

REFERAT

privind aprobarea cotei autorității publice locale, aplicabilă la valoarea de înlocuire a locuințelor pentru tineri destinate închirierii, realizate de către Agenția Națională pentru Locuințe, pentru titularii de contracte care au împlinit vârsta de 35 de ani și prelungirea termenului de locațiune a contractelor de închiriere având ca obiect locuințe pentru tineri destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național, situate în Timișoara, str. Ioachim Miloia nr. 52 - scările A și B , nr.56 Bloc B2, Bloc B3, Bloc B4, Bloc B 6 și Bloc B7

Situația juridică a locuințelor ANL este reglementată de Legea nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe și respectiv H.G. nr.962/2001 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, acte normative care de-a lungul timpului au suferit multiple modificări și completări.

Ultima modificare legislativă a intervenit în data de 14.04.2016, când prin Hotărârea Guvernului nr.251 modificarea și completarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe, aprobate prin H.G. nr.962/2001, *s-a stabilit modalitatea de determinare a cuantumului lunar al chiriei aferente locuințelor pentru tineri destinate închirierii, locuințe ce fac obiectul proprietății private a statului și care se află în administrarea autorităților publice locale.*

Raportat la modificările legislative intervenite, prevăzute la art.I pct.12 alin 11, pct.24 alin.(23), alin.(24) din H.G. nr.251/2016, chiria se stabilește anual, în baza valorii de înlocuire stabilită prin Ordin al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru anul în curs și va acoperi minim cheltuielile de administrare, întreținere, reparații, precum și recuperarea investiției în funcție de durata normată stabilită potrivit prevederilor legale, iar pentru tinerii care au împlinit vârsta de 35 de ani se adaugă și o cotă de maxim 1% ce reprezintă cota autorității publice care se utilizează pentru dezvoltarea fondului de locuințe la nivel local.

Astfel, *cuantumul chiriei nete anuale (euro)* se determină prin însumarea următoarelor elementelor de bază:

- 1.recuperarea investiției (amortizarea) reprezintă valoarea de înlocuire a construcției (suprafața construită desfășurată multiplicată cu valoarea de înlocuire pe metru pătrat aprobată anual) raportată la durata normată, respectiv 40-50 de ani conform catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe aprobat prin H.G. nr.2.139/2004, cu modificările ulterioare;
- 2.valoarea cheltuielilor de întreținere curentă și reparații curente: se consideră 0,40% din valoarea de înlocuire a construcției;
- 3.valoarea cheltuielilor de reparații capitale: se consideră 0,51% din valoarea de înlocuire a construcției;
4. valoarea cheltuielilor de administrare: se consideră 0,20% din valoarea de înlocuire a construcției;
5. cota autorității publice (mărimea beneficiului) - aplicabilă numai titularilor care au împlinit vârsta de 35 de ani, este de maximum 1% și se stabilește de autoritatea publică locală.

Chiria lunară se stabilește pornindu-se de la chiria netă anuală raportată la numărul de luni calendaristice, prin aplicarea succesivă a unor coeficienți de ponderare în funcție de rangul localității și venitul brut pe membru de familie, astfel:

-coeficientul de ponderare pe rang este cuprins între 0.80 și 1,00, în funcție de ierarhizarea localităților pe ranguri, stabilită prin Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, cu modificările și completările ulterioare. Pentru municipiul Timișoara se aplică coeficientul 0,95.

- coeficientul de ponderare pe venit, este de 0,90 în cazul în care venitul brut pe membru de familie este mai mic sau egal cu salariul minim brut pe economie, 0,95 când venitul brut pe membru de familie este mai mare decât salariul minim brut pe economie, dar nu depășește cu 100% salariul minim brut pe economie și 1,00 în situația în care venitul brut pe membru de familie este mai mare decât 100% salariul minim brut pe economie.

Chiria se stabilește anual de către autoritatea publică locală, pentru anul următor, în prima zi lucrătoare a lunii octombrie, pe baza cursului valutar comunicat de Banca Națională a României în data de 30 septembrie a anului în curs. Plata chiriei se achită în lei, la cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României în data de 30 septembrie a anului în care s-a stabilit cuantumul chiriei.

Valoarea de înlocuire aprobată pentru anul 2016 conform Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.373/2015, valabilă până la stabilirea noii valori de înlocuire, este de 1.704,92 lei inclusiv TVA, reprezentând 382,93 euro (1 euro = 4,4523 lei la 30 septembrie 2016).

