



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baimare.ro
Web: www.baimare.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea prelungirii prin act adițional a contractului de închiriere și recalcularea chiriei pentru chiriașul din locuința ANL situată în Municipiul Baia Mare, Alea Serelor nr.....

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare întrunit în ședința din data _____

Examinând:

- Referatul de aprobare al domnului dr. ec. Cătălin Cherecheș - Primarul Municipiului Baia Mare;
- Raportul de specialitate nr. 219 / 17.08.2023 promovat de Direcția Patrimoniu - Serviciul Contracte Imobiliare, prin care se propune aprobarea prelungirii prin act adițional a contractului de închiriere și recalcularea chiriei pentru chiriașul din locuința ANL situată în Municipiul Baia Mare, Alea Serelor nr.....
- Borderoul ședinței Comisiei Sociale nr. 34250 / 10.08.2023
- Cererea doamnei înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 29297 / 06.07.2023
- Contractul de închiriere nr. 31778 / 28.08.2018 pentru locuința din Alea Serelor nr.....

Având în vedere:

- Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată;
- H.G. nr. 962/2001, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea locuinței nr.114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 1275/2000 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 644/2014 privind modificarea 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;
- H.G. nr. 251/2016, privind modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin HG nr. 962/2001;
- H.G. nr.304/05.05.2017 privind modificarea și completarea 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;
- Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicat;
- Legea nr. 448 din 6 decembrie 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea nr.318 din 21 noiembrie 2022 pentru modificarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe,
- Legea nr.332 din 29 noiembrie 2022 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.55/2021 pentru modificarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe,

- Ordonanța nr.26/27.08.2019 pentru modificarea Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și modificarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.28/2013 pentru aprobarea Programului național de dezvoltare locală;
- Hotărârea nr. 1174 /28.10.2021 privind modificarea și completarea 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;
- H.C.L. nr.144/2020 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;

În temeiul prevederilor:

- Art.108, art.129 alin.2 lit.c), alin.6 lit.b), alin.7 lit.q), art. 139 alin.(3) lit.g) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1. Se aprobă prelungirea prin act adițional a contractului de închiriere pe o perioadă de 5 ani de la data expirării termenului de închiriere pentru chiriașul din locuința A.N.L. situată în Municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr.....
- Art.2. Se aprobă ca termenul de locațiune pentru contractul de închiriere să se prelungească până la data de 31.07.2028.
- Art.3. Se aprobă recalcularea chiriei pentru chiriașul din locuința A.N.L. situată în Municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr.....
- Art.4. Se aprobă modul de calcul al chiriei pentru chiriașul din locuința A.N.L. prevăzute la art.2, la care expiră contractul de închiriere la data de 31.08.2023, conform Anexei nr.1 parte componentă a prezentei hotărâri.
- Art.5. Se aprobă actul adițional cadru pentru prelungirea contractului de închiriere pentru chiriașul A.N.L. din Aleea Serelor nr..... conform Anexei nr.2 parte componentă a prezentei hotărâri.
- Art.6. Actul adițional prevăzut la art.4 se va încheia numai dacă chiriașul este la zi cu plata chiriei, utilităților și a taxelor comunale aferente contractului de închiriere, la data încheierii actului adițional, în caz contrar, chiriașul va fi notificat pentru recuperarea debitelor și eliberarea locuinței.
- Art.7. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează dr.ec Cătălin Cherecheș Primarul Municipiului Baia Mare, prin aparatul de specialitate.
- Art.8. Prezenta hotărâre se comunică la:
 - Primarul Municipiului Baia Mare;
 - Instituția Prefectului - Județul Maramureș;
 - Direcția Generală Administrație Publică;
 - Direcția Patrimoniu
 - Direcția Economică
 - Serviciul Administrație Publică Locală
 - doamna

**Inițiator,
Dr. ec. Cătălin Cherecheș
Primarul Municipiului Baia Mare**

**Avizat pentru legalitate,
Jur. Lia Augustina Mureșan
Secretar General al Municipiului Baia Mare**



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

Str. Piața Libertății nr.17
430321, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 275 587

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

NR. 219 / 17.08.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea prelungirii prin act adițional a contractului de închiriere și recalcularea chiriei pentru chiriașă din locuința ANL situată în Municipiul Baia Mare, Alea Serelor nr.....

