazute de Codul Civil si tinând cont de regulile particulare în materia închirierii locuintelor sociale si celor destinate tinerilor, în conformitate cu prevederile Legii nr.114/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, O.U.G. nr.74/2007, O.U.G. nr.40/1999 aprobata prin Legea nr.241/2001, Legii nr.152/1998, republicata privind înfiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte si Codului Civil.