



RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea actualizării cuantumului chiriilor aferente contractelor de închiriere pentru unitățile locative construite de către Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Hunedoara, Strada Luncii, nr. 2, bl. 7, Aleea Cîmpului, nr. 4, bl. 6 și Strada Alexandru Vlahuță, nr. 16A, bl. 16A

Conform prevederilor art. 8, alin. (11) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, chiria stabilită potrivit prevederilor [alin. \(10\)](#) se actualizează anual cu rata inflației comunicată 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. Pentru anul 2022, rata inflației comunicată de către Institutul Național de Statistică a fost de 13,8%.

Totodată, potrivit prevederilor art. 15, alin. (23¹), alin. (24) și alin. (24²) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe din 27.09.2001, aprobate prin H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, „(23¹) Chiria stabilită potrivit prevederilor [alin. \(23\)](#) se actualizează anual în condițiile art. 8 [alin. \(11\)](#) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, utilizându-se ca model exemplul din Anexa [nr. 16. \(24\)](#) Cuanumul chiriilor calculate conform [alin. \(23¹\)](#) se stabilește anual, pentru fiecare locuință, în condițiile și în termenul prevăzut la art. 8 [alin. \(11\)](#) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în funcție de documentele prevăzute la [alin. \(23²\)](#). Administratorii locuințelor prevăzute la art. 8 [alin. \(2\)](#) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, au obligația de a comunica Agenției Naționale pentru Locuințe, în termen de 10 zile de la data aprobării 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. (24²) În aplicarea prevederilor art. 8 [alin. \(9³\)](#) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în situația în care titularii contractelor de închiriere nu prezintă documente din care să rezulte venitul mediu net lunar pe fiecare membru al familiei, în termenul stabilit de administratorii locuințelor pentru calcularea cuantumului chiriei sau pentru actualizarea anuală a chiriei realizată în condițiile legii, chiria calculată potrivit prevederilor [alin. \(23\)](#) și [\(23¹\)](#) se ponderează cu coeficientii prevăzuți la art. 8 [alin. \(8\)](#) din lege, fără a se aplica coeficientul de ponderare de la art. 8 [alin. \(9\)](#) din lege și prevederile [alin. \(24¹\)](#).”

Pe cale de consecință, în temeiul prevederilor Cap. I, pct. 3 din Anexa nr. 16 din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe din 27.09.2001, aprobate prin H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, **„Valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală (întreținere curentă, reparații curente, reparații capitale) și de administrare: maxim 1,5% din valoarea de investiție a construcției.....”**, astfel s-au aplicat :

1. cota de 1,5% aplicată la valoarea de investiție a construcției pentru

administrarea, întreținerea, reparațiile curente, precum și pentru reparațiile capitale aferente locuințelor situate în municipiul Hunedoara, str. Luncii nr.2, bl.7 și Aleea Cîmpului nr.4, bl.6;

2. cota de 0,8% aplicată la valoarea de investiție a construcției pentru administrarea, întreținerea, reparațiile curente, precum și pentru reparațiile capitale aferente locuințelor situate în municipiul Hunedoara, str. Al. Vlahuță nr.16A, bl. 16A.

Astfel, conform prevederilor art. 8, alin. (9¹) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, „Prin excepție de la prevederile [alin. \(9\)](#), 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 declară că nu realizează venituri.

Ca urmare, pentru unitățile locative construite de către Agenția Națională pentru Locuințe situate în municipiul Hunedoara, chiriașilor li s-au adus la cunoștință prevederile art. 15, alin. (23²) din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe din 27.09.2001, aprobate prin H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, respectiv ”Pentru actualizarea anuală a cuantumului chiriei, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an, titularii contractelor de închiriere au obligația să transmită administratorilor locuințelor prevăzuți la art. 8 [alin. \(2\)](#) din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, documente din care să rezulte veniturile nete pe fiecare membru al familiei titularului contractului de închiriere, realizate în ultimele 12 luni”.

Ca atare, actualizarea cuantumului chiriei pentru locuințele deținute de tineri este în acord cu prevederile Cap. III din Anexa nr. 16 la Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe din 27.09.2001, aprobate prin H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, pentru un număr de 63 de tineri cu vârsta de până la 35 de ani, și un număr de 98 de tineri cu vârsta de peste 35 de ani.

Mai mult decât atât, 10 chiriași beneficiază de prevederile art. 20, lit. b) din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată cu modificările și completările ulterioare, și sunt scutiți de la plata chiriei, ca urmare chiria datorată este zero.

Pentru chiriașii care nu au depus documentele necesare în vederea actualizării cuantumului chiriei, actualizarea chiriei s-a ponderat doar cu coeficienții acordați pentru rangul localității.

Prin proiectul de hotărâre supus spre dezbatere și adoptare se propune aprobarea

actualizării cuantumului chiriilor aferente contractelor de închiriere pentru unitățile locative construite de către Agenția Națională pentru Locuințe, situate în municipiul Hunedoara, Strada Luncii, nr. 2, bl. 7, Aleea Cîmpului, nr. 4, bl. 6 și Strada Alexandru Vlahuță, nr. 16A, bl. 16A, conform anexei nr. 1 și anexei nr. 2 la proiectul de hotărâre, care sunt și anexe la prezentul raport, fiind întocmit cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Se vor modifica în mod corespunzător contractele de închiriere pentru unitățile locative construite de către Agenția Națională pentru Locuințe, menționate la art. 1 din proiectul de hotărâre. Se va împuternici Primarul municipiului Hunedoara, sau persoana cu atribuții delegate, să încheie actele adiționale potrivit prevederilor din proiectul de hotărâre.

Temeiul legal al proiectului de hotărâre îl constituie prevederile art. 8, alin. (11) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale prevederilor art. 15, alin. (23¹), alin. (24), alin. (24²) și a Anexei nr. 16 din Normele metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale a Locuinței, cu modificările ulterioare, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare, ale prevederilor Codului Civil, Titlul IX – Cap V – Contractul de locațiune, a prevederilor Legii nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 4 lit. b) și art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările ulterioare.

Competența dezbaterii și adoptării proiect de hotărâre revine Consiliului Local al Municipiului Hunedoara în baza dispozițiilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. d), alin. (7), lit. q), alin. (14), art. 139 coroborat cu art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Director executiv,
Margareta Marinela Albu

Șef Birou,
Consilier juridic
Adrian Cosmin Herban

Întocmit/Redactat 2 ex.,
Inspector,
Marinela Mirela Boldura

Inspector,
Livia Cristina Rîsteiu