ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIUL BUZĂU
- CONSILIUL LOCAL -

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 248/08.11.2024
privind prelungirea duratei unor contracte de închiriere

Consiliul Local al Municipiului Buzău, judeţul Buzău, întrunit în şedinţă ordinară;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului municipiului Buzău, înregistrat la nr. 366/CLM/08.11.2024;
- raportul de specialitate al Serviciului Administrare și Verificare Fond Locativ, înregistrat la nr. 199.838/08.11.2024;
- adresa nr. 131.923/1160/03.10.2019 emisă de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, înregistrată la registratura generală a Primăriei Municipiului Buzău cu nr. 123.411/14.10.2019;
- avizul Comisiei pentru sănătate, muncă, familie, protecţie socială și protecție copii, persoane vârstnice și persoane cu dizabilități a Consiliului Local al Municipiului Buzău;
- prevederile art. 17 din Anexa I a H.C.L. nr. 180/2023 pentru aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în patrimoniul Municipiului Buzău și a Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău;
- prevederile art. 44 din Legea nr. 114/1996 privind locuinţele, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- prevederile art. 1, art. 8, art. 26 - art. 31, din Cap. III al Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 40/1999 privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţă, aprobată prin Legea nr. 241/2001, cu modificările şi completările ulterioare;
- prevederile art. 1777 și următoarele din Capitolul V – Contractul de locațiune din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c) şi d), alin. 6, lit. a și b, alin. (7), lit. q) şi alin. (14), art. 139, alin. (1) şi (3) lit. g), coroborat cu art. 5, lit. cc), art. 196, alin. (1), lit. a), art. 354, art. 355, precum și art. 362, alin. (1) și (3), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1 - Contractele de închiriere privind suprafeţele locative cu destinaţia de locuinţe din imobilele aflate în proprietatea statului sau proprietatea municipiului Buzău și administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău, se prelungesc succesiv, pe perioade de câte 5 ani, pe baza declaraţiei de venituri şi a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale, la cererea chiriașilor.

Art. 2 - Prevederile art. 1 se aplică în mod corespunzător şi contractelor de închiriere privind suprafeţele locative cu altă destinație decât aceea de locuință situate în imobilele aflate în proprietatea statului sau proprietatea municipiului Buzău și administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău.

Art. 3. - Prevederile art. 1 se aplică în mod corespunzător și contractelor de închiriere ce au ca obiect terenuri aferente imobilelor înstrăinate în baza Legii nr. 4/1973 privind dezvoltarea construcţiei de locuinţe şi vânzarea de locuinţe din fondul de stat către populaţie, Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și Legii nr. 112/1995, pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4. - Tariful de bază lunar al chiriei pentru locuinţe și pentru terenurile aferente imobilelor deținute în proprietate (lei/mp) este cel stabilit prin lege.

Art. 5. - Tariful de bază lunar al chiriei pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință este stabilit anual, prin hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Buzău.

Art. 6. - Primarul municipiului Buzău, prin intermediul Serviciului Administrare şi Verificare Fond Locativ şi Serviciului Juridic şi Contencios Administrativ, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 7. - Prin grija secretarului general al municipiului, prezenta hotărâre va fi comunicată autorităților și instituțiilor interesate.

INIȚIATOR,
PRIMARUL MUNICIPIULUI BUZĂU
Constantin TOMA

ROMÂNIA PRIMĂRIA 1 Municipiul Buzău

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
p. SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUZĂU
Șeful Serviciului Juridic și Contencios Administrativ
Elena-Cristina COROIAN

ROMANIA
JUDEȚUL BUZĂU
MUNICIPIULUI BUZĂU
- **PRIMAR** -
Nr. 366/CLM/08.11.2024

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind prelungirea duratei unor contracte de închiriere

Luând în considerare următoarele:

