

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

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, Aleea Serelor nr.2B / 13

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. 268/21.09.2023 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, Aleea Serelor nr.2B / 13
- Borderoul ședinței Comisiei Sociale nr. 39743 / 19.09.2023
- Cererea domnului înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 38943 / 14.09.2023
- Contractul de închiriere nr. 859 / 26.10.2017 și actele adiționale pentru locuința din Aleea Serelor nr.2B /

13

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;

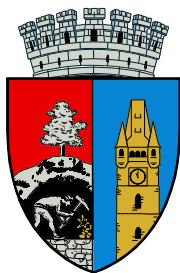
HOTĂRĂȘTE:

- 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.2B/13.
- Art.2. Se aprobă ca termenul de locațiune pentru contractul de închiriere să se prelungească până la data de 31.10.2028.
- Art.3. Se aprobă recalcularea chiriei pentru chiriașul din locuința A.N.L. situată în Municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr.2B/13.
- 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 31.10.2023, 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.2B/13 conform Anexei nr.2 parte componentă a prezentei hotărâri.
- Art.6. Actul adițional prevăzut la art.5 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
- domnul

**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. 268 / 21.09.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

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.2B / 13

În data de 31.10.2023 expiră termenul de închiriere pentru domnul care deține cu chirie apartamentul nr.13 din imobilul construit prin Agenția Națională de Locuințe destinat închirierii, situat în Baia Mare, Alea Serelor nr.2B, conform contractului de închiriere nr. 859 / 26.10.2017, 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 domnul prin cererea nr. 38943 / 14.09.2023 solicită prelungirea contractului de închiriere pentru locuința deținută cu 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 coeficientii 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.

Alăturat vă depunem:

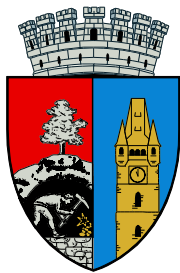
- Anexa nr.1 - Tabel privind recalcularea chiriei pentru locuința pentru tineri destinată închirierii, construite prin ANL situată în Municipiul Baia Mare, pentru chiriașul la care expiră contractul de închiriere în 31.10.2023,
- Anexa nr.2 - Model cadru de act adițional,
- Borderoul ședinței Comisiei Sociale nr. 39743 / 19.09.2023,
- Cererea domnului înregistrată la Municipiul Baia Mare sub nr. 38943 / 14.09.2023,
- Contractul de închiriere nr. 859 / 26.10.2017 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.2B / 13.

Vizat,
Jur. Gligan Vasile-Cameliu
Director Executiv Direcția Patrimoniu

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 chiriașul din locuința ANL situată în Municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr.2B / 13

În data de 31.10.2023 expiră termenul de închiriere pentru domnul care deține cu chirie apartamentul nr.13 din imobilul construit prin Agenția Națională de Locuințe destinat închirierii, situat în Baia Mare, Aleea Serelor nr.2B, conform contractului de închiriere nr. 859 / 26.10.2017, 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 domnul prin cererea nr. 38943 / 14.09.2023 solicită prelungirea contractului de închiriere pentru locuința deținută cu 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

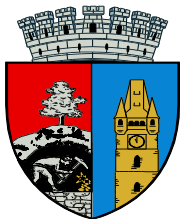
TABEL PRIVIND RECALCULAREA CHIRIEI LA LOCUINȚA PENTRU TINERI
DESTINATĂ ÎNCHIRIERII, CONSTRUITĂ PRIN A.N.L. SITUATĂ ÎN MUNICIPIUL BAI A MARE
PENTRU CHIRIAȘUL LA CARE EXPIRĂ CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE ÎN 31.10.2023

Nr crt	Adresă imobil	Nr.	Sc	Et	Ap.	Nume si prenume Nr./data contract de închiriere	cam	Aria desfășurată în mp apartament	Valoare de încalzire a locuinței	Recuperarea investiției (amortizare) (lei)	Cheltuieli de întreținere curentă, reparații curente, reparații capitale și administrare (lei)	Cota autorității publice	Chiria netă anuală aferentă apartamentului calculată fără criterii de ponderare (lei)	Chiria lunară (lei)	Chiria netă anuală aferentă apartamentului calculată fără criterii de ponderare (lei) actualizată cu rata inflației	Valoare chirie după ponderare rang localității (lei)	Valoare chirie lunară după ponderare venituri (lei)	Nivelul maxim al chiriei (lei)	Data scadență a chiriei	Recuperarea investiției din chiria lunară
0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	3	4	5	6	7	7 ¹	8	9	10	11	12
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3= 2:60 ani	4= 2 x 1,5%	5=2x0,5%	6=3+4+5	7=6:12	7 ¹ =7*16.37%	8=7x0,8	9= 8x0,80 sau 9=8x0,90 sau 9=8x1,00			
1	ALEEA SERELOR	2B	B	P	13	859/26.10.2017	1	52.55	79674.82	1327.91	1195.12	398.37	2921.41	243.45	283.30	226.64	203.98	204	25	92.72

