



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

Proiectul Nr.19 de pe Ordinea de zi

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea recalculării chiriei și prelungirea contractelor de închiriere prin act adițional pentru chiriașii din locuințele ANL 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;
- Raportul de specialitate nr. 383 / 02.12.2021 promovat de Direcția Patrimoniu - Serviciul Contracte Imobiliare, prin care se propune aprobarea recalculării chiriei și prelungirea contractelor de închiriere prin Act Adițional pentru chiriașii din locuințele ANL situate în Municipiul Baia Mare pe Aleea Serelor nr. 2B, Aleea Serelor nr. 2C și Aleea Mărăști nr.16
- Borderoul Comisiei Sociale nr. 48506 / 18.11.2021

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 privind locuințele;
- 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;
- Ordonanța de Urgență nr.30/05.04.2017 pentru modificarea și completarea art.8 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe,
- 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.151/27.06.2017 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.30/2017 pentru modificarea și completarea art.8 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- Legea nr. 278/2017 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 28/2017 pentru completarea art. 6 din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, precum și pentru stabilirea unor măsuri de aplicare a acesteia;

- Legea nr. 448 din 6 decembrie 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- 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;
- Ordonanța de urgență nr.55/24.06.2021 pentru modificarea Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- 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 din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1. Se aprobă prelungirea termenului de locațiune pe o perioadă de 1 an de la data expirării termenului de închiriere pentru chiriașii din locuințele A.N.L. situate în Municipiul Baia Mare, str. Aleea Serelor nr.2B, str. Aleea Serelor nr. 2C și str. Aleea Mărăști nr. 16, prevăzuți în anexa nr.1, parte componentă a prezentei hotărâri.
- Art.2. Se aprobă recalcularea chiriei pentru chiriașii din locuințele A.N.L. situate în Municipiul Baia Mare, str. Aleea Serelor nr.2B, str. Aleea Serelor nr. 2C și str. Aleea Mărăști nr. 16. prevăzuți anexa nr.2 parte componentă a prezentei hotărâri.
- Art.3. Se aprobă modul de calcul al chiriei pentru locuințele prevăzute la art.2 conform anexei nr.3 parte componentă a prezentei hotărâri, pentru chiriașii la care expiră contractele de închiriere în 31.12.2021.
- Art.4. Se aprobă modul de calcul al chiriei pentru locuințele prevăzute la art.2 conform anexei nr.4 parte componentă a prezentei hotărâri, pentru chiriașii care au contracte de închiriere în derulare.
- Art.5. Se aprobă modelul cadru de act aditional pentru prelungirea termenului de locațiune pentru chiriașii din locuințele ANL situate în Municipiul Baia Mare, conform Anexei nr.5 parte componentă a prezentei hotărâri.
- Art.6. Actul aditional, prevazut la art.5, se va încheia numai pentru chiriașii care sunt la zi cu plata chiriei, utilităților și a taxelor comunale, aferente contractelor de locațiune si îndeplinesc condițiile de eligibilitate prevazute de lege.
- Art.7. Pentru cazul în care chiriașii nu vor prezenta adeverințe de venit, ponderarea chiriei acestora se va face cu coeficientul 1.

Art.8. (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.9. Chiriașii care înregistrează restanțe la plata chiriei, utilităților și a taxelor comunale sau nu îndeplinesc condițiile de eligibilitate prevăzute prin lege vor fi notificați prin Direcția Patrimoniu- Compartimentul Recuperare Creanțe, în vederea recuperării debitelor și eliberarea locuințelor.

Art.10. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu și Direcția Economică din cadrul Primăriei Baia-Mare.

Art.11. 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

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

Contrasemnat 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. 383 / 02.12.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea recalculării chiriei și prelungirea contractelor de închiriere prin act adițional pentru chiriașii din locuințele ANL situate în Municipiul Baia Mare pe Aleea Serelor nr. 2B, Aleea Serelor nr. 2C și Aleea Mărăști nr.16

În Municipiul Baia Mare, sunt construite trei blocuri prin Agenția Națională pentru Locuințe în vederea închirierii potrivit Legii nr. 152/1998 astfel:

- Aleea Serelor nr. 2B cu 25 unități locative,
- Aleea Serelor nr. 2C cu 22 unități locative,
- Aleea Mărăști nr.16 cu 48 unități locative.

Din totalul de 95 de locuințe ANL pe care le are în administrare Municipiul Baia Mare în data de 31.12.2021 expiră termenul de închiriere pentru 79 de chiriași, 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 un an. Sunt 12 chiriași care au contracte inițiale întocmite în 2017-2019 și sunt valabile până în 2022-2024, sunt 3 chiriași cu contracte de închiriere încheiate în 2021 iar o locuință este în curs de repartizare.

