

NR. 152/23.04.2026

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **privind propunerea spre aprobare a Regulamentului pentru reglementarea cadrului general în vederea repartizării și închirierii locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a Municipiului Baia Mare și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare**

Locuințele pentru tineri destinate închirierii se realizează conform prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a Normelor Metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.962/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Conform art.8 alin.(2) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, locuințele pentru tineri destinate închirierii fac obiectul proprietății private a statului și sunt administrate de autoritățile administrației publice locale din unitățile administrativ teritoriale în care sunt amplasate.

Prin H.C.L. nr. 144/2020 a fost aprobat Regulamentul privind reglementarea cadrului general pentru repartizarea și închirierea locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a Municipiului Baia Mare și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare, modificat și completat prin H.C.L. nr.116/27.04.2023 și H.C.L. nr.580/19.12.2024. Aprobarea noului regulament vine în contextul actualizării prevederilor legale respectiv necesitățile instituției.

Tinerii, în sensul Legii nr.152/1998, sunt persoane majore cu vârsta de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele A.N.L., destinate închirierii, și care pot primi repartiții în cel mult 60 de luni de la împlinirea acestei vârste. Prin excepție de la prevederile art. 8 alin. (1) din legea nr.152/1998, specialiștii din învățământ și din sănătate, sunt persoane majore care pot depune cereri pentru repartizarea unei locuințe, destinate închirierii, în mod exclusiv specialiștilor din sănătate și/sau învățământ, indiferent de vârstă, dacă sunt angajați ai unităților din domeniile respective aflate pe raza unității administrativ-teritoriale în care sunt amplasate locuințele și care nu dețin o locuință în proprietate pe raza unității administrativ-teritoriale respective.

În conformitate cu prevederile art.15 alin.(1) din H.G. nr.962/2001, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local, la propunerea Comisiei sociale, aprobă lista solicitanților care au acces la locuințele pentru tineri, destinate închirierii, precum și ordinea și modul de soluționare a cererilor, ținând seama de folosirea spațiului locativ existent, dar și de construirea de noi locuințe în condițiile Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Analizarea cererilor și stabilirea listei de priorități în soluționarea acestora se fac anual, până la sfârșitul lunii februarie a anului respectiv, luându-se în considerare cererile depuse până la sfârșitul anului precedent.

Solicitanții înscrși în listele de priorități care nu pot beneficia de repartizarea unei locuințe în limita fondului disponibil din anul respectiv, pot primi repartiții în anii următori în limita fondului disponibil în fiecare an și în noua ordine de prioritate stabilită. Lista de priorități se reface ori de câte ori este cazul, dacă în anul respectiv urmează să se finalizeze și să se repartizeze locuințe noi pentru tineri, destinate închirierii. La data repartizării locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, solicitanții acestora au obligația să reconfirme îndeplinirea tuturor criteriilor de acces.

Repartizarea locuințelor pentru tineri destinate închirierii, construite și date în exploatare prin programele derulate de A.N.L. conform prevederilor art. 7 alin. (6), din Legea nr.152/1998 republicată, se face după criteriile stabilite și adoptate de autoritatea administrației publice locale, care preia în administrare aceste locuințe.

Contractele de închiriere se încheie pe o durată de 5 ani de la data repartizării locuinței și vor cuprinde clauze referitoare la recalcularea chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani, actualizarea anuală a cuantumului chiriei, în funcție de coeficientul de ponderare prevăzut la alin. (9), precum și rata anuală a inflației prevăzută la alin. (11), iar nivelul maxim al chiriei nu poate depăși limitele prevăzute la alin. (9<sup>1</sup>) și nu poate fi mai mic decât cel prevăzut la alin. (9<sup>4</sup>) conform prevederilor Legii nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

După expirarea perioadei contractuale inițiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte 5 ani, cu aprobarea Consiliului Local.

În perioada de valabilitate a contractului de închiriere sau la prelungirea contractelor de închiriere, autoritatea administrației publice locale revaluează starea civilă a chiriașilor și numărul de persoane aflate în întreținerea lor și, la solicitarea acestora, poate să realizeze un schimb de locuințe cu asigurarea exigențelor minimale prevăzute în anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, republicată. Schimbul de locuințe se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele noi. Unitățile locative supuse schimbului trebuie să facă parte din aceeași categorie de locuințe construite de A.N.L., iar schimbul reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași.

Chiria se actualizează anual pentru toți chiriașii conform Anexei nr.16 la Norme Metodologice din 27 septembrie 2001 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și va acoperi:

- recuperarea investiției calculată din valoarea de investiție a construcției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, cu respectarea prevederilor alin. (9<sup>1</sup>), care se virează în contul A.N.L.;
- o cotă de maximum 1,5%, aplicată la valoarea de investiție a construcției, destinată administratorilor locuințelor prevăzuți la alin. (2), pentru administrarea, întreținerea și reparațiile curente, precum și reparațiile capitale;
- o cotă de maximum 0,5%, aplicată la valoarea de investiție a construcției, care se constituie venit al administratorilor locuințelor prevăzuți la alin. (2), care se aplică chiriașilor care au împlinit vârsta de 35 de ani.

Ca urmare a modificărilor legislative, respectiv a situațiilor întâlnite în aplicarea regulamentelor anterioare, Serviciul Contracte Imobiliare propune un nou regulament.