Sumele obținute din recuperarea investiției din cuantumul chiriei, se virează în termen de maximum 30 zile de la încasarea acesteia, de către autoritatea locală, în contul Agenției Naționale pentru Locuințe deschis în acest sens la Trezoreria Statului.

Orice întârziere atrage plata de penalități datorate Agenției Naționale pentru Locuințe pentru neîndeplinirea obligațiilor de plată la scadență, iar penalitățile reprezintă 0,1% din suma datorată, dar nu mai mult de cuantumul sumei asupra careia sunt calculate.

Tinând cont de faptul că începând cu data de 14.04.2016, sunt în vigoare prevederile H.G. nr.251/2016, pentru punerea în aplicare a măsurilor necesare recalculării cuantumului chiriei pentru titularii de contract care au împlinit vârsta de 35 ani, *se impune aprobarea cotei autorității publice locale, ca element de bază în stabilirea chiriei aferente locuințelor ANL aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara.*

Cota autorității publice locale sau mărirea beneficiului, este aplicabilă la valoarea de înlocuire a construcției, poate fi de maximum 1%, se aprobă de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara și se face venit la bugetul local.

Prezentăm în continuare, ipotezele pentru calculul chiriei conform modelului din Anexa nr.7 la H.G. nr.251/2016 (Anexa nr.16 la normele metodologice), în cazul aplicării unor cote de profit cuprinse între 0,1% - Anexa 1 la prezenta hotărâre .

Precizăm că la toate calculele efectuate, s-a luat în calcul ipoteza în care veniturile depășesc venitul brut minim pe economie.

Prin H.C.L.M.T. nr. 38/29.07.2016 privind aprobarea cotei autorității publice locale, aplicabilă la valoarea de înlocuire a locuințelor pentru tineri destinate închirierii, realizate de către Agenția Națională pentru Locuințe, pentru titularii de contracte care au împlinit vârsta de 35 de ani și prelungirea termenului de locațiune a contractelor de închiriere având ca obiect locuințe pentru tineri destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național, situate în Timișoara, str. Ioachim Miloia nr. 32 - scările B 10-B11-B12, nr. 34 - sc. B9, nr. 36 - sc. B8, a fost aprobată cota de 0,1 %.

De asemenea, pentru contractele de închiriere încheiate pentru apartamentele din Timișoara, str. Ioachim Miloia nr. 52 - scările A și B, nr. 56 Bloc B2, Bloc B3, Bloc B4, Bloc B6, Bloc B7, a căror termen de locațiune expiră, propunem prelungirea pe un an. Prelungirea se va efectua până la data stabilită de către Comisia de repartizare a locuințelor, după verificarea respectării condițiilor restrictive și a obligațiilor contractuale de către chiriași.

Față de cele prezentate, în conformitate cu prevederile art.I pct.24 alin.(23), alin.(24) din 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,

Propunem :

1. Aprobarea unei cote de 0,1 % aplicabilă titularilor de contracte care au împlinit vârsta de 35 ani, la valoarea de înlocuire a locuințelor pentru tineri destinate închirierii, realizate de Agenția Națională pentru Locuințe în municipiul Timișoara.
2. Aprobarea prelungirii duratei contractelor de închiriere care au ca obiect locuințe pentru tineri, destinate închirierii, construite prin programe de investiții la nivel național, situate în Timișoara, str. Ioachim Miloia nr. 52 – scările A și B, nr.56 bloc B2, Bloc B3, Bloc B4, Bloc 6, Bloc B 7, a căror termen de locațiune expiră, pentru o perioadă de 1 an, chiriașilor care și-au îndeplinit obligațiile contractuale și respectă criteriile restrictive, conform legii.
3. Împuternicirea Primarului Municipiului Timișoara, domnul Nicolae Robu, să semneze actele adiționale care au ca obiect prelungirea duratei contractelor de închiriere a locuințelor prevăzute la art.2 din prezenta hotărâre.

VICEPRIMAR,

Imre Farkas

Pt. DIRECTOR DCTDD ,
Mihai Boncea

DIRECTOR DIRECȚIA ECONOMICĂ,
Steliana Stanciu

Pt.ȘEF BIROU LOCUINȚE,
Simona Bălan

CONSILIER,
Eliza Criștiu

Consilier juridic,