**ROMÂNIA**

**PRIMARIA MUNICIPIULUI TIMISOARA**

**DIRECTIA CLADIRI,TERENURI SI**

**DOTARI DIVERSE**

BIROUL CLADIRI,TERENURI –I EST

CT2019-

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind modificarea H.C.L.nr 190/29.03.2013,privind inchirierea terenurilor aferente imobilelor cu destinaţia de locuinţa dobandite in proprietate in baza prevederilor Legii nr.112/1995 şi legii 79/1997 şi stabilirea chiriei şi a tarifului de baza a chiriei,prin indexarea cu rata inflaţiei**

Pentru locuinţele care au fost preluate in proprietatea Statului Român dupa data de 06.03.1945 şi care ulterior au fost instrăinate unor persoane fizice in baza prevederilor Legii nr.112/1995 si Legii nr.79/1997,suprafeţele de teren care au depaşit suprafaţa aferentă construcţiilor,au rămas ca urmare a vânzării locuinţelor în proprietatea Statului Român.

Ca urmare a apariţiei HCLMT nr.275/2009, modificată prin HCLMT nr.169/02.11.2012, în vederea vânzării acestor terenuri către proprietarii acestor imobile, este necesar ca înaintea încheierii contractului de vânzare-cumpărare asupra terenului aferent imobilelor sau în situaţia în care nu se va solicita cumpărarea acestor terenuri, este necesar ca terenurile aferente să fie închiriate proprietarilor imobilelor construcţii dobândite în baza Legii nr.112/1995 şi Legii nr.79/1997, urmând a se încheia contracte de închiriere prin intermediul Direcţiei Clădiri şi Dotări Diverse I Est/II Vest. Calculul chiriei se face în conformitate cu OUG nr.40/1999 – actualizată – privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe la tariful de bază lunar al chiriei (lei/mp.) prevăzut de HG nr.310/2007, chiriile diferenţindu-se pe zone în cadrul localităţii.

Până în prezent s-au încheiat contracte de închiriere pentru terenurile aferente imobilelor cu destinaţie de locuinţă dobândite în proprietate în baza Legii 112/1995 si Legii 79/1997, iar chiria s-a calculat la tariful de bază de 0,04lei/mp/lună, tarif stabilit de H.G.nr.310/2007.

Având în vedere că din anul 2007 tariful de bază lunar al chiriei(lei/mp/luna)nu s-a actualizat,propunem actualizarea acestui tarif în funcţie de rata anuală a inflaţiei începând din anul 2007.

Astfel,rata inflaţiei pentru

* anul 2007 a fost de 6,56%,
* anul 2008 a fost de 6,57%,
* anul 2009 a fost de 7,85%,
* anul 2010 a fost de 5,59%,
* anul 2011 a fost de 7,96%,
* anul 2012 a fost de 5,79%,
* anul 2013 a fost de 4,0%,
* anul 2014 a fost de 1,1%,
* anul 2015 a fost de -0.6 %,
* anul 2016 a fost de -1.5%,
* anul 2017 a fost de 1,3%,
* anul 2018 a fost de 4,6%,

şi ca urmare tariful de bază pentru calculul chiriei,indexat va fi de 0,04 lei/mp/lună.

Totodată propunem ca acest tarif să se indexeze cu rata inflaţiei, comunicată de Institutul Naţional de Statistică.

Astfel,propunem aprobarea noului contract cadru pentru închirierea acestor terenuri si modificarea in mod corespunzător a HCLMT nr.190/29.03.2013 prin emiterea unei noi Hotărâri de Consiliul local in acest sens.

Modul de închiriere a acestor terenuri este :

-terenurile aferente imobilelor dobândite în proprietate in baza Legii nr.112/1995 si Legii nr.79/1997 se închiriază către proprietarii de locuinţe, respectiv către persoanele care le-au dobândit în proprietate, moştenitoriilor acestora sau cumpărătorilor subsecvenţi, în cotă indiviză corespunzătoare cotei deţinute în baza contractului de vânzare-cumpărare a locuinţei, respectiv în baza actelor adiţionale la acesta,

Calculul chiriei se va face astfel:

- pentru chiriaşii locuinţelor/caselor deţinute în baza unui contract de închiriere încheiat în baza Legii 114/1996 tariful este 0,04 lei/mp/lună multiplicat cu coeficientul de zonă conform O.U.G. 40/1999.

