



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr.133

din 30 mai 2014

privind aprobarea metodologiei de calcul a chiriei pentru locuințele realizate prin
Agenția Națională pentru Locuințe situate în municipiul Arad, ai căror titulari de contracte au împlinit
vârsta de 35 ani la expirarea perioadei de închiriere inițiale de 5 ani

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive cu nr. 29928/1354/12.05.2014
- raportul nr. 29929/1355/12.05.2014 al Serviciului Fond Locativ din cadrul Direcției Patrimoniu;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art. 8 alin.4 din Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.19⁴ alin.(2) din Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare;
- adoptarea hotărârii cu unanimitate de voturi (21 prezenți din totalul de 23).

În temeiul art. 36 alin. (2) lit.,d“, alin.(6) lit.,a“ pct.17 și art. 45 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă metodologia de calcul a chiriei pentru locuințele realizate prin Agenția Națională pentru Locuințe situate în municipiul Arad, ai căror titulari de contracte au împlinit vârsta de 35 ani la expirarea perioadei de închiriere inițiale de 5 ani și fișa de calcul aferentă conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.2. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primăria Municipiului Arad, și se va comunica celor interesați prin grija Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Marcela NICȘANU

Contrasemnează

p.S E C R E T A R

Sorin CONTRAȘ

Metodologia de calcul a chiriei pentru locuințele realizate prin Agenția Națională pentru Locuințe situate în municipiul Arad, ai căror titulari de contracte au împlinit vârsta de 35 ani la expirarea perioadei de închiriere inițiale de 5 ani

Chiria va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, impozitele pe clădiri și pe teren, precum și recuperarea investiției, în funcție de durata normală stabilită potrivit prevederilor legale, precum și un profit supus negocierii între părți.

Calculul chiriei va ține seama de valoarea de revenire a locuinței, durata de amortizare, valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală, valoarea cheltuielilor de administrare, mărimea beneficiului, impozitele pe clădiri și pe teren.

1. **Valoarea de revenire a locuinței:** la locuințele pentru tineri, destinate închirierii, valoarea de înlocuire este dată direct de valoarea de inventar a mijlocului fix, reevaluată contabil conform legii;
2. **Durata de amortizare:** pentru calculul chiriei se ia în considerare amortizarea într-o perioadă de **30 de ani** (aproximativ egal 50% din durata normală de funcționare de 60 de ani)
3. **Valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală**, din care:
 - întreținere curentă (I);
 - reparații curente (RC); I + RC egal **0,40%** din valoarea de revenire a locuinței;
 - reparații capitale (RK); RK egal **0,51%** din valoarea de revenire a locuinței.
4. **Valoarea cheltuielilor de administrare:** se consideră egal **0,20%** din valoarea de revenire a locuinței
5. **Mărimea beneficiului = 0 lei;** sunt locuințe construite printr-un program cu caracter de protecție socială;
6. **Impozitele pe clădiri și pe teren = 0 lei;** având în vedere că locuințele pentru tineri se prevăd a fi închiriate la nivelul unor chirii "modice", fiind locuințe construite printr-un program cu caracter de protecție socială, consiliile locale pot hotărî scutirea de impozit pe clădire, în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

Chiria lunară se calculează ca **sumă** a valorii privind recuperarea investiției în timpul duratei de amortizare de 30 de ani (valoarea de revenire/30 ani), a cheltuielilor de reparații curente (0,40% din valoarea de revenire), a cheltuielilor cu reparațiile capitale (0,51% din valoarea de revenire) și a cheltuielilor de administrare (0,20% din valoarea de revenire), **raportată la 12 luni.**

Acolo unde este cazul, chiriei astfel calculate i se pot aplica prevederile art. 31 din OUG 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe și prevederile art. 20 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap.

Modelul de fișă de calcul care se va anexa actelor adiționale de prelungire a contractelor de închiriere va fi după cum urmează:

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Marcela NICȘANU

Contrasemnează
p. S E C R E T A R
Sorin CONTRAȘ

ANEXĂ – parte integrantă a contractului de închiriere
înregistrat cu nr. _____ din _____

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea tarifului lunar al chiriei pentru locuințele realizate prin Agenția Națională
pentru Locuințe situate în municipiul Arad, ai căror titulari de contracte au împlinit vârsta de 35
ani la expirarea perioadei de închiriere inițiale de 5 ani

Titularul contractului de închiriere

Locuința situată în Municipiul Arad, **Str.** _____ **Bl.** _____ **Sc.** _____ **Ap.** _____

Nr. persoane _____ Venitul net lunar/familie _____ lei.

Pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani chiria se recalculează în
condițiile prevederilor art. 8 alin 4 lit. a din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și
completările ulterioare și ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. ____ din

NR. CRT.	ELEMENTELE COMPLETE PTR. CALCULUL CHIRIEI		
1.	Aria desfășurată construită Adc (mp)		
2.	Preț /mp Adc (lei)		
3.	Valoarea de revenire a locuinței (lei)	(1) x (2)	
4.	Amortizarea în 30 de ani cf. Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe (aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 2139/2004)	(3) / 30	
5.	Cheltuieli de întreținere + reparații curente (lei/an)	(3) x 0,4%	
6.	Reparații capitale (lei/an)	(3) x 0,51%	
7.	Cheltuieli de administrare (lei/an)	(3) x 0,2%	
8.	Cheltuieli nete anuale (lei/an)	Total de la (4) la (7)	
9.	Chiria lunară (lei)	(8) /12	
10.	Chirie redusă conf. Art.31 din OUG 40/1999 (funcție de venitul net/familie) modif. cu Lg.241/2001 sau conform art. 20 din Legea nr. 448/2006 modif. Cu Legea nr. 359/2009		
11.	TOTAL GENERAL (LEI)		

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Marcela NICȘANU

Contrasemnează

p.S E C R E T A R

Sorin CONTRAȘ

Nr.140/12.05.2014
H O T Ă R Ă R E A nr. _____
din _____ 2014

privind aprobarea metodologiei de calcul a chiriei pentru locuințele realizate prin
Agenția Națională pentru Locuințe situate în municipiul Arad, ai căror titulari de contracte au
împlinit vârsta de 35 ani la expirarea perioadei de închiriere inițiale de 5 ani

Consiliul Local al Municipiului Arad,
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive cu nr. 29928/1354/12.05.2014
- raportul nr. 29929/1355/12.05.2014 al Serviciului Fond Locativ din cadrul Direcției Patrimoniu;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art. 8 alin.4 din Legea nr. 152/1998, privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.19⁴ alin.(2) din Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 36 alin. (2) lit.,d“, alin.(6) lit.,a“ pct.14 și art. 45 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se aprobă metodologia de calcul a chiriei pentru locuințele realizate prin Agenția Națională pentru Locuințe situate în municipiul Arad, ai căror titulari de contracte au împlinit vârsta de 35 ani la expirarea perioadei de închiriere inițiale de 5 ani și fișa de calcul aferentă conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art. 2. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către Primăria Municipiului Arad, și se va comunica celor interesați prin grija Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

SECRETAR,

Metodologia de calcul a chiriei pentru locuințele realizate prin Agenția Națională pentru Locuințe situate în municipiul Arad, ai căror titulari de contracte au împlinit vârsta de 35 ani la expirarea perioadei de închiriere inițiale de 5 ani

Chiria va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, impozitele pe clădiri și pe teren, precum și recuperarea investiției, în funcție de durată normală stabilită potrivit prevederilor legale, precum și un profit supus negocierii între părți.

Calculul chiriei va ține seama de valoarea de revenire a locuinței, durata de amortizare, valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală, valoarea cheltuielilor de administrare, mărimea beneficiului, impozitele pe clădiri și pe teren.

7. **Valoarea de revenire a locuinței:** la locuințele pentru tineri, destinate închirierii, valoarea de înlocuire este dată direct de valoarea de inventar a mijlocului fix, reevaluată contabil conform legii;
8. **Durata de amortizare:** pentru calculul chiriei se ia în considerare amortizarea într-o perioadă de **30 de ani** (aproximativ egal 50% din durata normală de funcționare de 60 de ani)
9. **Valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală**, din care:
 - întreținere curentă (I);
 - reparații curente (RC); I + RC egal **0,40%** din valoarea de revenire a locuinței;
 - reparații capitale (RK); RK egal **0,51%** din valoarea de revenire a locuinței.
10. **Valoarea cheltuielilor de administrare:** se consideră egal **0,20%** din valoarea de revenire a locuinței
11. **Mărimea beneficiului = 0 lei;** sunt locuințe construite printr-un program cu caracter de protecție socială;
12. **Impozitele pe clădiri și pe teren = 0 lei;** având în vedere că locuințele pentru tineri se prevăd a fi închiriate la nivelul unor chirii "modice", fiind locuințe construite printr-un program cu caracter de protecție socială, consiliile locale pot hotărî scutirea de impozit pe clădire, în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

Chiria lunară se calculează ca **sumă** a valorii privind recuperarea investiției în timpul duratei de amortizare de 30 de ani (valoarea de revenire/30 ani), a cheltuielilor de reparații curente (0,40% din valoarea de revenire), a cheltuielilor cu reparațiile capitale (0,51% din valoarea de revenire) și a cheltuielilor de administrare (0,20% din valoarea de revenire), **raportată la 12 luni.**

Acolo unde este cazul, chiriei astfel calculate i se pot aplica prevederile art. 31 din OUG 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe și prevederile art. 20 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap.

