

APROBAT
SEF BIROU ECONOMIC
ec.Delia Groza

Raport de specialitate
la proiectul de hotarare privind
aprobarea modelului fisei de calcul pentru stabilirea si actualizarea chiriei aferenta unitatilor locative
aflate in administrarea
Consiliului Local Faget

PREZENTARE:

Consiliul local al orasului Faget are in administrare un numar de 96 apartamente.

In anul 2020, se afla in derulare un numar de 37 contracte de inchiriere apartamente cu destinatia de locuinte pentru tineri, 49 contracte cu destinatia apartamente de interventie si 10 apartamente locuinte sociale. Repartizarea apartamentelor se face de catre consiliul local al orasului Faget, contractele de inchiriere fiind intocmite prin serviciul economic.

Situatia juridica a locuintelor ANL este reglementata de Legea 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte si respectiv H.G. nr.962/2001 privind aprobarea normelor metodologice de punere in aplicare a prevederilor L152/1998, acestea stabilind modalitatea de determinare a quantumului lunar al chiriei aferente locuintelor pentru tineri , destinate inchirierii, locuinte ce fac obiectul proprietatii private a statului si care se afla in administrarea autoritatilor publice locale.

Detaliem modalitatea de stabilire a chiriei lunare pentru apartamentele de tineri, respectiv actualizarea anuala a acestieia.

1. Valoarea de inlocuire pe metru patrat , folosita in algoritmul de determinare a chiriei, Anexa16 din HG962/2001 se stabileste anual prin Ordin dat de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

2. Durata de amortizare conform catalogului privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe aprobat prin HG nr.2139/2004 cu modificarile ulterioare, la pozitia cladiri de locuit, durata normala este 40-60 ani .

3. Cota privind cheltuielile de intretinere curenta si reparatii curente, reparatii capitale si administrare, aplicata la valoarea de inlocuire a constructiei este de **0.8%**.

4. cota autoritatii publice care se constituie venit al administratorilor locuintelor , aplicata doar in cazul chiriasilor care au implinit varsta de 35 ani este **0.5%**(stabilita prin HCL nr.75/2017), conform Art 8,alin(7) lit.c din L152/1998 .

5. Chiria lunara stabilita in baza celor detaliate mai sus, se pondereaza in functie de ierarhizarea localitatilor pe ranguri. Orasul Faget fiind localitate de rang III, chiriei i se aplica coeficientul **0.7** .

6. Chiria rezultata dupa ponderare rang localitatii, se pondereaza cu un coeficient in functie de anul receptiei la terminarea lucrarilor. In cazul blocurilor ANL din orasul Faget, constructii care au fost finalizate intre anii 2005-2010, coeficientul este de **0.9** .

7. Chiria rezultata dupa aplicarea coeficientului in functie de anul receptiei la terminarea lucrarilor, se pondereaza in functie de veniturile medii nete pe membru de familie a titularului contractului de inchiriere, rezultate in ultimele 12 luni anterioare stabilirii chiriei, cu unul dintre coeficientii detaliati la Art 8,alin(9) Legea nr.152/1998.

Valoarea finala a chiriei in cazul apartamentelor cu destinatia pentru tineri, va respecta, art.8 alin(9^a1), (9^a2) si (9^a3) din Legea nr.152/1998.

Valoarea chiriei apartamentelor pentru tineri, va fi anual actualizata cu rata inflatiei(daca aceasta valoare este pozitiva), comunicata de catre Institutul National de Statistica pentru anul anterior si in baza coeficientului prevazut la art 8 alin(9) din Legea nr.152/1998.

Precizez faptul ca la actualizarea anuala a chiriei cu rata inflatiei, valoarea de inlocuire pe metru patrat nu sufera modificar, ea ramaneand cea stabilita la data incheierii fiecarui contract.

Modelul fisei de calcul privind actualizarea chiriei cu rata inflatiei, (ANEXA B1, B2), este valabil in anul 2020, fiind luat in calcul procentul de 3.8% ,inflatia anului 2019.

