



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 dispozițiilor art. 8, alin. (11) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, 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 2025, rata inflației comunicată de către Institutul Național de Statistică a fost de 7,3%.

Astfel, 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) Cuantumul 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 coeficienții 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).”

Conform dispozițiilor 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, și care nu depășește cu 200% salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată, calculate conform legii.

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.

Totodată, potrivit dispozițiilor art. 8, alin. (9⁴) din actul normativ mai sus amintit, pentru tinerii cu vârsta de până la 35, valoarea aferentă chiriei lunare, stabilită conform prevederilor alin. (9¹) lit. a) -c), nu poate fi mai mică de 60 de lei pentru o garsonieră și mai mică de 84 de lei pentru un apartament cu 2 camere, iar pentru tinerii cu vârsta de peste 35 de ani, aceasta nu poate fi mai mică de 70 de lei pentru o garsonieră și mai mică de 97 de lei pentru un apartament cu 2 camere, raportat la rangul localității, respectiv II.

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 55 de tineri cu vârsta de până la 35 de ani, și un număr de 126 de tineri cu vârsta de peste 35 de ani.

Mai mult decât atât, 14 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. Astfel, un număr de 12 chiriași nu au depus documente, fapt pentru care la coloanele 11 și 12 nu se regăsesc valori înregistrate.

Prin proiectul de hotărâre supus spre dezbateră 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 dispozițiile art. 8, alin. (9¹), alin. (9⁴) și 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

Consilier juridic,
Adrian Cosmin Herban

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