- Contractele de închiriere privind *suprafeţele locative cu destinaţia de locuinţă, terenurile aferente imobilelor deținute în proprietate și spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință* din proprietatea statului sau a municipiului Buzău, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău, au fost încheiate potrivit prevederilor art. 44 din Legea nr. 114/1996 privind locuinţele, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, pe o durată inițială de 5 ani;
- De la data expirării acestui termen, contractele au fost prelungite, la cererea chiriașilor, în baza unor reglementări legislative succesive, pe perioade de câte 5 ani, până la apariția Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- La sfârșitul anului 2024 va expira perioada contractuală a unor contracte de închiriere, încheiate cu persoane fizice sau juridice, având ca obiect *fie suprafeţe locative cu destinaţia de locuinţă, fie spații cu altă destinație decât aceea de locuință* (ex: spații folosite de către aşezămintele social-culturale şi de învăţământ, de partide politice, sindicate şi alți beneficiari stabiliți de consiliul local), *fie terenuri aferente imobilelor înstrăinate în baza legislației anterioare care a permis vânzarea* (*Legea nr. 4/1973 privind dezvoltarea construcţiei de locuinţe şi vânzarea de locuinţe din fondul de stat către populaţie, Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și Legea nr. 112/1995, pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare)*;
- Art. 1784, alin. (3) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care prevede că: *"Dacă legea nu dispune altfel, locaţiunile încheiate de persoanele care, potrivit legii, nu pot face decât acte de administrare nu vor depăşi 5 ani";*

- Prevederile art. 17 din Anexa I a H.C.L. nr. 180/2023 pentru aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în patrimoniul Municipiului Buzău și a Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău, potrivit cărora: *"Contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliți de către consiliul local, cu posibilitatea de prelungire, în aceleași condiții, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale (art. 44 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, actualizată)";*
- Adresa nr. 131.923/1160/03.10.2019 emisă de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, înregistrată la registratura generală a Primăriei Municipiului Buzău cu nr. 123.411/14.10.2019, conform căreia: "ministerul *îndeplineşte următoarele atribuţii principale: organizează, coordonează şi controlează aplicarea legilor, ordonanţelor şi hotărârilor Guvernului, a ordinelor şi instrucţiunilor emise potrivit legii, cu respectarea limitelor de autoritate şi a principiului autonomiei locale, iar consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, inclusiv pentru crearea cadrului necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind locuințele sociale și celelalte unități locative* aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale sau în administrarea sa";
- Prin prelungirea termenelor contractelor de închiriere se aduc venituri suplimentare la bugetul local;
- Prelungirea contractelor de închiriere trebuie să se facă *pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale (declarația privind faptul că nu au deținut/dobândit/înstrăinat un imobil, dovezi privind plata la zi a utilităților/chiriei, etc), cu respectarea prevederilor art. 13 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 40/1999* privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţă, aprobată prin Legea nr. 241/2001 *(situațiile în care prelungirea contractelor de închiriere nu se aplică)*,

se propune prelungirea contractelor de închiriere, succesiv, pe perioade de câte 5 ani, pe baza declaraţiei de venituri şi a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale, la cererea chiriaşilor.

În acest scop s-a redactat alăturatul proiect de hotărâre pentru a fi introdus pe ordinea de zi a şedinţei Consiliului Local al Municipiului Buzău.

PRIMAR,
Constantin Toma

ROMÂNIA
PRIMĂRIA 1
Județul Buzău - Municipiul Buzău

ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
Serviciul Administrare și Verificare Fond Locativ
Nr. 199.838/08.11.2024

RAPORT DE SPECIALITATE
pentru proiectul de hotărâre privind prelungirea duratei
unor contracte de închiriere

Contractele de închiriere privind suprafeţele locative cu destinaţia de locuinţă, privind terenurile aferente imobilelor deținute în proprietate și a spațiilor locative cu altă destinație decât aceea de locuință din proprietatea statului sau a municipiului Buzău, aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău, sunt încheiate potrivit prevederilor art. 44 din Legea nr. 114/1996 privind locuinţele, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, pe o durată inițială de 5 ani.