Chirile pentru locuintele care aparțin domeniului public sau privat al statului sau a unitatiilor administrativ-teritoriale ale acestuia, pentru locuintele de serviciu,locuinte de interventie si caminele pentru salariati se stabilesc pornindu-se de la un tarif de baza lunar, conform art.26 alin(1) si art.27 alin(1) din OUG nr.40/1999 .

Acstea chirii se diferențiază pe categorii de localități și pe zone, de către consiliile locale, conform criteriilor avute în vedere la stabilirea impozitelor și taxelor locale pentru terenuri, prin aplicarea unui coefficient la chiria de bază, conform art.26 alin(2) din OUG nr.40/1999 .

Valoarea finală a chiriei în cazul apartamentelor cu destinația de interventie, de serviciu și sociale, va respecta art.44, alin(2) din legea 114/1996 și art. 26 alin(3), art.31 alin(1) din OUG40/1999.

Incepand cu anul 2021, chirile aferente locuintelor de interventie și sociale, vor suferii modificari in sensul aplicarii coeficientului de 3.8% (care reprezinta rata inflatiei a anului 2019) la tariful de baza lunar .

Sunt scutite de la plata chiriei aferente spațiilor locative aflate în administrarea orașului Faget, persoanele titulare de contract care sunt încadrate în grad de handicap grav sau accentuat, sau familia respectiv reprezentantul legal care are în îngrijire un copil ori un adult cu handicap grav, conform prevederilor art.20 al Legii 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Având în vedere incasarea la termen a veniturilor din chirii și respectarea clauzei contractuale în ceea ce privește achitarea obligațiilor ce-i revin locatarului din cheltuielile comune pentru serviciile de apă-canal, salubritate, incalzire, termenul de valabilitate a contractelor de închiriere pentru suprafețele cu destinația de locuință este de 1 an , ele fiind prelungite doar la solicitarea chiriașilor. În conformitate cu prevederile Codului civil, contractul valabil încheiat are putere de lege între partile contractante, acestea fiind tinute să-si execute obligațiile asumate prin contract, aspect pentru care vor fi prelungite doar acele contracte de închiriere pentru care titularii de contracte și-au indeplinit obligațiile de plată rezultate ca urmare a derularii contractelor în cauză.

PROPUNERE:

Având în vedere cele detaliate mai sus propun urmatoarele:

1. Aprobarea modelului fisei de calcul pentru stabilirea chiriei aferente apartamentelor cu destinația pentru tineri (anexe A1,A2,A3);
2. Aprobarea modelului fisei de calcul pentru stabilirea chiriei aferente apartamentelor cu destinația de interventie și sociale (anexa C1,C2);
3. Aprobarea modelului fisei de calcul, privind actualizarea anuala a chirii aferente apartamentelor cu destinația pentru tineri(anexa B1,B2);

4. Indexarea tarifului de baza lunar al chiriei aferenta apartamentelor cu destinatia de interventie si sociale cu rata inflatiei comunicata de catre Institutul National de Statistica pentru anul 2019, incepand din anul 2021.

TEMEI LEGAL

- Legea 152/1998 privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte, cu modificarile si completarile ulterioare
- Hotarare privind aprobarea normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe;
- OUG 40/1999 actualizata privind protectia chiriasiilor si stabilirea chiriei pentru spatiile cu destianatia de locuinte

ANEXE

- A1,A2,A3-model fise de calcul chirii apartamente pentru tineri;
- B1,B2- model fise de calcul actualizare chirii pentru anul 2020, apartamente pentru tineri;
- C1- model fisa de calcul chirii apartamente cu destinatia de locuinta sociala;
- C2- model fisa de calcul chirii apartamente cu destinatia de locuinta de interventie.

**Intocmit
Insp.Lazar Oana-Lavinia**

FISA DE CALCUL

Strada Calea Lugojului, nr.80, Ap....., sc...., et.II - Tineri cu varsta sub 35 ani
 anul chiriei aferent contractelor de inchiriere pentru suprafetele cu destinatie de locuinta pentru tineri, in conformitate cu Legea
 2/1998*** Republicata privind infiintarea Agentiei Nationale pentru Locuinte).