În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare, art.38, alin.(1), citez:

*„Sumele stabilite în contractul de închiriere ca depozit de garanție pentru executarea obligațiilor locative ale chiriașului nu pot depăși chiria aferentă pentru o perioadă de 3 luni la nivelul anului respectiv.”*

La încheierea contractului de închiriere, părțile pot conveni asupra constituirii unui depozit de garanție. Acest depozit se va depune în contul Municipiului Baia Mare, anterior semnării contractului de închiriere locuință.

Sumele stabilite în contractul de închiriere ca depozit de garanție pentru executarea obligațiilor locative ale chiriașului nu pot depăși chiria aferentă pentru o perioadă de 3 luni la nivelul anului respectiv.

Garanția constituită conform contractului de închiriere se va restitui, la solicitarea chiriașului. Din depozitul de garanție se pot reține, la restituire, sumele datorate Municipiului Baia Mare, sub rezerva justificării acestora.

Conform art.40 din O.U.G. nr.40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe, cu modificările și completările ulterioare sumele ce pot fi reținute de Municipiul Baia Mare din depozitul de garanție sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru, citez:

*„a) reparația sau înlocuirea obiectelor sanitare, precum și pentru lucrările de construcții, care sunt în sarcina chiriașului;*

*b) întreținerea curentă și reparațiile lunare la elementele de folosință comună, care sunt în sarcina chiriașului;*

*c) alte servicii realizate în folosul chiriașului, de care acesta a beneficiat, respectiv utilități pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care acesta nu le-a achitat.”*

Propunem ca depozitul de garanție să se constituie astfel:

- pentru locuințele A.N.L. destinate închirierii pentru tineri cu vârsta de până la 35 de ani - garanția va fi la nivelul a 2 chirii/lună

- pentru Locuințele A.N.L. destinate închirierii în mod exclusiv specialiștilor din învățământ sau sănătate - garanția va fi la nivelul 1 chirie/lună.

Suma reprezentând depozitul de garanție va fi cuprinsă în contractul de închiriere a locuinței după adoptarea de către Consiliul Local al Municipiului Baia Mare.

Având în vedere procentele aplicate pentru stabilirea consumului de gaz la preparare apă caldă conform Procedurii operaționale privind modul de repartizare a cheltuielilor comune, respectiv utilități, pentru chiriașii din locuințele aflate în proprietatea privată sau administrarea Municipiului Baia Mare și a proprietarilor din condominiu, cod: P0-70-01, ediția 1, revizia 0, respectiv ediția 1, revizia 1, aprobate prin Hotărârea nr.1/31.01.2023 și Hotărârea nr.3/21.10.2024 a comisiei pentru monitorizarea, coordonarea și îndrumarea metodologică a implementării și dezvoltării Sistemului de Control Intern Managerial din cadrul Primăriei Municipiului Baia Mare, pentru locuințele din Baia Mare, Aleea Serelor nr. 2B, este de 17%, iar pentru locuințele de pe Aleea Serelor nr. 2C, procentul pentru stabilirea consumului de gaz la preparare apă caldă este de 19%.

Pentru a reglementa echitabil procentul aplicat consumului de gaz la prepararea apei calde, pentru ambele imobile situate pe Aleea Serelor nr.2B și 2C, propunem ca în cazul ambelor condominii să fie aplicată media în procent de 18% .

Totodată propunem spre aprobare modelul cadru de contract de închiriere locuințe A.N.L., anexă la Regulamentul ANL, respectiv obligația chiriașului să ia măsurile necesare și să se asigure că instalația/echipamentul este utilizată/utilizat în condiții de siguranță, prin efectuarea reviziilor, reparațiilor, întreținerii de către persoane autorizate, conform documentațiilor și prescripțiilor tehnice, conform art.14 din Legii nr. 64/2008, privind funcționarea în condiții de siguranță a instalațiilor sub presiune, instalațiilor de ridicat și a aparatelor consumatoare de combustibil – republicată.

Pentru a stabili cuantumul chiriei raportat la venitul mediu net realizat în ultimele 12 luni pentru fiecare membru de familie propunem aprobarea modelului cadru a Fișei de calcul, anexat prezentului.

Totalul veniturilor obținute de titularul contractului de închiriere și a membrilor de familie însumate se vor împărți la 12 luni.

Noul regulament pentru reglementarea cadrului general în vederea repartizării și închirierii locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a Municipiului Baia Mare și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare a fost analizat în ședința Comisiei sociale din data de 30.03.2026 care a propus promovarea unui proiect de hotărâre în acest sens, conform borderoului nr. 17575/30.03.2026.

Ordonanța de urgență nr. 57/2019 cu modificările și completările ulterioare prevede, citez:  
*”Art.240 alin (2). Aprecierea necesității și oportunitatea adoptării și emiterii actelor administrative aparține exclusiv autorităților deliberative, respectiv executive. Întocmirea rapoartelor sau a altor documente de fundamentare prevăzute de lege, contrasemnarea sau avizarea pentru legalitate și semnarea documentelor de fundamentare angajează răspunderea administrativă, civilă sau penală, după caz, a semnatarilor, în cazul încălcării legii, în raport cu atribuțiile specifice.”*

Având în vedere cele de mai sus supunem analizei Consiliului Local Baia Mare proiectul de hotărâre privind aprobarea Regulamentului pentru reglementarea cadrului general în vederea repartizării și închirierii locuințelor de tip A.N.L. aflate pe raza teritorială a Municipiului Baia Mare și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Baia Mare.

**Jur. Erica-Laura Cozma**  
**Director Executiv**  
**Direcția Patrimoniu**

**Jur. Florina-Vasilica Narița**  
**Șef Serviciu Contracte Imobiliare**

**Întocmit,**  
**Ec. Erika Dredean**  
**Inspector superior**