În data de 31.08.2023 expiră termenul de închiriere pentru doamna care deține cu chirie apartamentul nr.... din imobilul construit prin Agenția Națională de Locuințe destinat închirierii, situat în Baia Mare, Alea Serelor nr...., conform contractului de închiriere nr. 31778 / 28.08.2018, iar conform prevederilor art.8, alin.(5) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, după expirarea perioadei contractuale inițiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte cinci ani. În acest sens doamna ... prin cererea nr. 29297 / 06.07.2023 solicită prelungirea contractelor de închiriere pentru locuințele deținute în chirie.

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, cu modificările și completările ulterioare și va acoperi:

- recuperarea investiției calculată din valoarea de investiție a construcției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, cu respectarea prevederilor art.8, alin. (9¹) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- o cotă de maximum 1,5% aplicată la valoarea de investiție 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.

În funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, Municipiul Baia Mare fiind municipiu de rang II, chiria lunară se ponderează cu un coeficient de 0,8.

Chiria se calculează pentru fiecare locuință în parte și se aplică coeficienții de ponderare 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.

Coeficienții aplicați sunt: 0,80; 0,90 și 1,00.

Venit net	Coeficient
Venitul net pe membru de familie mai mic sau egal cu salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003 - Codul muncii, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculate conform legii	0,80
Venitul net pe membru de familie mai mare decât salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și care nu depășește cu 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, calculate conform legii	0,90
Venitul net pe membru de familie mai mare decât 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculate conform legii	1,00

Conform prevederilor art.8, alin. (9¹), din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, nivelul maxim al chiriei nu poate depăși:

a) 10% din venitul mediu de bază net lunar pe membru de familie, calculat în funcție de veniturile realizate în ultimele 12 luni, în cazul în care venitul net pe membru de familie este mai mic sau egal cu salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculate conform legii;

b) 20% din venitul mediu net lunar pe membru de familie, calculat în funcție de veniturile realizate în ultimele 12 luni, în cazul în care venitul net pe membru de familie este mai mare decât salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și care nu depășește cu 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, calculate conform legii;

c) 30% din venitul mediu net lunar pe membru de familie, calculat în funcție de veniturile realizate în ultimele 12 luni, în cazul în care venitul net pe membru de familie este mai mare decât 100% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculate conform legii, dar nu mai mult de 5.000 lei.

d) 10% din valoarea salariului net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, stabilit prin hotărâre a Guvernului, în condițiile art. 164 alin. (1) din Legea nr. 53/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare, calculat conform legii, pentru situația în care titularul contractului de închiriere și soțul/soția acestuia declarată că nu realizează venituri.

Potrivit art.8, alin. (9³), din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, în situația în care titularii contractelor de închiriere nu prezintă documente din care să rezulte venitul mediu net lunar pe membru de familie, în termenul stabilit pentru actualizarea anuală a cuantumului chiriei realizată în condițiile legii, chiria calculată potrivit prevederilor alin.(7) se ponderează cu coeficienții prevăzuți la alin. (8), fără a se aplica coeficientul de ponderare de la alin (9) și prevederile alin. (9¹).

Chiria stabilită pentru chiriaș se actualizează anual cu rata inflației comunicată de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior conform prevederilor art.8, alin. (11) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe „Chiria stabilită potrivit prevederilor alin. (10) se actualizează anual cu rata inflației, în termen de 30 de zile de la data publicării ratei inflației comunicate de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior și, dacă este cazul, și în baza coeficientului prevăzut la alin. (9).”