Chirias -											
/A	Pret(lei/m p) Acăd	Valoarea de inlocuire a constructiei (lei)	Recuperarea investitiei (amortizare) (lei)	Cheltuieli de intretinere curenta, reparatii curente, reparatii capitale si administrare (lei)	Cota autoritatii publice (maximum 0.5% numai pentru tinerii trecuti de 35 ani) (lei)	Chirie neta anuala (lei)	Chirie lunara (lei)	Valoare chirie dupa ponderare rang localitati (lei)	Valoare chirie dupa ponderare an receptie locuinta (lei)	Valoare chirie dupa ponderare venituri (lei)	Valoare chirie conform Art.8,alin.9^1, lit.a din Legea 152/1998 (lei)
1	2	3=1x2	4=3:60ani	5=3x0.8%	6=3x0%	7=4+5+6	8=7/12	9=8*0.7	10=9*0.9	11=10*0.8	12=(venit mediu net lunar/membru de familie)*10% (lei)
30	1578.57	110 973.47	1849.56	887.79	0	2737.35	228.11	159.68	143.71	114.97	Dupa caz

NOTE:

- Explicatii:
 - 1- Aria construita desfasurata/Apartament;
 - 2- Valoarea de inlocuire pe mp pentru anul 2018,calculata conf. Art.2 din Ordin nr.5396/2018;
 - 3- Valoarea de inlocuire a constructiei(apartament) ;
 - 4-Recuperarea investitiei(amortizarea);
 - 5- Cheltuieli de intretinere curenta, reparatii curente, reparatii capitale si administrare;
 - 6-Cota autoritatii publice-aplicabila numai titularilor care au implinit varsta de 35 ani ;
 - 7-chirie neta anuala;
 - 8-Chirie lunara ;
 - 9-Rangul localitatii : III-orase ; 10.-coeficient an receptie locuinta;
 - 11-Coeficient venituri(venitul net pe membru de familie mai mic decat salariul minim net rezultat din salariul de baza minim brut pe tara).

Chirias:

Intocmit:
Nume prenume, semnatura

VIZAT
Control finantiar preventiv

FISA DE CALCUL

a nr..... Ap.... et.... sc.... - Tineri cu varsta peste 35 ani
 ul chiriei aferent contractelor de inchiriere pentru suprafetele cu destinatie de locuinta pentru tineri, in conformitate cu ANEXA nr.16 la H.G nr.962/2001
 d aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificarile si completarile ulterioare

as -

Acd./Ap mp)	Pret (lei/mp) Acd	Valoarea de inlocuire a construcției (lei)	Recuperarea investitiei (amortizare) (lei)	Cheltuieli de intretinere curenta, reparatii curente, reparatii capitale si administrare (lei)	Cota autoritatii publice (max 0.5% numai pentru tinerii trecuti de 35 ani) (lei)	Chirie neta anuala (lei)	Chirie lunara (lei)	Valoare chirie dupa ponderare rang localitati (lei)	Valoare chirie dupa ponderare an recepție locuinta (lei)	Valoare chirie dupa ponderare venituri (lei)	Valoare chirie conform Art.8,alin.9^1, lit.a din L 152/1998 (lei)
1	2	3=1x2	4=3:60ani	5=3x0.8%	6=3x0,5%	7=4+5+6	8=7/12	9=8x0.7	10=9x0.9	11=10x0.9	12=(venit med. net lunar/membru de fam)x10% (lei)
69.77	1 757,88	122 647.29	2 044.12	981.18	613.24	3 638.53	303.21	212.25	191.02	172.00	Nu este cazul

NOTE:

➤ Explicatii:

