

ROMÂNIA
JUDEȚUL MEHEDINȚI
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORȘOVA

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea cotelor avute în vedere la stabilirea chiriei aferentă locuințelor pentru tineri destinate închirierii, realizate de Agenția Națională pentru Locuințe în municipiul Orșova, valabilă pentru anul 2023 și actualizarea cu rata inflației pe anul 2023

Având în vedere referatul de aprobare nr. 3819 din 13.04.2023 și raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului înregistrat la nr. 3920 din 13.04.2023.

Văzând adresa Agenției Naționale pentru Locuințe nr.6064 din 24.03.2023 înregistrată la Primăria municipiului Orșova la nr.3185 din 27.03.2023.

În baza prevederilor art.8 alin.(11) din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art.15 alin.(23) și alin.(24) din Norma Metodologică pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G. nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare și ale art.129 alin.(2) lit.d) coroborat cu alin.(7) lit. q) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.139 alin. (3) lit.g), art.196 alin. (1) lit. a) și art.240 alin.(2) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORȘOVA
HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă cotele avute în vedere pentru actualizarea cuantumului chiriei aferentă locuințelor pentru tineri destinate închirierii situate în municipiul Orșova, din strada Bujorului, nr.1A și strada Jupalnic nr.4, după cum urmează:

- cota de 1% aplicabilă la valoarea de investiție a construcției, pentru întreținerea curentă, reparațiile curente, precum și pentru reparațiile capitale aferente locuințelor pentru tineri destinate închirierii situate în municipiul Orșova și de administrare, din care:

- 0,8% - cheltuieli menținere stare de folosință normală (pentru întreținerea curentă, reparațiile curente, precum și pentru reparațiile capitale);

- 0,2% - cheltuieli de administrare din valoarea de investiție a construcției;

Art.2. Se aprobă cota autorității publice locale de 0,1% aplicabilă la valoarea de investiție a construcției pentru tinerii care vor împlini vârsta de 35 ani, până la finele anului 2023.

Art.3. Se aprobă actualizarea cunatumului chiriei cu rata inflației de 5,1%, conform comunicării Ministerului Finanțelor.

Art.4. Se împuternicește Primarul municipiului Orșova să încheie acte adiționale la contractele de închiriere, referitoare la stabilirea chiriei valabilă pentru anul 2023.

Art.5. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Orșova.

Inițiat astăzi 13.04.2023 , în municipiul Orșova, județul Mehedinți

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Stoica Marius Simion



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
jr. Boțilă Marian

Nr. 31 din 13.04.2023

REFERAT DE APROBARE

Potrivit 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, chiria aferentă locuințelor ANL se stabilește în baza valorii de investiție a construcției și acoperă acoperă recuperarea investiției din cuantumului chiriei, calculată din valoarea de investiție a construcției în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, o cotă de maximum 1,5% aplicată la valoarea de investiție a construcției și acoperă cheltuielile de administrare, întreținere și reparații curente și reparații capitale, la care se adaugă o cotă de maxim 0,5% ce se aplică la valoarea de investiție a construcției, se constituie venit al administratorilor locuințelor și se aplică chiriașilor care au împlinit vârsta de 35 ani. Suma astfel obținută se ponderează succesiv cu un coeficient corespunzător:

- rangului localității (0,8 – corespunzător rangului II deținut de Municipiul Orșova);
- venitul mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere, realizat în ultimele 12 luni comparativ cu salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată (0.80 dacă venitul realizat este mai mic decât limita de venit, 0,90 dacă venitul realizat este mai mare decât limita de venit, dar nu depășește dublul acesteia și 1,00 dacă venitul realizat este mai mare decât dublul limitei de venit).

Se propune aplicarea cotei de 1,00 % aplicată la valoarea de investiție a construcției, pentru a se acoperi valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normale a imobilului. (întreținere curentă, reparații curente, reparații capitale) și de administrare din care :

- cheltuieli menținere stare de folosință normală (întreținere curentă, reparații curente, reparații capitale) – 0,8% din valoarea investiției a construcției ;
- cheltuieli de administrare 0,2% din valoarea de investiție a construcției.

Propunerile au fost făcute în baza unei analize anterioare pentru cele două blocuri ANL, din strada Jupalnic nr.4 și str. Bujorului nr.1A.

Cadrul legislativ actual asigură o protecție socială mai ales asupra persoanelor cu venituri reduse prin limitarea cuantumului chiriei determinat după aplicarea coeficienților de ponderare.

Astfel, 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.

Chiria stabilită potrivit modelului de calcul așa cum a fost descris mai sus în conformitate cu prevederile art.8 alin.7 – alin.11 din Legea nr.152/1998 privind înființarea A.N.L., 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 în funcție de veniturile realizate. Administratorii locuințelor 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.

Având în vedere cele prezentate, în conformitate cu prevederile art.136 alin.1 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, propunem aprobarea proiectului de hotărâre privind aprobarea cuantumului chiriei aferentă locuințelor pentru tineri destinate închirierii realizate de Agenția Națională pentru Locuințe în Municipiul Orșova, valabilă pentru anul 2023 și respectiv a sumelor cu titlu de recuperare investiție ce se vor vira Agenției Naționale pentru Locuințe în anul 2023, proiect care împreună cu documentele justificative, urmează a fi supus spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Municipiului Orșova.

PRIMAR,
Marius Simion Stoica



RAPORT DE SPECIALITATE

Agentia Nationala pentru Locuinte este o institutie de interes public, cu atributii in implementarea Programului guvernamental pentru constructia de locuinte pentru tineri, destinate inchirierii.