- pentru proprietarii locuinţelor/caselor, persoane fizice, dobândite în temeiul Legii 112/1995, Legii 79/1997 şi alte modalităşi translative de obţinere tariful este 0,06 lei/mp/lună multiplicat cu coeficientul de zonă conform O.U.G. 40/1999.

- pentru proprietarii locuinţelor/caselor, persoane juridice, tariful este 0,1 lei/mp/lună multiplicat cu coeficientul de zonă conform O.U.G. 40/1999.

Chiriile pentru aceste terenuri se diferenţiază pe categorii de zone,în conformitate cu zonarea avută în vedere la stabilirea impozitelor şi taxelor locale pentru terenuri, prin aplicarea unui coeficent la chiria de bază, dupa cum urmează:

───────────────────────────────────────────────

Zona

în cadrul Categoria localităţii

localităţii ───────────────────────────────

Municipii

────────────────────────────────────────────────

A 3,5

B 2,5

C 2

D 1,5

────────────────────────────────────────────────

Astfel, calculul chiriei se va face după următoarea formulă:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Suprafaţa teren înscrisă în C.F.  (mp.) | Suprafaţă teren  conform  cotelor părţi  (mp) | Tarif  (lei/mp.) | | | Coeficient de zonă | TOTAL  (col.1 x col.2 x col.3) |
| 1 |  | 2 | | | 3 | 4 |
|  |  | Chiriaş | Persoană  fizică | Persoană juridică |  |  |
| TOTAL  CHIRIE /LUNĂ | X | X | | | X |  |

* Prin teren se inţelege acel teren cu sau fără construcţii, care se identifică cu un număr cadastral/topografic unic, înscris în cartea funciară, în totalitate sau în cota indiviză.
* Actele necesare în vederea încheierii contractului de închiriere pentru terenurile aferente acestor imobile sunt: copia contractului de vânzare-cumpărare a locuinţei, extrasul de Carte Funciară nu mai vechi de 30 de zile, copia actului de identitate şi după caz planul parcelar sau documentaţia de apartamentare/intabulare a construcţiei. Proprietarii vor prezenta pentru fiecare document depus în copie şi originalul acestuia pentru verificarea autenticităţii
* Durata contractelor de închiriere pentru suprafetele locative deţinute de stat sau

de unităţile administrative ale acestuia la data intrării în vigoare a ordonanţei de urgenţă 40/1999 cu destinaţia de locuinţe sau folosite de unitaţi de

învăţământ, de aşezăminte social-culturale ori ca sedii de partide politice legal

înregistrate, de sindicate sau de organizaţii neguvernamentale, aflate în curs de

executare, se prelungeşte de drept pentru o perioadă de 5 ani de la data intrării în

vigoare a O.U.G. nr.40/99

* Contractul de închiriere se va încheia pe termen de 5 ANI.La expirarea termenului, contractul de închiriere se prelungeşte de drept pe o perioadă egală cu termenul de închiriere, în aceleaşi condiţii în care a fost încheiat contractul iniţial. În cazul în care intervine o modificare în contractul de închiriere iniţial, cu privire la părţile contractante sau la obiectul contractului, acesta se va modifica printr-un act adiţional sau prin încheierea unui nou contract de închiriere.
* Contract de închiriere se va încheia în 3 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă şi unul pentru a fi transmis de către Direcţia Clădiri, Terenuri şi Dotări Diverse I Est/II Vest la autorităţiile fiscale competente (Direcţia Fiscală a Municipiului Timişoara) pentru urmărire şi încasare.
* Contractul de închiriere se reziliază unilateral de către instituţia noastră în cazul retrocedării suprafeţei de teren respective către foştii proprietari sau moştenitorii acestora, precum şi în cazul în care planul urbanistic local o impune
* În cazul refuzului încheierii contractului de închiriere pentru terenul aferent acestor imobile, proprietarii vor fi somaţi să se prezinte pentru încheierea acestora,
* Neachitarea chiriei lunare pentru terenurile aferente atrage după sine calcularea de majorări de 0,5% lei/zi întârziere începând cu prima zi a lunii următoare scadenţei de plată a chiriei stabilite conform contractului de închiriere.

Ca urmare a celor arătate mai sus propunem aprobarea noului contract cadru pentru închirierea acestor terenuri,modificarea tarifului, stabilirea chiriei, si modificarea în mod corespunzător a HCLMT 190/29.03.2013 prin emiterea unei noi Hotărâri de Consiliu Local în acest sens.

DIRECTOR, ŞEF BIROU,

Ec.Florin Răvăşilă Călin N.Pîrva

ÎNTOCMIT,

Dumitraşcu Viorel