- 1- Aria construita desfasurata/Apartament;
- 2- Valoarea de inlocuire pe mp, calculata conf. Art.1 din Ordin nr.1077/2016 din 29.07.2016 inclusiv TVA;
- 3- Valoarea de inlocuire a constructiei(apartament) ;
- 4-Recuperarea investitiei(amortizarea);
- 5- Cheltuieli de intretinere curenta, reparatii curente, reparatii capitale si administrare;
- 6-Cota autoritatii publice-aplicabila numai titularilor care au implinit varsta de 35 ani ;
- 7-chirie neta anuala;
- 8-Chiria lunara ;
- 9-Rangul localitatii : III-orase ;
- 10-coeficient an receptie locuinta;
- 11-Coeficient venituri -0.90(Venitul net pe membru de familie mai mare decat salariul minim net rezultat din salariul de baza minim brut pe tara, dar care nu depaseste dublul acestuia).

Chirias:

Intocmit:
Nume, prenume semnatura

VIZAT
Control finantier preventiv

FISA DE CALCUL

a nr..... Ap.... et.... sc.... - Tineri cu varsta peste 35 ani
ul chiriei aferent contractelor de inchiriere pentru suprafetele cu destinatie de locuinta pentru tineri, in conformitate cu ANEXA nr.16 la H.G nr.962/2001
d aprobarea Normelor metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii nr.152/1998, cu modificarile si completarile ulterioare

as -

le	Acd./Ap (mp)	Pret (lei/mp) Acd	Valoarea de inlocuire a constructiei (lei)	Recuperarea investitiei (amortizare) (lei)	Cheltuieli de intretinere curenta, reparatii curente, reparatii capitale si administrare (lei)	Cota autoritatii publice (max 0.5% numai pentru tinerii trecuti de 35 ani) (lei)	Chirie neta anuala (lei)	Chirie lunara (lei)	Valoare chirie dupa ponderare rang localitati (lei)	Valoare chirie dupa ponderare an recepție locuinta (lei)	Valoare chirie dupa ponderare venituri (lei)
0	1	2	3=1x2	4=3:60ani	5=3x0.8%	6=3x0,5%	7=4+5+6	8=7/12	9=8x0.7	10=9x0.9	11=10x1
	77.92	1 757,88	136 974.01	2 282.9	1 095.79	684.87	4 063.56	338.63	237.04	213.34	213.00

NOTE:

➤ Explicatii:

- 1- Aria construita desfasurata/Apartament;
- 2- Valoarea de inlocuire pe mp, calculata conf. Art.1 din Ordin nr.1077/2016 din 29.07.2016 inclusiv TVA;
- 3- Valoarea de inlocuire a constructiei(apartament) ;
- 4-Recuperarea investitiei(amortizarea);
- 5- Cheltuieli de intretinere curenta, reparatii curente, reparatii capitale si administrare;
- 6-Cota autoritatii publice-aplicabila numai titularilor care au implinit varsta de 35 ani ;
- 7-chirie neta anuala;
- 8-Chiria lunara ;
- 9-Rangul localitatii : III-orase ;
- 10-coeficient an receptie locuinta;
- 11-Coeficient venituri -1.00(Venitul net pe membru de familie mai mare decat 100% salariul net rezultat din salariul de baza minim brut pe tara garantat in plata SAU chiriasul nu a comunicat adverinte privind veniturile lunare).

Chirias:

Intocmit:
Nume, prenume semnatura

VIZAT
Control finantier preventiv

FISA DE CALCUL

Actualizare chirie in conformitate cu Art.8, alin.(11)* din Legea nr.152/1998, cu modificarile si completarile ulterioare. Rata inflatiei comunicata de Institutul National de Statistica, pentru anul 2019, este de **3.8%**.

