

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÎRGU NEAMȚ

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea efectuării de către chiriașul Marian Constantin a unor lucrări de reparații urgente la locuința ANL- ap. 25, bl. M5, str. 22 Decembrie, oras Tirgu Neamt

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.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe- republicare

Luând act de cererea nr. 936/15.01.2016 primită din partea domnului Marian Constantin (titular al contractului de închiriere nr. 112/17.09.2010, modificat și completat prin actul adițional nr. 9/31.12.2015, în conformitate cu HCL nr. 253/17.12.2015 privind aprobarea unui schimb de locuințe pentru tineri, destinate închirierii) prin care se solicită aprobarea efectuării unor reparații urgente a locuinței ANL, închiriate – ap. 25, bl. M5, str. 22 Decembrie, oras Tirgu Neamt.

Ținând cont de Expunerea de motive a Primarului orașului Tîrgu Neamț, precum și de Raportul de specialitate al Serviciului Investiții și Transporturi, ambele înregistrate cu nr. 1.077/18.01.2016;

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 chiriașul Marian Constantin a lucrărilor de reparații urgente la locuința ANL, locuința ce face obiectul contractului de închiriere nr. 238/23.11.2004, modificat și completat prin actul adițional nr. 9/31.12.2015).

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

Art.3. 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

PRIMAR,

Nr. 1.077 din 18.01.2016

Harpa Vasilică

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea efectuării de către chiriașul Marian Constantin a unor lucrări de reparații urgente la locuința ANL- ap. 25, bl. M5, str. 22 Decembrie, oras Tirgu Neamt

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. 936/15.01.2016 primită din partea domnului Marian Constantin (titular al contractului de închiriere nr. 112/17.09.2010, modificat și completat prin actul aditional nr. 9/31.12.2015, în conformitate cu HCL nr. 253/17.12.2015 privind aprobarea unui schimb de locuințe pentru tineri, destinate închirierii), acesta solicită aprobarea efectuării unor reparații urgente a locuinței.

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 locatorului, 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 fonduri care să poată fi utilizate pentru realizarea lucrărilor ce cad în sarcina locatorului considerăm că se impune analiza solicitării primite, în vederea aprobării efectuării reparațiilor ce se impun pe cheltuiala proprie, sumele folosite de chirias urmând a fi deduse din cuantumul 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 chiriașul Marian Constantin a unor lucrări de reparații urgente la locuința ANL - ap. 25, bl. M5, str. 22 Decembrie, oras Tirgu Neamt.

**Sef Serviciu Investitii
si Transporturi,
ing. Durbaca Sorin**

**Intocmit,
sing. Loghin Maria**

**Sef Srviciu Juridic,
jr. Iftode Oana Maria**

PRIMĂRIA ORAȘ ULUI TÎRGU NEAMȚ
Nr. 1.077 din 18.01.2016

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea efectuării de către chiriașul Marian Constantin a unor lucrări de reparații urgente la locuința ANL- ap. 25, bl. M5, str. 22 Decembrie, oras Tirgu Neamt

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 solicitarea nr. 936/15.01.2016 primită din partea domnului Marian Constantin, referitoare la aprobarea efectuării unor lucrări urgente de reparații la apartamentul închiriat.

Ținând cont de faptul că, în principiu, chiria practică pentru locuințe va trebui 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 dezbateri și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea efectuării de către chiriașul Marian Constantin a unor lucrări de reparații urgente la locuința ANL- ap. 25, bl. M5, str. 22 Decembrie, oras Tirgu Neamt.

PRIMAR
Harpa Vasilică