De la data expirării acestui termen, contractele au fost prelungite în baza unor reglementări legislative succesive, pe perioade de câte 5 ani, la cererea chiriașilor, până la apariția O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere:

- Adresa nr. 131.923/1160/03.10.2019 de la Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, înregistrată la Primăria municipiului Buzău cu nr. 123.411/14.10.2019, cu precizarea prevederilor:

- art. 56, alin. (1), lit. a) din Codul administrativ, aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019, potrivit căruia ministerul *îndeplinește următoarele atribuții principale: organizează, coordonează şi controlează aplicarea legilor, ordonanţelor şi hotărârilor Guvernului, a ordinelor şi instrucţiunilor emise potrivit legii, cu respectarea limitelor de autoritate şi a principiului autonomiei locale;*
- art. 129, alin. (1) alin. (2) și alin. (7) lit. q) din Codul administrativ, aprobat prin O.U.G. nr. 57/2019, în baza cărora *consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, inclusiv pentru crearea cadrului necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind locuințele sociale și celelalte unități locative* aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale sau în administrarea sa,

prevederi care, coroborate, stabilesc că, în problemele de interes local, consiliul local hotărăște crearea cadrului necesar [...] și se află, astfel, în limitele de autoritate stabilite de legiuitor;

- Art. 1784, alin. (3) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care prevede că: *"Dacă legea nu dispune altfel, locaţiunile încheiate de persoanele care, potrivit legii, nu pot face decât acte de administrare nu vor depăşi 5 ani";*

- Prevederile art. 17 din Anexa I a H.C.L. nr. 180/2023 pentru aprobarea Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor sociale aflate în patrimoniul Municipiului Buzău și a Regulamentului privind repartizarea și închirierea locuințelor din fondul locativ de stat aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Buzău, potrivit cărora: *"Contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliți de către consiliul local, cu posibilitatea de prelungire, în aceleași condiții, pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale (art. 44 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, actualizată)";*

Necesitatea prelungirii unor contracte de închiriere, încheiate cu persoane fizice sau juridice, având ca obiect fie suprafeţe locative cu destinaţia de locuinţă, fie terenuri aferente imobilelor deținute în proprietate, fie spații cu altă destinație decât aceea de locuință, motivat de faptul că perioada contractuală a unora dintre acestea va expira la sfârșitul anului 2024;

Necesitatea existenței unui cadru legal corespunzător, care să asigure continuitatea folosinţei *spaţiilor locative cu destinaţia de locuinţă, dar şi a celor cu altă destinație decât aceea de locuință* (ex: spații folosite de către aşezămintele social-culturale şi de învăţământ, de partide politice, sindicate şi alți beneficiari stabiliți de consiliul local), *precum și a terenurilor aferente imobilelor înstrăinate în baza legislației anterioare care a permis vânzarea* (Legea nr. 4/1973 privind dezvoltarea construcţiei de locuinţe şi vînzarea de locuinţe din fondul de stat către populaţie, Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și Legea nr. 112/1995, pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare);

Contractele de închiriere nu se prelungesc în cazurile prevăzute de art. 13 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţă, aprobată prin Legea nr. 241/2001, cu modificările şi completările ulterioare, conform cărora:

"Prelungirea contractelor de închiriere nu se aplică:

a) în cazul contractelor de închiriere încheiate de chiriaşi cu proprietari persoane fizice, altele decât cele prevăzute la art. 2-7;

b) în cazul contractelor de închiriere pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe proprietate particulară, prevăzute la art. 1-7, ai căror titulari de contract sau membri de familie menţionaţi în contract sunt proprietari ai unei locuinţe corespunzătoare ori au înstrăinat o locuinţă corespunzătoare, după data de 1 ianuarie 1990, în aceeaşi localitate. Fac excepţie contractele de închiriere ai căror titulari sau membri de familie menţionaţi în contract au redobândit, ca foşti proprietari sau moştenitori ai acestora, locuinţe care sunt efectiv ocupate de chiriaşi persoane fizice, de una dintre persoanele juridice prevăzute la art. 1 sau de o instituţie publică;

c) chiriaşului care refuză să preia în folosinţă o altă locuinţă pusă la dispoziţie, în condiţiile prezentei ordonanţe de urgenţă, de fostul proprietar sau de moştenitorii acestuia ori de autorităţile publice locale;

d) în cazul litigiilor determinate de refuzul chiriaşilor cărora li s-a notificat să încheie un nou contract de închiriere cu proprietarul, potrivit Legii nr. 17/1994, Legii nr. 112/1995 sau Legii nr. 114/1996 , republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

e) în cazul litigiilor dintre proprietar şi chiriaş având ca obiect schimbul de locuinţe;