Conform art.8, alin.(7) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și a modificărilor din iunie 2021, stabilirea chiriei se face în baza valorii de investiție a construcției. În spiritul legii rata inflației se va aplica la valoarea rezultată după calculul anual a chiriei.

Determinarea cuantumului sumei reprezentând recuperarea investiției se face proporțional din valoarea chiriei. Procentul este dat de raportul dintre valoarea amortizării (recuperarea investiției) și valoarea totală a chiriei.

De exemplu, pentru un apartament cu o cameră:

- valoare chirie lunară integrală: 386,16 lei;
- valoare chirie lunară ponderată (după aplicarea coeficienților de ponderare): 64 lei;
- valoare amortizare lunară: 2106,33 lei/an : 12 luni = 175,53 lei/lună.

Pondere amortizare din valoarea chiriei:

$$175,53 \text{ lei} / 386,16 \text{ lei} * 100 = 45,45\%.$$

În aceste condiții, pentru o chirie lunară ponderată de 64 lei, UAT trebuie să transmită către ANL:

$$64 \text{ lei} * 45,45\% = 29,09 \text{ lei}.$$

Alăturat vă depunem:

- Anexa nr.1 - Tabel privind recalcularea chiriei pentru locuința pentru tineri destinată închirierii, construite prin ANL. situată în Municipiul Baia Mare, pentru chiriașul la care expiră contractul de închiriere în 31.08.2023,
- Anexa nr.2 - Model cadru de act adițional,
- Borderoul ședinței Comisiei Sociale nr. 34250 / 10.08.2023,
- Cererea doamnei înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 29297 / 06.07.2023,

- Contractul de închiriere nr. 31778 / 28.08.2018 și actele adiționale,

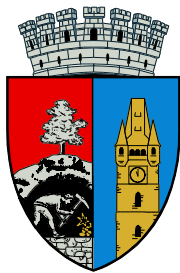
Având în vedere cele de mai sus supunem analizei Consiliului Local Baia-Mare proiectul de hotărâre privind aprobarea recalculării chiriei și prelungirea contractului de închiriere prin act adițional pentru chiriașul din locuința ANL situată în Municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr.....

Vizat,
Jur. Gligan Vasile-Cameliu
Director General
Direcția Generală Administrație Publică

Direcția Patrimoniu
Dir.ex. Jur. Cozma Erica-Laura

Șef Serviciu Contracte Imobiliare
Jur. Narița Florina-Vasilica

Întocmit,
Ec. Dredean Erika - Insp. principal



PRIMARUL MUNICIPIULUI BAIA MARE

Str. Gheorghe Șincai 37
430311, Baia Mare, România
Telefon: +40 262 213 824
Fax: +40 262 212 332
Email: primar@baiamare.ro
Web: www.baiamare.ro

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea prelungirii prin act adițional a contractului de închiriere și recalcularea chiriei pentru chiriașă din locuința ANL situată în Municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr.....

În data de 31.08.2023 expiră termenul de închiriere pentru doamna ... care deține cu chirie apartamentul nr.... din imobilul construit prin Agenția Națională de Locuințe destinat închirierii, situat în Baia Mare, Aleea Serelor nr...., conform contractului de închiriere nr. 31778 / 28.08.2018, iar conform prevederilor art.8, alin.(5) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, după expirarea perioadei contractuale inițiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte cinci ani.

În acest sens doamna prin cererea nr. 29297 / 06.07.2023 solicită prelungirea contractelor de închiriere pentru locuința deținută în chirie.

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, cu modificările și completările ulterioare. Chiria stabilită pentru chiriaș se actualizează anual cu rata inflației comunicată de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior conform prevederilor art.8, alin. (11) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Raportat la cele de mai sus vă supun atenției în vederea adoptării proiectului de hotărâre.

Dr. ec. Cătălin Cherecheș
Primarul Municipiului Baia Mare