



## **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](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

### **PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea actualizării anuale a cuantumului chiriei pentru chiriașii din locuințele A.N.L. situate în Municipiul Baia Mare pe Aleea Serelor nr. 2B, Aleea Serelor nr. 2C și Aleea Mărăști nr.16**

Consiliul Local al Municipiului Baia Mare întrunit în ședința din data \_\_\_\_\_

#### **Examinând:**

- Referatul de aprobare al inițiatorului proiectului Ioan Doru Dăncuș viceprimar desemnat ca înlocuitor al Primarului Municipiului Baia Mare, înregistrat cu nr...../2024;
- Raportul de specialitate nr. 42/15.01.2024 promovat de Direcția Patrimoniu - Serviciul Contracte Imobiliare, prin care se propune aprobarea actualizării anuale a cuantumului chiriei pentru chiriașii din locuințele A.N.L. situate în Municipiul Baia Mare pe Aleea Serelor nr. 2B, Aleea Serelor nr. 2C și Aleea Mărăști nr.16
- Borderoul Comisiei Sociale nr. 1305/10.01.2024

#### **Având în vedere:**

- Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
- 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. 448 din 6 decembrie 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- 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;

- Hotărârea nr. 81 /26.01.2023 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;
- H.C.L. nr.418/2020 privind desemnarea viceprimarului care exercită primul calitatea de înlocuitor de drept al Primarului Municipiului Baia Mare

### **În temeiul prevederilor:**

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

### **HOTĂRĂȘTE:**

Art.1. (1) Se aprobă actualizarea anuală a chiriei și modul de calcul al acesteia pentru chiriașii din locuințele prevăzute la anexa nr.1 parte componentă a prezentei hotărâri.

(2) Se aprobă actualizarea anuală a chiriei și modul de calcul al acesteia pentru chiriașii din locuințele prevăzute la anexa nr.2 parte componentă a prezentei hotărâri.

(3) Pentru titularii contractelor de închiriere care au împlinit/împinesc vârsta de 35 ani, în perioada 01.02.2023 – 31.01.2024, chiria se recalculează și se actualizează în conformitate cu dispozițiile 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.

Art.2. Pentru titularii contractelor de închiriere care nu au prezentat documente din care să rezulte venitul mediu net lunar pe membru de familie, în termenul stabilit de administratorii locuințelor pentru actualizarea anuală a chiriei realizată în condițiile legii, chiria se ponderează în funcție de ierarhizarea localității pe ranguri, respectiv, rangul II - Municipiul Baia Mare, cu un coeficient de 0,8, fără a se aplica coeficientul de ponderare în funcție de veniturile medii nete/membru familie.

Art.3. (1) Sunt scutite de la plata chiriei pentru spațiile locative construite din fondurile ANL, persoanele titular de contract care sunt încadrate în grad de handicap grav sau accentuat sau familia ori reprezentantul legal care are în îngrijire un copil ori adult cu handicap grav, conform art.20 din Legea nr.448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap republicată.

(2) Scutirea de la plata chiriei se aplică pe perioada valabilității certificatului de încadrare în grad de handicap, dacă acesta a fost depus la dosarul chiriașului, ulterior datei depunerii documentului.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează viceprimarul desemnat ca înlocuitor al Primarului Municipiului Baia Mare prin Direcția Patrimoniu și Direcția Economică din cadrul Primăriei Baia Mare.

Art.5. 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
- Solicitanților cuprinși în Anexa nr.1 și nr.2 din prezenta hotărâre

**Inițiator,  
p.Primar  
Viceprimar desemnat  
Ioan Doru Dăncuș**

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

NR. 42/15.01.2024

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind aprobarea actualizării anuale a cuantumului chiriei pentru chiriașii din locuințele A.N.L. situate în Municipiul Baia Mare pe Alea Serelor nr. 2B, Alea Serelor nr. 2C și Alea Mărăști nr.16**

Pentru chiriașii din cele trei blocuri construite prin Agenția Națională pentru Locuințe în vederea închirierii potrivit Legii nr. 152/1998 situate în Baia Mare, Alea Serelor nr. 2B, Alea Serelor nr. 2C și Alea Mărăști nr.16 prin HCL nr.534/28.12.2002 a fost aprobată recalcularea chiriei pentru anul 2023 și prelungirea contractelor de închiriere prin act adițional pe o perioadă de 5 ani, până la data de 31.12.2027.