Direcția Patrimoniul
Dir.ex. Jur. Gligan Vasile-Cameliiu

Șef Serviciu Contracte Imobiliare
Jur. Narița Florina-Vasilica

Întocmit
Ec. Dredean Erika
Inspector principal



MUNICIPIUL BAIA MARE

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE IMOBILIARE

Str. Piața Libertății nr.17
430321, Baia Mare, România

Email: patrimoniu@baiamare.ro

ANEXA 2 LA H.C.L. _____ / 2023

ACT ADIȚIONAL NR. ____ / ____

la contractul de închiriere nr. _____ / _____
pentru locuința situată în Baia-Mare str. _____ nr. ____ / _____

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. _____;

Între:

Municipiul Baia Mare cu sediul în str. Gh. Șincai nr. 37, Baia Mare, reprezentat de primar **Dr. ec. Cătălin Cherecheș**
și

_____ cu domiciliul în Baia Mare, str.
_____ nr. ____ / _____ legitimat cu C.I. seria ____ nr.
_____ C.N.P. _____ a intervenit prezentul Act Adițional la contractul de
închiriere nr. _____ / _____, cu următorul cuprins:

Art.1. Părțile contractante de comun acord au convenit la prelungirea cu 5 ani a contractului de închiriere până la data 31.10.2028. La expirarea termenului contractul poate fi prelungit printr-un nou act adițional cu acordul ambelor părți.

Art.2. Părțile contractante de comun acord au convenit la modificarea chiriei lunare după cum urmează:

(1) Chiria lunară pentru anul 2023 este de _____ lei și a fost calculată conform anexei nr. 1 / din H.C.L._____/2023 și conform prevederilor art.8 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale de Locuințe, ținându-se seama de vârsta chiriașilor.

(2) Chiria stabilită la alin. (1) se va actualiza anual începând cu 1 noiembrie prin recalcularea în funcție de coeficientul de ponderare privind venitul net lunar pe membru de familie conform documentelor pe care titularul contractului de închiriere are obligația să le depună la sediul Municipiului Baia Mare până la data de 31 iulie.

(3) Chiria stabilită la alin. (1) 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.

(4) În cazul în care până la data de 31 septembrie titularul contractului de închiriere nu prezintă documente din care să rezulte venitul mediu net lunar pe membru de familie, pentru actualizarea anuală a chiriei realizată în condițiile legii, chiria calculată potrivit prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe se ponderează doar în funcție de coeficientul de ierarhizarea a localității fără a se aplica coeficienții de ponderare în funcție de veniturile realizate în ultimele 12 luni.

Art.3. (1) Potrivit art.1523 Cod Civil, debitorul se află de drept în întârziere la împlinirea termenului scadent de plată a chiriei și utilităților.

(2) Nerespectarea de către locatar / chiriaș a prevederilor din contract precum și întârzierea plăților (chirie, utilități / taxe comunale) cu mai mult de 90 de zile atrage rezilierea de drept a contractului, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate.

(3) Locatarul / chiriașul renunță la notificarea prevăzută la art.1038 Noul Cod de Procedură Civilă și recunoaște dreptul locatorului de a recurge imediat la procedura evacuării prevăzută la cap.2 din titlul XI, Noul Cod de Procedură Civilă, dacă locațiunea încetează din orice motive, iar dreptul locatorului/chiriașului este socotit stins.

Art.4. Locuința va fi folosită de chiriaș și familia sa compusă din: _____
_____, _____, _____

Prezentul act adițional se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte și este valabil împreună cu contractul.

Celelalte clauze contractului de închiriere rămân neschimbate.

LOCATOR

LOCATAR /CHIRIAȘ

Dr. ec. Cătălin Cherecheș
Primarul Municipiului Baia Mare

Direcția Economică
Dir.ex.

Direcția Patrimoniu
Dir.ex.

Vizat legalitate

Șef Serviciu Contracte Imobiliare

Întocmit,