f) în cazul chiriaşilor care au subinchiriat locuinţa fără consimţământul scris al proprietarului;

g) în cazul chiriaşilor care au schimbat total sau parţial destinaţia ori structura interioară a locuinţei fără consimţământul scris al proprietarului şi fără aprobările legale;

h) chiriaşului care a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor sau bunurilor aferente acestora ori care a înstrăinat fără drept părţi din acestea;

i) chiriaşului care are un comportament ce face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei;

j) chiriaşilor rezidenţi în străinătate care, fără a fi detaşaţi, nu au mai folosit locuinţa mai mult de un an fără întrerupere",

se propune prelungirea contractelor de închiriere, succesiv, pe perioade de câte 5 ani, pe baza declaraţiei de venituri şi a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale (art. 44 din Legea nr. 114/1996 privind locuinţele, republicată, cu modificările şi completările ulterioare), la cererea chiriaşilor.

Faţă de cele de mai sus, proiectul de hotărâre este emis cu respectarea legislației în domeniu și, drept urmare, poate fi promovat pe ordinea de zi a şedintei Consiliului Local al Municipiului Buzău, în vederea adoptării lui.

Șef serviciu,
Carmen Boricianu

(1016)

JUDEȚUL BUZĂU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
- REGISTRATURĂ GENERALĂ -
NR. 12341/10 ZIUA ANUL 2019

Ministerul Dezvoltării Regionale Și Administrației Publice

Cabinet subsecretar de stat
Bd. Libertatii nr. 16,
Latura Nord, sector 5
București, cod poștal 050706

Tel: 0213165973

Fax:0213168491
www.mdrap.gov.ro

14.10.2019
S. Ford Locatelli

Către: Domnul primar, *CONSTANTIN TOMA*

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU
Piața Daciei nr. 1, *Cod postal: 120040, Municipiul Buzău, Județul Buzău*

Nr. 131923/1160/03.10.2019

Stimate Domnule Primar,

Subiect: emiterea unui act normativ în continuarea OUG nr. 43/2014 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe

Având în vedere petiția dumneavoastră transmisă Secretariatului General al Guvernului înregistrată cu nr. 20/14991/TG/03.09.2019 și nr. 12095/03.09.2019, redirecționată Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice cu adresa nr. 15C/nr. 15C/1071/p/05.09.2019, unde a fost înregistrată cu nr. 1160/11.09.2019 și nr. 131923/01.10.2019, cu privire la prelungirea duratei unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe, vă comunicăm următoarele:

Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice a considerat că nu este necesar și oportun să inițieze un act normativ, la nivel primar, pentru prelungirea duratei contractelor de închiriere a suprafețelor locative cu destinația de locuințe din proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, fiecare unitate administrative teritorială, în virtutea principiului constituțional al descentralizării și autonomiei locale, putând decide în acest sens.

În fundamentarea deciziei ministerului au fost avute în vedere:

- art. 56 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, aprobat prin OUG nr. 57/2019, potrivit căruia ministerul îndeplinește următoarele atribuții principale: organizează, coordonează și controlează aplicarea legilor, ordonanțelor și hotărârilor Guvernului, a ordinelor și instrucțiunilor emise potrivit legii, cu respectarea limitelor de autoritate și a principiului autonomiei locale;

- art. 129 alin. (1) alin. (2) și alin. (7) lit. q) din Codul administrativ, aprobat prin OUG nr. 57/2019 în baza cărora consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, inclusiv pentru crearea cadrului necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind locuințele sociale și celelalte unități locative aflate în proprietatea unității administrativ-teritoriale sau în administrarea sa.

Având în vedere cele de mai sus, respectând principiile specifice aplicabile administrației publice locale prevăzute de Constituție, precum și la art. 75 din Codul administrativ, consiliul local hotărăște care sunt politicile locale în domeniul locuirii, asigurând respectarea drepturilor fundamentale ale cetățenilor, primatul interesului public și protecția chiriașilor aflați într-o situație vulnerabilă, potrivit legii.

Cu stimă,

SUBSECRETAR DE STAT
ANGEL GHEORGHIU

D-na Radu E.
- dosar corespondență

14/11 Radu Cristina

1/1