

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÎRGU NEAMȚ

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea efectuării de către chiriași a unor lucrări de reparații urgente la locuințele închiriate din fondul locativ de stat

Consiliul Local al orașului Tîrgu Neamț, județul Neamț;

Având în vedere prevederile:

- art.1780, 1786, 1788, 1789, 1796, 1799, 1801 ale Legii nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- art.9, art.10, art.21 alin.(1), art.23, art.36 alin.(1), alin.(2) lit.”c” și lit.”d”, alin.(6), lit.”a”, pct.17 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- art.25 din Legea nr. 10 din 18 ianuarie 1995 privind calitatea în construcții
- Ordonanței de urgență nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe
- Legii nr.114/1996 – legea locuinței, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Luând act de cererea nr.19136/04.12.2014 primită din partea doamnei Mandache Liliana (titular al contractului de închiriere nr.68/20.05.2013) și de cererea nr.19406/08.12.2014 primită din partea domnului Horga Mihai (titular al contractului de închiriere nr.70/20.05.2013) prin care se solicită aprobarea efectuării unor reparații urgente ale locuințelor închiriate

Ținând cont de Expunerea de motive a Primarului orașului Tîrgu Neamț, precum și de Raportul de specialitate al Biroului Investiții, ambele înregistrate cu nr. 10548 / 15-05-2015;

Văzând rapoartele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Tîrgu Neamț.

În temeiul prevederilor art.36 alin.(1), alin.(2) lit.”c” și lit.”d”, alin.(6), lit.”a”, pct.17, art. 45 alin.1, art.115, art.117 din Legea nr.215/2001 administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă efectuarea de către chiriași a lucrărilor de reparații urgente la locuințele din fondul locativ de stat, locuințe ce fac obiectul contractelor de închiriere nr.68/20.05.2013 (titular Mandache Liliana), nr.70/20.05.2013 (titular Horga Mihai) și nr. 71/20.05.2013 (titular Polgar Elena).

Art.2. Chiria datorată de către chiriași se va diminua corespunzător cu sumele de bani cheltuite de chiriași pentru efectuarea reparațiilor urgente, conform documentelor justificative ce vor fi prezentate.

Art.3. Se împuternicește Primarul orașului Tîrgu Neamț să semneze în numele și pentru Consiliul local la orașului Tîrgu Neamț actele adiționale ale contractelor de închiriere nominalizate la art.1.

Art.4. Secretarul orașului Tîrgu Neamț va asigura publicitatea și comunicarea prezentei hotărâri instituțiilor și persoanelor interesate.

Inițiator,
Primarul orașului Tîrgu Neamț,
Harpa Vasilică

Avizat pentru legalitate,
Secretarul orașului Tîrgu Neamț,
jr. Laura Elena Maftei

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea efectuării de către chiriași a unor lucrări de reparații urgente la locuințele închiriate din fondul locativ de stat

Potrivit art.36 alin.(1) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau central.

Prin cererea nr. 19.136/04.12.2014 primită din partea doamnei Mandache Liliana (titular al contractului de închiriere nr. 68/20.05.2013), cererea nr. 19.406/08.12.2014 din partea domnului Horga Mihai (titular al contractului de închiriere nr. 70/20.05.2013) și cererea nr. 5.675/16.03.2015 a d-lui Arsene Constantin (acesta locuiește împreună cu soacra sa Polgar Elena care este titulara contractului de închiriere nr. 71/20.05.2013) aceștia solicită aprobarea efectuării unor reparații urgente ale locuințelor închiriate motivat de faptul că locuințele sunt vechi, aflate deja într-un stadiu avansat de degradare.

În conformitate cu prevederile art. 1788 din Noul Cod Civil: Sarcina reparațiilor

(1) Locatorul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite potrivit art. 1.799.

(2) Sunt în sarcina locatarului reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului.

(3) Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatarului, iar acesta din urmă, deși încunoștințat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar. În acest caz, locatorul este dator să plătească, în afara sumelor avansate de locatar, dobânzi socotite de la data efectuării cheltuielilor.

(4) În caz de urgență, locatarul îl poate înștiința pe locator și după începerea reparațiilor, dobânzile la sumele avansate neputând curge decât de la data înștiințării.

De asemenea, art.1780 din Codul civil prevede **Prețul locațiunii:**

(1) Chiria poate consta într-o sumă de bani sau în orice alte bunuri sau prestații.

(2) Dispozițiile privitoare la stabilirea prețului vânzării sunt aplicabile, în mod corespunzător, și chiriei.