Modelul de fișă de calcul care se va anexa actelor adiționale de prelungire a contractelor de închiriere va fi după cum urmează:

ANEXĂ – parte integrantă a contractului de închiriere
înregistrat cu nr. _____ din _____

FIȘA DE CALCUL

pentru stabilirea tarifului lunar al chiriei pentru locuințele realizate prin Agenția Națională
pentru Locuințe situate în municipiul Arad, ai căror titulari de contracte au împlinit vârsta de 35
ani la expirarea perioadei de închiriere inițiale de 5 ani

Titularul contractului de închiriere

Locuința situată în Municipiul Arad, **Str.** _____ **Bl.** _____ **Sc.** _____ **Ap.** _____

Nr. persoane _____ Venitul net lunar/familie _____ lei.

Pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 de ani chiria se recalculează în
condițiile prevederilor art. 8 alin 4 lit. a din Legea nr. 152/1998, republicată, cu modificările și
completările ulterioare și ale Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. ____ din

NR. CRT.	ELEMENTELE COMPLETE PTR. CALCULUL CHIRIEI		
12.	Aria desfășurată construită Adc (mp)		
13.	Preț /mp Adc (lei)		
14.	Valoarea de revenire a locuinței (lei)	(1) x (2)	
15.	Amortizarea în 30 de ani cf. Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe (aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 2139/2004)	(3) / 30	
16.	Cheltuieli de întreținere + reparații curente (lei/an)	(3) x 0,4%	
17.	Reparații capitale (lei/an)	(3) x 0,51%	
18.	Cheltuieli de administrare (lei/an)	(3) x 0,2%	
19.	Cheltuieli nete anuale (lei/an)	Total de la (4) la (7)	
20.	Chiria lunară (lei)	(8) /12	
21.	Chirie redusă conf. Art.31 din OUG 40/1999 (funcție de venitul net/familie) modif. cu Lg.241/2001 sau conform art. 20 din Legea nr. 448/2006 modif. Cu Legea nr. 359/2009		
22.	TOTAL GENERAL (LEI)		

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

EXPUNERE DE MOTIVE

Nr. _____

Având în vedere

- faptul că Primăria Municipiul Arad administrează 272 de locuințe ANL construite prin Agenția Națională pentru Locuințe și date în folosință în anii 2003, 2006, respectiv 2009
- conform art. 8 alin 4 din Legea nr. 152/1998, republicată, “contractele de închiriere (pentru locuințele ANL) se încheie pe o perioadă de 5 ani de la data repartizării locuinței. După expirarea acestei perioade contractuale, prelungirea contractului de închiriere se face pe o perioadă de 1 an, în următoarele condiții:
 - a) prin recalcularea chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 ani;
 - b) prin păstrarea condițiilor contractuale inițiale referitoare la cuantumul chiriei, pentru titularii de contract care nu au împlinit vârsta de 35 ani
- chiria calculată la lit. a) „va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, impozitele pe clădiri și pe teren, precum și recuperarea investiției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și un profit supus negocierii între părți”.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri privind aprobarea metodologiei de calcul a chiriei pentru locuințele realizate prin Agenția Națională pentru Locuințe situate în municipiul Arad, ai căror titulari de contracte au împlinit vârsta de 35 ani la data prelungirii contractelor

PRIMAR,

Ing. Gheorghe Falcă

Nr. _____

R A P O R T

al Serviciului Fond Locativ

Referitor la: expunerea de motive înregistrată cu nr. _____, a Primarului Municipiului Arad, ing. Gheorghe Falcă.

Obiect: propunerea de aprobare a metodologiei de calcul a chiriei pentru locuințele realizate prin Agenția Națională pentru Locuințe situate în municipiul Arad, ai căror titulari de contracte au împlinit vârsta de 35 ani la data prelungirii contractelor

Considerații de ordin general:

Conform art. 8 alin 4 din Legea nr. 152/1998, republicată, “contractele de închiriere (pentru locuințele ANL) se încheie pe o perioadă de 5 ani de la data repartizării locuinței. După expirarea acestei perioade contractuale, prelungirea contractului de închiriere se face pe o perioadă de 1 an, în următoarele condiții:

- a) prin recalcularea chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 ani;
- b) prin păstrarea condițiilor contractuale inițiale referitoare la cuantumul chiriei, pentru titularii de contract care nu au împlinit vârsta de 35 ani.