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.

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) și (8¹), fără a se aplica coeficientul de ponderare de la alin (9) și prevederile alin. (9¹).

Chiria stabilită pentru fiecare chirieș se actualizează anual cu rata inflației comunicată de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior, sens în care am introdus în actul adițional articolul nr.3 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. La această dată avem în derulare 12 contracte de închiriere pe o perioadă de 5 ani și la care chiria o vom stabili la valoarea de înlocuire de la data încheierii contractului, chiria netă anuală care va fi indexată conform prevederilor art.8 alin.(4) coroborat cu alin.(9) și alin.(11) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe. În ceea ce privește indexarea anuală cu rata inflației se comunică de INS pentru anul anterior, ținând seama că acest coeficient de ponderare se calculează și se modifică anual.

*¹ În sprijinul legii rata inflației se va aplica la valoarea rezultată după calculul anual a chiriei. Ca exemplu pentru anul 2022 indicele inflației se va aplica la valoarea prevăzută la coloana 7 din Tabel privind recalcularea chiriilor la locuințele pentru tineri destinate închirierii, construite prin ANL. situate în Municipiul Baia Mare pentru chirieșii cu contracte de închiriere în derulare, anexa nr.4 la HCL.

*1 art.8 alin.(4) „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. (9¹).”

art.8 alin.(10) „Administratorii locuințelor prevăzuți la alin. (2) stabilesc suprafețele construite pe locuințe, calculează chiria în baza modelului de calcul prevăzut la alin. (9²) pentru fiecare locuință și aplică coeficienții de ponderare prevăzuți la alin. (8)-(9) pentru fiecare chiriaș, fără a depăși nivelul maxim prevăzut la alin. (9¹).”

art.8 alin.(11) „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). Administratorii locuințelor prevăzuți la alin. (2) au obligația de a comunica A.N.L., în termen de 10 zile de la aprobarea chiriei actualizate, o situație detaliată cu privire la cuantumul chiriilor defalcate pe tipuri de apartamente și vârsta chiriașilor, precum și data scadentă a plății chiriei pentru fiecare chiriaș.”

Exemple concrete de calcul chirii:

- 2 camere, Aleea Mărăști 16/7, (82,04 mp) conform anexei 3 rezultă o chirie în valoare de 266 lei, dar după aplicarea coeficientului de ponderare după venit, conform prevederilor art.8, alin. (9¹), nivelul maxim al chiriei pentru acest chiriaș este 94 lei (venitul net pe membru de familie este mai mic decât salariul minim net pe economie, în consecință se ia în calcul 10% din valoarea acestuia: venit lunar familie 3743 lei și sunt 4 membrii rezulta un venit net/ membru de 936 lei iar 10% este 94 de lei);
- 1 cameră, Aleea Mărăști 16/20, (57,72 mp) conform anexei 3 rezultă o chirie în valoare de 190 lei dar după aplicarea coeficientului de ponderare după venit, conform prevederilor art.8, alin. (9¹), nivelul maxim al chiriei pentru acest chiriaș este 69 lei (venitul net pe membru de familie este mai mic decât salariul minim net pe economie, în consecință se ia în calcul 10% din valoarea acestuia: venit lunar familie 1376 lei și sunt 2 membrii rezulta un venit net/ membru de 688 lei iar 10% este 69 de lei);
- 2 camere, Aleea Serelor 2B/19 (83,85 mp) , conform anexei 3 rezultă o chirie în valoare de 247 lei, dar după aplicarea coeficientului de ponderare după venit, conform prevederilor art.8, alin. (9¹), nivelul maxim al chiriei pentru acest chiriaș este 23 lei (venitul net pe membru de familie este mai mic decât salariul minim net pe economie, în consecință se ia în calcul 10% din valoarea acestuia: venit lunar familie 1388 lei și sunt 6 membrii rezulta un venit net/ membru de 231 lei iar 10% este 23 de lei);
- 1 cameră, Aleea Serelor 2B/14 (63,00 mp) conform anexei 3 rezultă o chirie în valoare de 194 lei dar după aplicarea coeficientului de ponderare după venit, conform prevederilor art.8, alin. (9¹), nivelul maxim al chiriei pentru acest chiriaș este 103 lei(venitul net pe membru de familie este mai mic decât salariul minim net pe economie, în consecință se ia în calcul 10% din valoarea acestuia: venit lunar familie 4137 lei și sunt 4 membrii rezulta un venit net/ membru de 1034 lei iar 10% este 103 lei).