În acest sens, situatia juridica a locuintelor ANL este reglementata de o norma speciala care este Legea nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte si respectiv H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, acte normative care de-a lungul timpului au suferit multiple modificari si completari.

Astfel, ultimele modificări legislative au intervenit in data de 24.06.2021 și respectiv în data de 01.11.2021, prin publicarea O.U.G. nr.55/24.06.2021 care modifică Legea nr.152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte și respectiv a H.G. nr.1174/01.11.2021 care modifică normele de aplicare ale acesteia. În acest sens, au fost aduse o serie de modificări astfel încât să se asigure accesul la o locuință ANL până la împlinirea de către solicitanți a vârstei de 40 de ani, reglementarea modului de calcul al chiriei și al valorii de vânzare pentru locuințele pentru tineri raportat la valoarea de investiție a construcției, eliminându-se astfel modul de calcul în baza valorii de înlocuire a construcției utilizat atât la închirierea cât și la vânzarea locuințelor pentru tineri.

În conformitate cu prevederile art.15 alin.23 din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr.962/2001, cu modificările și completările ulterioare, chiria se stabilește de către administratorii locuințelor cu respectarea prevederilor art.8 alin.7 – alin.10 din Legea nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare și se utilizează ca model exemplul din Anexa nr.16.

Pe cale de consecință, în cuprinsul Anexei nr.16 la Normele metodologice (Anexa nr.3 la actul normativ), se aduc următoarele modificări:

- este eliminată valoarea de înlocuire și modelul de calcul stabilit în baza acestei valori;
- este revizuită cota pentru administrarea, întreținerea și reparațiile curente, precum și reparațiile capitale respectiv maximum 1,5% din valoarea de investiție a construcției;
- sunt revizuite cotele pentru menținerea în stare de folosință normală a construcției (maximum 1,2% din valoarea de investiție a construcției) și de administrare (maximum 0,3% din valoarea de investiție a construcției), **în raport de cota totală maximă aprobată de lege;**
- este eliminată ponderea în funcție de anul recepției la terminarea lucrărilor.

Pe cale de consecință, în conformitate cu prevederile art.8 alin.7 – alin.10 din Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, cu modificările și completările ulterioare, chiria aferentă locuințelor ANL se stabilește în baza valorii de investiție a construcției și acoperă *recuperarea investiției din cuantumul chiriei*, calculată din valoarea de investiție a construcției în funcție de durata normată de funcționare a clădirii, o cotă de maximum 1,5% aplicată la valoarea de investiție a construcției și acoperă *cheltuielile de administrare, întreținere și reparații curente și reparații capitale*, la care se adaugă o cotă de maxim 0,5% ce se aplică la valoarea de investiție a construcției, se constituie venit al administratorilor locuințelor și se aplică chirieșilor care au împlinit vârsta de 35 ani.

Suma astfel obținută se ponderează succesiv cu un coeficient corespunzător:

- rangului localității (0,8 – corespunzător rangului II deținut de Municipiul Orșova) și
- venitului mediu net pe membru de familie al titularului contractului de închiriere, realizat în ultimele 12 luni comparativ cu salariul net rezultat din salariul de bază minim brut pe țară garantat în plată (0.80 dacă venitul realizat este mai mic decât limita de venit, 0,90 dacă venitul realizat este mai mare decât limita de venit, dar nu depășește dublul acesteia și 1,00 dacă venitul realizat este mai mare decât dublul limitei de venit).

Agenția Națională pentru Locuințe a construit la nivelul municipiului Orșova un număr total de 46 locuințe, dintre care, până în prezent 3 unități locative au fost vândute titularilor contractelor de închiriere în condițiile legii, iar restul de 43 u.l. sunt închiriate tinerilor, după cum urmează:

- 26 unități locative situate în blocul ANL din str. Bujorului nr.1A :
- 20 unități locative situate în blocul ANL din Strada Jupalnic nr.4.

În ceea ce privește cota autorității publice locale ce se aplică chiriașilor care au împlinit vârsta de 35 ani, propunerea este de menținere a acesteia la valoarea de 0,1% din valoarea de investiție a construcției.

Cadrul legislativ actual asigură o protecție socială mai ales asupra persoanelor cu venituri reduse prin limitarea cuantumului chiriei determinat după aplicarea tuturor coeficienților de ponderare.

Astfel, 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 5.000lei. Chiria stabilită potrivit modelului de calcul așa cum a fost detaliat mai sus în conformitate cu prevederile Legii nr.152/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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 în funcție de veniturile realizate. Administratorii locuințelor 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 apartament și vârsta chiriașilor, precum și data scadentă a plății chiriei pentru fiecare chiriaș.

b) În acest sens, titularii contractelor de închiriere au avut obligația să transmită autorității publice locale, până la data de 31 ianuarie 2022, veniturile nete pe membru de familie, realizate în ultimele 12 luni, așa cum este prevăzut la art.15 alin 23² din HG nr. 962/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru titularii de contracte de închiriere care nu au prezentat în termenul legal, documente din care să rezulte venitul mediu net lunar pe membru de familie, precum și pentru titularii pentru care nu a fost stabilită veridicitatea declarațiilor, chiria calculată s-a ponderat numai cu coeficientul prevăzut în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, fără a se aplica coeficientul de ponderare prevăzut în funcție de venitul mediu pe membru de familie al titularului contractului de închiriere.

Pentru titularii de contracte care în cursul anului 2022 împlinesc vârsta de 35 de ani, chiria calculată potrivit legii se majorează prin aplicarea cotei autorității publice, majorare care operează de la momentul împlinirii vârstei de 35 de ani.

Sef serviciu
juridic, asistenta
de specialitate
Alina Maria Enea

ÎNTOCMIT,
Ins. Fond locativ,
Calin Nicolae Tatucu