

HOTĂRÂREA NR. 92

Privind:
aprobarea contractului - cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință.

Consiliul Local Alunu, întrunit în ședința ordinară din data 23.11.2018, la care participă un număr de 12 consilieri locali din totalul de 13 consilieri locali în funcție;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local Alunu nr. 65/13.09.2018, prin care d-na Trăscău Aurelia a fost aleasă președintele ședinței pe o perioadă de trei luni;

Având în vedere:

- referatul nr. 13.462/16.11.2018, întocmit de d-na Lăpădat Maria, inspector în cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Alunu, Județul Vâlcea prin care propune aprobarea contractului-cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuință;

-expunerea de motive înregistrată sub nr.13.463/16.11.2018, întocmită de primarul comunei Alunu, Județul Vâlcea;

Având în vedere raportul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Alunu, Județul Vâlcea;

Ținând seama de raportul de avizare sub aspectul legalității a proiectului de hotărâre întocmit de secretarul comunei Alunu;

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 chirișilor evacuați sau care urmează a fi evacuați din locuințele retrocedate fostilor proprietari, aprobată prin Legea nr.84/2008; Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.40/1999 privind protecția chirișilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, aprobată prin Legea nr.241/2001 și Codul

Civil; art.36, alin.(2), lit. d), alin. (5), lit. b), coroborate cu alin.(6), lit. a), pct. 17 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

În temeiul art.45 alin.(1) din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală cu un număr de 12 voturi pentru, 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 comunei Alunu, prin Compartimentul Contabilitate și Inspectie Fiscală vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, informând Consiliul Local asupra modului de îndeplinire.

Art.3. Prezenta hotărâre se va comunica: Instituției Prefectului-Județul Vâlcea, primarului comunei Alunu, Compartimentului Contabilitate și Inspectie Fiscală din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Alunu și se va afișa la sediul Consiliului Local Alunu, Județul Vâlcea.



Alunu la:
23.11.2018

Contrasemnează,
Secretar,
Boeangiu Luminița

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

Închirierea locuintei este un contract prin care o parte, numita locator, se obligă să asigure celelalte 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 locuinta prin stipularea unor clauze în conformitate cu modificările legislative intervenite în închirierea locuintelor.

Astfel, contractul-cadru de închiriere pentru suprafețe cu destinația de locuinta propus spre avizare, 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 Comuna Alunu.

Contractul de închiriere se încheie de către Comuna Alunu, 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 sotul/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: locuinta închiriată și chiria.

Locuinta închiriată

În accepțiunea Legii nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, locuinta 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, camara, 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 chiriasilor si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destinatia de locuinte aprobata prin Legea nr.241/2001, cu modificarile si completările 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 procente 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

Categoria localității

Municipii Orașe Comune

A	3,5	2,5	1,5
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 afereente 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.

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.

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).

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 stânjeni 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 chiriei 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 să curgă termenul de prescripție este aceea la care rata respectivă a devenit exigibilă.

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 clienților 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 cheltuielile 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, chirieșul 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 câte ori este nevoie cu anuntarea în prealabil a chirasului si în prezenta acestuia (art.1804 Cod Civil).

Drepturile locatarului

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 chirasului 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 chirasilor printr-o serie de dispozitii menite sa stabileasca raporturile de închiriere a locuintelor.

În acest sens, pentru asigurarea stabilitatii dreptului de folosinta a chirasului 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, înțelegerea 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 respectat alte clauze contractuale; este vorba despre neexecutarea unor obligatii principale: schimbarea destinatiei spatiului închiriat sau daca chirasul a pricinuit însemnate stricaciuni locuintei, cladirii în care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor, sau daca înstraineaza fara drept parti ale acestora. Constituie stricaciuni însemnate modificarile structurale ale locuintei fara consimtamântul 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 in contract au devenit proprietarii unei locuinte corespunzatoare ori au instrainat o locuinta corespunzatoare dupa incheierea contractului de inchiriere.

Evacuarea chirasului se face in baza unei hotarâri judecatoresti, iar chirasul este obligat la plata chiriei prevazute in contract pâna la data eliberarii 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 inchiriere sunt de drept opozabile si se executa impotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fara titlu, impreuna cu chirasul (art.1832 alin.2).

Capitolul VIII – Încetarea contractului de inchiriere

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

- a) prin acordul ambelor parti;
- b) la expirarea termenului, fara a fi necesara o înștiintare 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 savârșirii de catre chiras a unor fapte culpabile;
- e) decesul sau parasirea locuintei de catre chiras;
- f) ca urmare a desfiintarii dreptului care permitea locatorului sa asigure folosinta bunului inchiriat.

Capitolul IX- Transferul folosintei locuintei

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

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

Persoanele îndreptatite sa solicite beneficiul contractului de inchiriere in caz de deces/lipsa titularului de contract:

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

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

Închirierea continua in persoana noului titular de contract in conditiile si pentru perioada prevazuta in 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 inchiriere, 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-au 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.

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 ca 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.

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).

Alun la:
23.11.2018



Contrasemnează,
Secretar,
Boeangiu Luminița