Strada Calea Lugojului, nr.80, Ap....., sc.... - Tineri sub 35 ani

Chirias –

Nr. de cam.	Acd./Ap (mp)	Pret(lei/mp) Acd	Valoarea de inlocuire a constructiei (lei)	Recuperarea investitiei (amortizare) (lei)	Cheltuieli de intretinere curenta, reparatii curente, reparatii capitale si administrare (lei)	Cota autoritatii publice (maximum 0.5% numai pentru tinerii trecuti de 35 ani) (lei)
0	1	2	3=1x2	4=3:60ani	5=3x0.8%	6=3x0%
2	70.30	1578.57	110973.47	1849.56	887.78	0

Chirie neta anul anterior (lei)	Chirie neta anuala actualizata (lei)	Chirie lunara (lei)	Valoare chirie dupa ponderare rang localitatii (lei)	Valoare chirie dupa ponderare an receptie locuinta (lei)	Valoare chirie dupa ponderare venituri (lei)	Valoare chirie conform Art.8,alin.9^1, lit.a din Legea 152/1998 (lei) cu modificarile si completarile ulterioare.
7=4+5+6	7^1=(7x3.8%)+7	8=7^1/12	9=8x0.7	10=9x0.9	11=10x0.8	12=(venit mediu net lunar/membru de familie)*10% (lei)
2737.35	2841.37	236.78	165.75	149.18	119.34	Dupa caz

NOTE:

- Explicatii:
 - 1- Aria construita desfasurata/Apartament;
 - 2- Valoarea de inlocuire pe mp pentru anul 2018, calculata conf. Art.2 din Ordin nr.5396/2018
 - 3- Valoarea de inlocuire a constructiei(apartament) ;
 - 4- Recuperarea investitiei(amortizarea);
 - 5- Cheltuieli de intretinere curenta, reparatii curente, reparatii capitale si administrare;
 - 6-Cota autoritatii publice-aplicabila numai titularilor care au implinit varsta de 35 ani ;
 - 7-chirie neta anuala; 7^1-chirie neta anuala actualizata(lei)
 - 8-Chiria lunara ;
 - 9-Rangul localitatii : III-orase ; 10.-coeficient an receptie locuinta;
 - 11-Coeficient venituri
 - 12- Valoare chirie conform Art.8,alin.9^1, lit.a din Legea 152/1998 cu modificarile si completarile ulterioare.

Chirias:

Intocmit:
Inspector Oana Lazar

VIZAT
Control financiar preventiv

FISA DE CALCUL

Actualizare chirie in conformitate cu Art.8, alin.(11)* din Legea nr.152/1998, cu modificarile si completarile ulterioare. Rata inflatiei comunicata de Institutul National de Statistica, pentru anul 2019 este de 3.8%.

Strada, nr....., Ap..... - Tineri peste 35 ani

Chirias -

Nr. de cam.	Acd./Ap (mp)	Pret(lei/mp) Acd	Valoarea de inlocuire a construcției (lei)	Recuperarea investitiei (amortizare) (lei)	Cheltuieli de intretinere curenta, reparatii curente, reparatii capitale si administrare (lei)	Cota autoritatii publice (maximum 0.5% numai pentru tinerii trecuti de 35 ani) (lei)
0	1	2	3=1x2	4=3:60ani	5=3x0.8%	6=3x0.5%
2	73.71	1600.20	117950.74	1965.85	943.61	589.75

Chirie neta anul anterior (lei)	Chirie neta anuala actualizata (lei)	Chirie lunara (lei)	Valoare chirie dupa ponderare rang localitatii (lei)	Valoare chirie dupa ponderare an receptie locuinta (lei)	Valoare chirie dupa ponderare venituri (lei)	Valoare chirie conform Art.8,alin.9^1, lit.a din Legea 152/1998 (lei) cu modificarile si completarile ulterioare.
7=4+5+6	7^1=(7x3.8%)+7	8=7^1/12	9=8x0.7	10=9x0.9	11=10x venit	12=(venit mediu net lunar/membru de familie)*10% (lei)
3499.21	3632.18	302.68	211.87	190.68		Daca este cazul

NOTE:

- Explicatii:
 - 1- Aria construita desfasurata/Apartament;
 - 2- Valoarea de inlocuire pe mp pentru anul 2017,calculata conf. Art.2 din Ordin nr.3776/2017;
 - 3- Valoarea de inlocuire a constructiei(apartament) ;
 - 4- Recuperarea investitiei(amortizarea);
 - 5- Cheltuieli de intretinere curenta, reparatii curente, reparatii capitale si administrare;
 - 6- Cota autoritatii publice-aplicabila numai titularilor care au implinit varsta de 35 ani ;
 - 7- Chirie neta anuala; 7^1-chirie neta anuala actualizata(lei)
 - 8- Chiria lunara ;
 - 9- Rangul localitatii : III-orase ;
 - 10-coeficient an receptie locuinta;
 - 11-Coefficient venituri
 - 12-Valoare chirie conform Art.8,alin.9^1, lit.a din Legea 152/1998

Intocmit:

Nume, prenume semnatura

Chirias:
semnatura

VIZAT
Control financiar preventiv

ANEXA C1**FISA DE CALCUL**

Destinatia apartamentului: locuinta sociala
repartizata in baza HCL nr.....

Pentru stabilirea chiriei lunare a locuintei detinuta de.....
Str.....nr.....sc.....ap....., din orasul Faget, jud.Timis

Nr.crt	Categoria suprafetelor	Suprafata (mp)	Tarif de baza (lei/mp)	Suma col. 2x4 (lei)
0	1	2	3	5
1.	Suprafata locuibila-camere(dormitor si camera de zi)		0.84	
2.	Dependinte principale ale locuintei (antreu,vestibul,hol tinda,veranda,culoar,bucatarie,chicineta,oficiu,debara,camara, baie, WC.)		0.34	
3.	Dependinte secundare ale locuintei (terasa, pivnita, boxa,logie,spalatorie, uscatorie)		0.19	
4.	Suprafata garajelor		1.27	
5.	Suprafata dotariilor speciale: piscina,sauna,sera,crama si altele asemenea		1.27	
6.	Suprafetele anexelor gospodaresti aferente locuintelor din mediul rural		0.02	
7.	TOTAL		X	
8.	Total chirie cu coeficient de zona - zona A 2.5 - zona B 2.0 - zona C 1.5 - zona D 1.0
9.	TOTAL CHIRIE			Daca este cazul
10.	CHIRIE lunara conf.art.26,alin.3 din OUG40/1999			

INTOCMIT
Nume,prenume Semnatura

PRIMIT
Nume,prenume Semnatura

VIZAT
Control financiar preventiv

ANEXA C2**FISA DE CALCUL**

Destinatia apartamentului: locuinta de interventie
repartizata in baza HCL nr.....

Pentru stabilirea chiriei lunare a locuintei detinuta de.....
Str.....nr.....sc.....ap....., din orasul Faget, jud.Timis

Nr.crt	Categoria suprafetelor	Suprafata (mp)	Tarif de baza (lei/mp)	Suma col. 2x4 (lei)
0	1	2	3	5
1.	Suprafata locuibila-camere(dormitor si camera de zi)		0.84	
2.	Dependinte principale ale locuintei (antreu,vestibul,hol tinda,veranda,culoar,bucatarie,chicineta,oficiu,debara,camara, baie, WC.)		0.34	
3.	Dependinte secundare ale locuintei (terasa, pivnita, boxa,logie,spalatorie, uscatorie)		0.19	
4.	Suprafata garajelor		1.27	
5.	Suprafata dotariilor speciale: piscina,sauna,sera,crama si altele asemenea		1.27	
6.	Suprafetele anexelor gospodaresti aferente locuintelor din mediul rural		0.02	
7.	TOTAL		X	
8.	Total chirie cu coeficient de zona - zona A 2.5 - zona B 2.0 - zona C 1.5 - zona D 1.0
9.	TOTAL CHIRIE			
11.	CHIRIE lunara conf.art.31,alin.1 din OUG40/1999			Daca este cazul

INTOCMIT
Nume,prenume Semnatura

PRIMIT
Nume,prenume Semnatura

VIZAT
Control financiar preventiv