*„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). Nivelul maxim al chiriei nu poate depăși limitele prevăzute la alin. (9<sup>1</sup>).”*

*„După expirarea perioadei contractuale inițiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte 5 ani.”*

Cuantumul chiriei 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. (9<sup>1</sup>) 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, stabilită conform prevederilor Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare, chiria lunară, stabilită potrivit prevederilor alin. (7), se ponderează cu un coeficient, care în cazul Municipiul Baia Mare este 0,8 fiind localitate cu rang II.

Chiria se calculează de către administratorii locuințelor pentru fiecare locuință în parte și se aplică coeficienții de ponderare pentru fiecare chiriaș, în funcție de veniturile medii 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 – Codul muncii, republicată, cu modificările și completările ulterioare.  
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. (9<sup>1</sup>), din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, prin excepție de la prevederile alin. (9), nivelul maxim al chiriei nu poate depăși:

- 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;
- 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;
- 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.
- 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 declară că nu realizează venituri.

Potrivit art.8, alin. (9<sup>3</sup>), 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 coeficientul prevăzut la alin. (8), fără a se aplica coeficientul de ponderare de la alin. (9) și prevederile alin. (9<sup>1</sup>).

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. Rata inflației se va aplica la valoarea rezultată după calculul anual a chiriei.

Persoanele care sunt încadrate în grad de handicap grav precum și familia acestora beneficiază de scutirea de la plata chiriei conform art. 20, alin 2, lit (b) ; alin.3 și alin.4 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap .

Ca urmare a apariției O.U.G. nr.55/2021 pentru modificarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, începând cu data de 25 iunie 2021 se modifică modul de calcul a chiriei aplicându-se valoarea de investiție a construcției în locul valorii de înlocuire pe metru pătrat, excepție contractele de închiriere încheiate înainte de data intrării în vigoare a ordonanței. În acest sens s-a întocmit anexa nr.1 la prezenta hotărâre, unde sunt persoanele cu contractele a caror durată a expirat încheinduse acte adiționale precum și contractele noi cărora se aplică.

Pentru contractele de închiriere aflate în derulare la data apariției O.U.G. nr.55/2021 nu se aplică modul de calcul pe baza valorii de investiție ci rămâne valabil modul de calcul a chiriei în baza valorii de înlocuire a construcției pe metru pătrat de la data repartizării până la expirarea termenului de închiriere prevăzut în contract. În acest sens s-a întocmit anexa.2 la prezenta hotărâre, unde sunt contractele aflate în vigoare încheiate anterior datei de 25 iunie 2021.

În ședința comisiei sociale din data de 10.01.2024, au fost analizate și avizate cele două anexe cu actualizarea anuală a cuantumului chiriei pentru chiriașii care au depus solicitări în vederea actualizării anuale a chiriei, iar pentru chiriașii care nu au depus acte doveditoare ale venitului, chiria a fost ponderată doar cu coeficientul privind rangul localității conform prevederilor art.8 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Alăturat vă depunem:

Anexa nr.1 - Tabel privind actualizarea anuală a cuantumului chiriilor pentru anul 2024 la locuințele pentru tineri destinate închirierii, construite prin ANL. situate în Municipiul Baia Mare pentru chiriașii la care se aplică prevederile O.U.G. nr.55 / 2021

Anexa nr.2 - Tabel privind actualizarea anuală a cuantumului chiriilor pentru anul 2024 la locuințele pentru tineri destinate închirierii, construite prin ANL. situate în Municipiul Baia Mare pentru chiriașii cu contracte de închiriere în derulare la care nu se aplică prevederile O.U.G. nr. 55 / 2021