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 (calculele pentru celelalte tipuri de apartamente se fac similar):

- valoare chirie lunară integrală: 296,39 lei;
- valoare chirie lunară ponderată (după aplicarea coeficienților de ponderare): 69 lei;
- valoare amortizare lunară: 1616,70 lei/an : 12 luni = 134,73 lei/lună.

Pondere amortizare din valoarea chiriei:

$134,73 \text{ lei} / 296,39 \text{ lei} * 100 = 45,46\%$.

În aceste condiții, pentru o chirie lunară ponderată de 69 lei, UAT trebuie să transmită către ANL:
 $69 \text{ lei} * 45,46\% = 31,37 \text{ lei}$.

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 .

Alăturat vă depunem:

Anexa nr.1 - Listă chiriași pentru care expiră contractele de închiriere în 31.12.2021

Anexa nr.2 - Listă chiriași pentru care se va modifica chiria începând cu 1 ianuarie 2022

Anexa nr.3 - Tabel privind recalcularea chiriilor la locuințele pentru tineri destinate închirierii, construite prin ANL. situate în Municipiul Baia Mare pentru chiriașii la care expiră contractele de închiriere în 31.12.2021

Anexa nr.4 - Tabel privind recalcularea chiriilor la locuințele pentru tineri destinate închirierii, construite prin ANL. situate în Municipiul Baia Mare pentru chiriașii cu contracte de închiriere în derulare.

Anexa nr.5 - Model cadru de Act Adițional cu chiria lunară recalculată și cu prelungirea duratei de închiriere până la 31.12.2022.

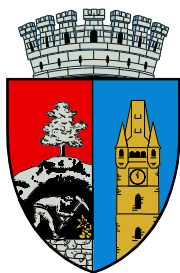
Având în vedere cele de mai sus supunem analizei și aprobării Consiliului Local Baia-Mare proiectul de hotărâre privind aprobarea recalculării chiriei și prelungirea contractelor de închiriere prin act adițional pentru chiriașii din locuințele ANL situate în Municipiul Baia Mare pe Aleea Serelor nr. 2B, Aleea Serelor nr. 2C și Aleea Mărăști nr.16.

Jur. Gligan Vasile-Cameliiu
Director General
Direcția Generală Administrație Publică

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

Jur. Vaum Iosif-Samir
Șef Serviciu Contracte Imobiliare

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 recalculării chiriei și prelungirea contractelor de închiriere prin act adițional pentru chiriașii din locuințele ANL situate în Municipiul Baia Mare pe Alea Serelor nr. 2B, Alea Serelor nr. 2C și Alea Mărăști nr.16

În Municipiul Baia Mare, sunt construite trei blocuri prin Agenția Națională pentru Locuințe în vederea închirierii potrivit Legii nr. 152/1998 astfel: str. Alea Serelor nr. 2B cu 25 unități locative, str. Alea Serelor nr. 2C cu 22 unități locative și str. Alea Mărăști nr.16 cu 48 unități locative.

Din totalul de 95 de locuințe ANL pe care le are în administrare Municipiul Baia Mare în data de 31.12.2021 expiră termenul de închiriere pentru 79 de chiriași, 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 un an. Sunt 12 chiriași care au contracte inițiale întocmite în 2017-2019 și sunt valabile până în 2022-2024, sunt 3 chiriași cu contracte de închiriere încheiate în 2021 iar o locuință este în curs de repartizare.

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.

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.

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) și (8¹), fără a se aplica coeficientul de ponderare de la alin (9) și prevederile alin. (9¹).

Chiria stabilită pentru fiecare chiriaș se actualizează anual cu rata inflației comunicată de către Institutul Național de Statistică pentru anul anterior, sens în care am introdus în actul adițional articolul nr.3 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. La această dată avem în derulare 12 contracte de închiriere pe o perioadă de 5 ani și la care chiria o vom stabili la valoarea de înlocuire de la data încheierii contractului, chiria netă anuală care va fi indexată conform prevederilor art.8 alin.(4) coroborat cu alin.(9) și alin.(11) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe. În ceea ce privește indexarea anuală cu rata inflației se comunică de INS pentru anul anterior, ținând seama că acest coeficient de ponderare se calculează și se modifică anual. În sprijinul legii rata inflației se va aplica la valoarea rezultată după calculul anual a chiriei. Ca exemplu pentru anul 2022 indicele inflației se va aplica la valoarea prevăzută la coloana 7 din Tabel privind recalcularea chiriilor la locuințele pentru tineri destinate închirierii, construite prin ANL. situate în Municipiul Baia Mare pentru chiriașii cu contracte de închiriere în derulare, anexa nr.4 la HCL.

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 .

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

Dr.ec.Catalin Chereches
Primarul Municipiului Baia Mare