



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

Str. Vasile Lucaciu nr.2
430341, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 275 587

Email: patrimoniul@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

NR. 42 / 13.02.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Regulamentului 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

Locuințele pentru tineri destinate închirierii se realizează conform prevederilor Legii nr.152/1998 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.

Tinerii, în sensul Legii nr.152/1998 actualizată, sunt persoane majore în vârstă de până la 35 de ani la data depunerii cererii pentru repartizarea unei locuințe construite prin programele ANL, destinată închirierii și care pot primi repartiție pentru locuință în cel mult 36 de luni de la împlinirea acestei vârste.

Tineri specialiști din învățământ sau sănătate – persoane majore în vârstă de până la 35 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 36 luni de la împlinirea acestei vârste angajați ai unităților din domeniile respective aflate pe raza unității administrativ-teritoriale în care sunt amplasate locuințele, inclusiv medicii rezidenți și care nu dețin o locuință în proprietate pe raza unității administrativ-teritoriale respective. Prin excepție medicii rezidenți și medicii specialiști, precum și cadrele didactice calificate pot depune cereri pentru repartizarea locuințelor construite prin programele A.N.L. și după împlinirea vârstei de 35 de ani.

În conformitate cu prevederile art.14, alin.(7), alin.(8), lit. a), b), d) și e) din H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare, stabilirea solicitanților care au acces la locuințe și a ordinii de prioritate în soluționarea cererilor precum și în repartizarea locuințelor pentru tineri, destinate închirierii, se realizează în mod obligatoriu după criteriile care vor respecta criteriile-cadru cuprinse în Anexa nr.11 și care se adoptă, cu avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, de autoritățile administrației publice locale care preiau în administrare aceste locuințe.

În conformitate cu prevederile art.15 alin.1 din H.G. nr.962/2001, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local, la propunerea Comisiei de locuințe, 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, dacă titularii cererilor de locuințe înscrși în lista aprobată

inițial nu mai îndeplinesc criteriile de acces la locuință sau dacă există locuințe pentru tineri rămase vacante.

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, cu modificările și completările ulterioare se face după criteriile stabilite și adoptate de autoritatea administrației publice locale, care preia în administrare aceste locuințe, cu avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pe baza unor criterii-cadru de acces la locuințe și, respectiv, de prioritate în repartizarea locuințelor, aprobate prin hotărâre a Guvernului. 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 pondere 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. (9¹) 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 un an.

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, cu modificările și completările ulterioare. 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 stabilește anual pentru toți chiriașii din blocurile A.N.L., în baza modelului din Anexa 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 înlocuire a construcției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale,
- o cotă de maximum 0,8% aplicată la valoarea de înlocuire a construcției, destinată administratorilor locuințelor pentru administrare, întreținere, reparații curente, precum și reparații capitale,
- pentru tinerii care au împlinit vârsta de 35 de ani se adaugă și o cotă de maximum 0,5% ce reprezintă cota autorităților publice locale.

Chiria se calculează pentru fiecare locuință în parte și se aplică coeficienții de pondere pentru fiecare chiriaș, în funcție de veniturile nete pe membru de familie ale titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni, raportate la salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin H.G., în condițiile art.164 alin.(1) din Legea nr.53/2003.

Modelul de calcul al chiriei se stabilește prin normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare, în baza valorii de înlocuire a construcției ce reprezintă suprafața construită pe locuință, definită conform prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, multiplicată cu valoarea de înlocuire pe metru pătrat, stabilită, în condițiile legii, prin ordinul ministrului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, în vigoare la data stabilirii chiriei.

Având în vedere cele de mai sus supunem analizei și aprobării Consiliului Local Baia-Mare Regulamentului privind reglementarea cadrului general pentru repartizarea și închirierea locuințelor de tip ANL aflate pe raza Municipiului Baia Mare.

Jur. Gligan Vasile-Cameliu
Director executiv Direcția Patrimoniu

Ing. Coroș Călin
Șef Serviciu

Jur. Vaum Iosif Samir
Consilier juridic superior

Întocmit
Ec. Dredean Erika Inspector asistent