În situația de la lit. a) se impune recalcularea chirii pentru titularii de contracte care au depășit vârsta de 35 de ani după data de referință sus menționată. Conform art. 8 alin 4 lit. a din Legea nr. 152/1998, republicată se prevede că *aceasta va acoperi cheltuielile de administrare, întreținere și reparații, impozitele pe clădiri și pe teren, precum și recuperarea investiției, în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, precum și un profit supus negocierii între părți.*

Art.19⁴ alin.(2) din Hotărârea Guvernului nr. 962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, statuează faptul că pentru recalcularea chiriei, se poate utiliza ca model exemplul din Anexa nr.16, administratorii locuințelor având posibilitatea să stabilească și să aplice cotele proprii de cheltuieli pentru administrarea și menținerea în stare de folosință a clădirilor de locuit în care sunt amplasate acestea;

În modelul prezentat în Anexa 16 la H.G. nr. 962/2001, ipotezele utilizate pentru calculul chiriei sunt: valoarea de revenire a locuinței, durata de amortizare, valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală, valoarea cheltuielilor de administrare, mărimea beneficiului, taxele și impozitele locale.

Astfel:

1. **Valoarea de revenire a locuinței:** la locuințele pentru tineri, destinate închirierii, valoarea de înlocuire este dată direct de valoarea de inventar a mijlocului fix, reevaluată contabil conform legii;
2. **Durata de amortizare:** pentru calculul chiriei se ia în considerare amortizarea într-o perioadă de **30 de ani** (aproximativ egal 50% din durata normală de funcționare de 60 de ani) conform Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe (aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 2139/2004)
3. **Valoarea cheltuielilor pentru menținerea stării de folosință normală**, din care:
 - întreținere curentă (I);
 - reparații curente (RC); I + RC egal cu **0,40%** din valoarea de revenire a locuinței;
 - reparații capitale (RK); RK egal cu **0,51%** din valoarea de revenire a locuinței.
4. **Valoarea cheltuielilor de administrare:** se consideră egale cu **0,20%** din valoarea de revenire a locuinței
5. **Mărimea beneficiului = 0 lei;** sunt locuințe construite printr-un program cu caracter de protecție socială;

6. **Impozitele pe clădiri și pe teren = 0 lei:** având în vedere că locuințele pentru tineri se prevăd a fi închiriate la nivelul unor chirii "modice", fiind locuințe construite printr-un program cu caracter de protecție socială, **consiliile locale pot hotărî scutirea de impozit pe clădire, în conformitate cu reglementările legale în vigoare.**

Chiria lunară se calculează ca **sumă** a valorii privind recuperarea investiției în timpul duratei de amortizare de 30 de ani (valoarea de revenire/30 ani), a cheltuielilor de reparații curente (0,40% din valoarea de revenire), a cheltuielilor cu reparațiile capitale (0,51% din valoarea de revenire) și a cheltuielilor de administrare (0,20% din valoarea de revenire), **raportată la 12 luni.**

De asemenea, acolo unde este cazul, chiriei astfel calculate i se vor aplica prevederile art. 31 din OUG 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe și prevederile art. 20 din Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap.

După încheierea perioadei de 5 ani de la data repartizării locuinței, prelungirea contractelor de închiriere se face pe perioada de un an prin încheierea unui act adițional. Având în vedere prevederile art.1810 alin.(1) din Codul civil potrivit căroră "dacă după împlinirea termenului, locatarul continuă să dețină bunuri și să-și îndeplinească obligațiile fără o împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, inclusiv în privința garanțiilor ", precizăm că vor fi prelungite prin act adițional numai acele contracte de închiriere în baza cărora titularul de contract nu figurează cu obligații de plată restante, reprezentând chiria și utilitățile de care a beneficiat.

Pentru titularii ale căror contracte au expirat și care, deși notificați nu și-au achitat debitele de plată, neîndeplinindu-și astfel obligațiile, notificarea fiind în esență o împotrivire din partea locatorului de a mai folosi bunul, precizăm că acele contracte nu vor fi prelungite întrucât nu sunt îndeplinite cumulative prevederile art.1810 Cod Civil.

În vederea prelungirii contractelor de închiriere prin act adițional se vor prezenta următoarele documente justificative care să ateste încadrarea în prevederile legale, respectiv: declarație notarială din care să reiasă că nu au dobândit locuință proprietate pe întreg teritoriul României, că nu au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe, certificate de atestare fiscală eliberate de Direcția Venituri din cadrul Primăriei Municipiului Arad, adeverință care să facă dovada achitării obligațiilor asumate prin contract, adeverință din care să reiasă achitarea utilităților de care au beneficiat, copie de pe actul de identitate al titularului de contract precum și a celorlalți membri ai familiei acestuia care sunt menționați în contract.

Viceprimar,
Ing. Levente Bognar

Director Executiv,
Ing. Ioan Ignat

Șef Serviciu,
C.J Raluca Staniș