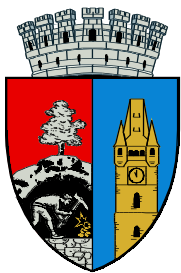
Având în vedere cele de mai sus supunem analizei și aprobării Consiliului Local Baia Mare proiectul de hotărâre privind aprobarea actualizării anuale a cuantumului chiriei

pentru chiriașii din locuințele A.N.L. situate în Municipiul Baia Mare, Aleea Serelor nr. 2B, Aleea Serelor nr. 2C și Aleea Mărăști nr.16

**Vizat,**  
**Jur. Gligan Vasile-Cameliiu**  
**Director Executiv Direcția Patrimoniu**

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

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



## **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](mailto:primar@baiamare.ro)  
Web: [www.baiamare.ro](http://www.baiamare.ro)

### **REFERAT DE APROBARE**

**privind aprobarea actualizării anuale a cuantumului chiriei pentru chiriașii din locuințele A.N.L. situate în Municipiul Baia Mare pe Alea Serelor nr. 2B, Alea Serelor nr. 2C și Alea Mărăști nr.16**

Cuantumul chiriei se stabilește anual pentru toți chiriașii din blocurile A.N.L., în baza modelului prevăzut la Anexa nr.16 din 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. (9<sup>1</sup>) 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, iar 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, stabilită conform prevederilor Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare, chiria lunară, stabilită potrivit prevederilor alin. (7), se ponderează cu un coeficient, care în cazul Municipiul Baia Mare este 0,8 fiind localitate cu rang II.

Chiria se calculează de către administratorii locuințelor pentru fiecare locuință în parte și se aplică coeficienții de ponderare pentru fiecare chiriaș, în funcție de veniturile medii 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 – Codul muncii, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Coeficienții aplicați sunt: 0,80; 0,90 și 1,00.

Pentru titularii contractelor de închiriere care nu au prezint 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 coeficientul prevăzut la alin. (8), fără a se aplica coeficientul de ponderare de la alin. (9) și prevederile alin. (9<sup>1</sup>) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

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. 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.

Persoanele care sunt încadrate în grad de handicap grav precum și familia acestora beneficiază de scutirea de la plata chiriei conform art. 20, alin 2, lit (b) ; alin.3 și alin.4 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap .



Ca urmare a apariției O.U.G. nr.55/2021 pentru modificarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, începând cu data de 25 iunie 2021 a fost modificat modul de calcul a chiriei aplicându-se valoarea de investiție a construcției în locul valorii de înlocuire pe metru pătrat, excepție contractele de închiriere încheiate înainte de data intrării în vigoare a ordonanței. În acest sens a fost întocmită anexa nr.1 la prezenta hotărâre, unde sunt cuprinse persoanele cu contractele a caror durată a expirat și au fost încheiate acte adiționale, precum și contractele noi cărora se aplică.

Pentru contractele de închiriere aflate în derulare la data apariției O.U.G. nr.55/2021 nu se aplică modul de calcul pe baza valorii de investiție ci rămâne valabil modul de calcul a chiriei în baza valorii de înlocuire a construcției pe metru pătrat de la data repartizării până la expirarea termenului de închiriere prevăzut în contract. În acest sens s-a întocmit anexa.2 la prezenta hotărâre, unde sunt contractele aflate în vigoare încheiate anterior datei de 25 iunie 2021.

În ședința comisiei sociale din data de 10.01.2024, membrii comisiei au analizat și avizat cele două anexe cu actualizarea anuală a cuantumului chiriei pentru chiriașii care au depus solicitări în vederea actualizării anuale a chiriei, iar pentru chiriașii care nu au depus acte doveditoare ale venitului, chiria a fost ponderată doar cu coeficientul privind rangul localității conform prevederilor art.8 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Raportat la cele de mai sus vă supun atenției în vederea adoptării proiectului de hotărâre privind aprobarea actualizării anuale a cuantumului chiriei pentru chiriașii din locuințele A.N.L. situate în Municipiul Baia Mare pe Alea Serelor nr. 2B, Alea Serelor nr. 2C și Alea Mărăști nr.16.

**p.Primar**  
**Viceprimar desemnat**  
**Ioan Doru Dăncuș**