Totodată, în condițiile art. 25 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții proprietarul unei construcții are următoarele obligații principale:

a) efectuarea la timp a lucrărilor de întreținere și de reparații care le revin, prevăzute conform normelor legale în cartea tehnică a construcției și rezultate din activitatea de urmărire a comportării în timp a construcțiilor;

b) păstrarea și completarea la zi a cărții tehnice a construcției și predarea acesteia, la înstrăinarea construcției, noului proprietar;

c) asigurarea urmăririi comportării în timp a construcțiilor, conform prevederilor din cartea tehnică și reglementărilor tehnice;

d) efectuarea, după caz, de lucrări de reconstruire, consolidare, transformare, extindere, desființare parțială, precum și de lucrări de reparații ale construcției numai pe bază de proiecte întocmite de către persoane fizice sau persoane juridice autorizate și verificate, potrivit legii;

e) asigurarea realizării lucrărilor de intervenții asupra construcțiilor, impuse prin reglementările legale;

f) asigurarea efectuării lucrărilor din etapa de postutilizare a construcțiilor, cu respectarea prevederilor în vigoare.

Ca excepție, în cazul neîndeplinirii de către proprietar a obligațiilor care îi revin cu privire la întreținerea și repararea locuinței închiriate, *lucrările pot fi executate de către chiriași* în contul proprietarului, locatorul fiind dator să plătească atât sumele avansate de locatar, cât și dobânzi.

Chiriașul va putea executa aceste lucrări, numai dacă sunt îndeplinite următoarele *condiții*:

- dacă degradarea produsă este de natură să afecteze folosința normală a clădirii sau a locuinței;

- dacă există sesizarea scrisă a chiriașului;

Motivat de faptul că sunt îndeplinite ambele condiții menționate anterior, precum și din cauza faptului că în prezent nu dispunem de fond de locuințe suplimentar care să poată fi pus la dispoziția chiriașilor și nici de fonduri care să poată fi utilizate pentru realizarea lucrărilor ce cad în sarcina locatorului considerăm că se impune analiza solicitărilor primite din partea chiriașilor sus-menționați în vederea aprobării efectuării reparațiilor ce se impun pe cheltuiala proprie, sumele folosite de aceștia urmând a fi deduse din quantumul chiriei datorate.

În temeiul prevederilor art.36 alin.(1), alin.(2) lit.”c” și lit.”d”, alin.(6), lit.”a”, pct.17, art. 45 alin.1, art.115, art.117 din Legea nr.215/2001 administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Urmare a analizei, propunem spre dezbatere și aprobare *proiectul de hotărâre privind aprobarea efectuării de către chiriași a unor lucrări de reparații urgente la locuințele închiriate din fondul locativ de stat*

**Sef Birou Investitii,
ing. Durbaca Sorin**

**Intocmit,
sing. Loghin Maria**

**Vizat
Sef Serviciu Juridic,
jr. Iftode Oana-Maria**

**PRIMĂRIA ORAȘULUI TÎRGU NEAMȚ
Nr. 10548 din 15-05-2015**

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea efectuării de către chiriași a unor lucrări de reparații urgente la locuințele închiriate din fondul locativ de stat

În exercitarea atribuțiilor care-i revin în baza Legii nr. 215 / 2001, republicată, Legea Administrației Publice Locale, Consiliul Local asigură, potrivit competențelor sale și în conformitate cu legea, cadrul necesar furnizării serviciilor publice de interes local, privind locuințele.

Luând în considerare solicitările primite din partea celor trei chiriași ai locuințelor din fondul locativ de stat, referitoare la aprobarea efectuării unor lucrări urgente de reparații la clădirile închiriate.

Ținând cont de faptul că, în principiu, chiria practică pentru locuințe va trebuie să acopere *cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, impozitele pe clădiri și pe teren, precum și recuperarea investiției*, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și un profit supus negocierii între părți.

Obligația principală a proprietarului este de a *asigura locatarului folosința locuinței* pe toată durata închirierii, obligație principală. Pentru asigurarea executării obligației principale de folosință a locuinței, proprietarul are două obligații subsecvente: a) obligația de predare a locuinței și b) obligația efectuării reparațiilor capitale.

Ținând cont, de asemenea, de prevederile legale în domeniu, respectiv art.1788 din Noul Cod Civil: Sarcina reparațiilor

(1) Locatorul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii, conform destinației stabilite potrivit art. 1.799.

(2) Sunt în sarcina locatarului reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului.

(3) Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatarului, iar acesta din urmă, deși încunoștințat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar. În acest caz, locatorul este dator să plătească, în afara sumelor avansate de locatar, dobânzi socotite de la data efectuării cheltuielilor.

(4) În caz de urgență, locatarul îl poate înștiința pe locator și după începerea reparațiilor, dobânzile la sumele avansate neputând curge decât de la data înștiințării.

Ca urmare, supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea efectuării de către chiriași a unor lucrări de reparații urgente la locuințele închiriate din fondul locativ de stat

PRIMAR
Harpa Vasilică